

*Una semplice risposta ad una domanda frequente*

## No, non si danneggia il debitore quando si compra alle aste

Una domanda comune che si sente rivolgere chi si avvicina al mondo delle aste per acquistare o per descriverlo: «Cosa ne pensate di chi compra, nelle aste giudiziarie, beni pignorati a chi è in difficoltà economiche?». Ed ecco una risposta dal tono pragmatico possibilmente senza rischiare il cinismo, tenendo conto che il tono/senso della domanda sembra di rimprovero nei confronti dell'acquirente.

Le aste giudiziarie hanno un ruolo svolto indubbiamente nell'interesse del creditore in sofferenza. Attualmente si presentano come l'unico mezzo ritenuto indispensabile per l'esistenza di un prestito, un mutuo, un finanziamento. Dato per scontato il sistema, certo incivile e brutale, scelto dalla malavita dedita all'usura: «se non paghi sono guai per te e la tua famiglia». Pignoramento e aste, quindi, non hanno alternative. Ma non basta. Occorre anche che siano produttive. Cioè che la vendita del bene sia sufficiente non solo per coprire il credito della somma non ricevuta, ma anche il debitore di quanto deve. Se l'asta non raggiunge il controvalore necessario a ripianare il dovuto, infatti, si torna a pignorare quel che rimane al debitore (un eventuale altro immobile). Quindi, chi acquista i beni alle aste (specie se al primo "incanto", evitando cioè che vada ad un'ulteriore vendita a prezzo base ridotto) favorisce la "vittima/debitore". Una risposta impregnata del ruolo delle aste giudiziarie che, piacciono o no, assolvono. Se non ci fossero, infatti, i creditori non sarebbero certo disposti a concedere prestiti col rischio di non vedersi restituita la somma e di non avere alcuna «arma di persuasione» per indurre il debitore ad onorare il debito. Il blocco dei prestiti potrebbe impedire l'acquisto di una casa o l'avvio di un'iniziativa imprenditoriale. Creerebbe un serio danno alla società.

**LE PROCEDURE** - Giornali e siti web continuano a sottolineare le lodi delle aste giudiziarie, specialmente da quando sono diventate più trasparenti, cioè meno dominate da faccendieri, talvolta veri e propri delinquenti. Abbiamo più volte messo in evidenza che il cambiamento è avvenuto da quando queste vendite sono state divulgate non più solo dal Fal, ma anche dai giornali (e poi anche da internet). I risparmiatori hanno imparato a conoscerle ed a valutarne la convenienza. Poi si è aggiunto l'uso di utilizzare soprattutto le vendite con le offerte in busta chiusa che non possono essere ritirate: partecipa alla vendita chi veramente è intenzionato a comprare e non chi si presenta col solo scopo di taglieggiare chi si aggiudica il bene. L'offerta in

busta chiusa, tra l'altro, elimina la possibilità di presentare offerte extra maggiorate di un quinto o sesto rispetto il prezzo di vendita. Una possibilità che, appunto, permetteva di taglieggiare il compratore («Se mi dai un premio non presento l'offerta che riapre l'asta»). «La crisi economica (purtroppo) mette sul lastrico sempre più persone e moltiplica le aste giudiziarie facendo anche abbassare i prezzi di aggiudicazione. Lo sconto medio fra la valutazione iniziale del perito del tribunale e il prezzo finale era del 15% nel 2007 (ultimo anno pre-crisi) ma via via è salita al 30% nel 2010, al 45% nel 2012 e al 55% nel 2013. C'è una certa variabilità geografica: sulle Isole e in Calabria lo sconto arriva al 60%, mentre al Nord e in generale nelle grandi città, inclusa Roma, si scende al 35% grazie alla presenza di mercati più liquidi», si legge in un quotidiano nazionale che prosegue: «In ogni caso si tratta di un affare per chi compra, e il buon funzionamento delle aste giudiziarie aiuta anche i creditori a recuperare una parte significativa dei loro soldi. Quando invece il sistema produceva vendite per un tozzo di pane, veniva a mancare un elemento (il recupero efficace dei crediti) necessario al buon andamento di un'economia di mercato».

Un ulteriore interesse le aste giudiziarie l'hanno suscitato grazie alla possibilità di acquistare utilizzando un mutuo grazie a convenzioni firmate dall'Abi che rappresenta le maggiori banche, e i tribunali. Il quotidiano illustra il meccanismo che regola queste vendite. «Si parte dal valore della perizia e poi ci sono i rilanci, ma spesso la gara va deserta, allora il giudice abbassa il valore della base d'asta (e può abbassarlo fino al 25%) dopodiché si passa a una nuova fase di rilanci. Nel 2007 con un mercato normale si era raggiunto un buon equilibrio tra il prezzo iniziale presunto e quello finale di aggiudicazione (lo sconto del 15% di cui sopra), adesso la crisi ha di nuovo divaricato i valori. Male per i creditori, ma bene per i potenziali acquirenti», si legge. «Detto così è tutto facile, in realtà - continua il giornale - le procedure d'asta restano complicate e risultano molto più facili con l'aiuto di un esperto, magari un commercialista, un avvocato, un geometra, ingegnere o architetto. La prima assistenza è nella segnalazione degli affari». Si opera consultando i giornali (come le pagine della «Gazzetta del Mezzogiorno» del giovedì) o siti internet che divulgano anche piantine e foto degli immobili. Talvolta all'operazione partecipano anche le agenzie immobiliari che

inseriscono gli immobili delle aste con tutti gli altri che propongono in vendita. Si prosegue con la visita dell'immobile che è sempre resa possibile, tra l'altro grazie all'intervento del custode giudiziario. La visita, qualora dovessero sorgere ostacoli (l'esecutato-occupante l'immobile non si fa trovare in casa o impedisce la visita in un modo o l'altro), può essere resa possibile grazie all'intervento delle forze dell'ordine. Col fai-da-te o l'aiuto di un esperto si può, infine, provvedere ad ottenere un mutuo. La ricerca va fatta prima della partecipazione all'asta, tenendo conto che le banche negli ultimi tempi hanno ripreso a concederli anche se in una percentuale inferiore rispetto al valore dell'immobile da comprare. L'importo non viene consegnato a chi partecipa all'asta, ma direttamente a chi rappresenta il tribunale.

A questo punto si è giunti al trasferimento (di proprietà) dell'immobile che induce a soffermarsi un altro punto di vantaggio delle aste. Su una cosa si può stare tranquilli: quello che si compra in asta non è gravato da ipoteche o altre spiacevoli sorprese. L'asta è l'ultimo gradino di una procedura pubblica. Chi compra non è esposto al rischio di revocatorie per fallimento, e anche altre questioni vengono risolte automaticamente. C'è da stare attenti solo a una cosa: se l'immobile è occupato e il contratto d'affitto è regolare, la locazione resta valida dopo la compravendita. Naturalmente può sorgere la necessità di superare altri possibili ostacoli, soprattutto di liberare l'immobile eventualmente occupato dall'esecutato. La legge è dalla parte di chi compra, ma è bene agire col massimo tatto, tenendo sempre conto che (quasi sempre) si ha a che fare con chi ha perso la propria proprietà per disavventure economico-finanziarie. Quindi, un'altra possibile incombenza che è anche un vantaggio: la possibilità, entro un preciso termine, di sanare eventuali irregolarità edilizie pagando il dovuto (e sempre che possano essere sanate).

A. A.

