

Case pignorate, aste a vuoto In tribunale 7 mila pratiche pendenti

Aumentano gli atti contro i morosi per le spese condominiali. Mutui non pagati: extracomunitari più della metà dei debitori

di Giuliana Ubbiali

Uno, due, tre tentativi. Martelletto sul tavolo, l'asta va deserta. Le volte in cui finisce così aumentano. Le pratiche affidate dal tribunale al consiglio notarile e rimaste nel limbo dell'invenduto sono 6.000 (dato 2014). È il circolo vizioso della crisi, che già si manifesta attraverso i pignoramenti degli immobili a seguito dei debiti accumulati, mutui in testa con le spese condominiali in aumento: 1.700 rispetto ai 1.597 dell'anno precedente.

Le aste sono il passaggio finale, senza ritorno, dopo la trafila in tribunale dove dall'inizio dell'anno sono state presentate 671 nuove richieste di pignoramento. Meno di quelle dello stesso periodo, lo scorso anno (800). E meno delle pratiche dei notai, a cui arrivano anche i fascicoli degli anni precedenti. Un dato è comunque significativo di come il fenomeno sia inarrestabile: i fascicoli pendenti in tribunale — i nuovi più quelli accumulati — sono 7.000.

I dati sono lo specchio di diversi fenomeni. Come la fine degli anni di grassa e dei mutui facili. Colpisce il picco di immigrati (700 nell'ultimo anno su 1.100 pratiche) tra i debitori: «Ne hanno risentito molto — conferma il presidente del consiglio notarile, Maurizio Luraghi —. Negli anni d'oro il mutuo veniva dato dalle banche senza molti controlli. Così, spesso veniva chiesto da una sola persona ma pagato da una cerchia di parenti e conoscenti. Solo che poi, per la perdita del lavoro o per scelte personali, questi sono tornati nel loro Paese lasciando a chi aveva contratto il mutuo il peso di pagarselo da solo». Il prezzo stracciato non aiuta il mercato. Pesa una condizione: «Nella maggior parte dei casi chi si è visto pignorare la casa perché non riesce a pagare il mutuo o ha accumulato spese condominiali o di altro tipo, resta dentro casa — spiega Luraghi —. Spetta a chi acquista l'immobile cacciarlo. Il nuovo proprietario può chiedere l'intervento della forza pubblica, ma umanamente non è mai una responsabilità leggera. Per questo motivo capita che siano i familiari a mettersi una mano sul cuore per e riacquistare l'appartamento». Allora è più facile piazzare la villetta o il capannone piuttosto che l'appartamento da 25.000 euro che il più delle volte è in cattivo stato oltre che occupato. «Paradossalmente è più possibile vendere immobili da 100.000 in su. Chi ha del denaro lo investe in un affare vero. Non alla prima asta ma a quelle successive se ne può portare via uno da 200.000 euro a 100.000». È cambiata la tipologia dell'acquirente. Tra i pochi che si segnano in agenda l'appuntamento con le aste sono quasi scomparse le società immobiliari. «Prevalgono i singoli privati interessati a quella casa o a quel capannone tenuti d'occhio. Un tempo, invece, erano le agenzie o le società immobiliari che acquistavano e sistemavano per rivendere». La difficoltà è così forte che, fenomeno recente, i creditori rinunciano per sfinimento. «Se l'asta va deserta, si va avanti con un'altra e un'altra ancora — prosegue Luraghi —. Sono casi rari, perché è meglio prendere 20.000 euro che niente, ma alcuni creditori stanno iniziando a rinunciare perché ogni volta devono investire energie e denaro per la pubblicazione». Altro effetto limbo: l'immobile rimane del pignorato, che non paga ma continua a viverci, e il creditore deve segnare il segno meno sul proprio conto.