

Modifiche per la legge 132 dell'agosto scorso

Consulenti tecnici protestano per i loro compensi

La nuova legge 132 dell'agosto scorso modifica il sistema delle vendite all'asta nell'evidente tentativo di renderle più efficienti cosa che bisognerà verificare in futuro. Certo è che per ora ha suscitato proteste. Alcune sono giunte da ingegneri e architetti perché - sostengono - la nuova normativa falcerebbe le parcelle liquidate dai giudici ai consulenti che valutano il bene degli immobili da mandare all'asta per ogni tipo di procedura fallimentare.

Prima della legge la parcella presentata dal consulente tecnico veniva liquidata integralmente dal giudice esecutore. E le banche dovevano pagare. Evidentemente a loro non va bene: sono così riuscite a farsi ascoltare. «Adesso - si legge in un sito web - il giudice esecutore liquida il 50 per cento dell'onorario, oppure solamente le spese sostenute, mentre il restante sarà liquidato solo al momento della vendita dell'immobile peritato». Ma il danno non si concluderebbe qui. Secondo i tecnici «la percentuale spettante al consulente sarà calcolata sul valore di realizzo dell'immobile e non sul valore stimato da chi ha fatto la perizia. E di questi tempi, visto l'andamento del mercato del mattone, gli immobili non sono venduti né immediatamente né al valore stimato: spesso sono necessarie diverse aste, con relativa riduzione sul prezzo di base, prima di riuscire a concludere l'affare. In sostanza ingegneri e architetti rischiano che il loro lavoro venga pagato tardi e male.

«È assurdo - tuona Paolo Pezzagno, vice presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Brescia - perché con questo sistema mi trovo a fare io da banca. Avanti di questo passo cosa ci troveremo a fare, a pagare noi consulenti se l'immobile non viene venduto? Ma i giudici non sono forse pagati comunque?» provoca l'ingegnere. E c'è di più. Come se già tutto questo non bastasse a far infuriare chi cerca di arginare la crisi della professione con le consulenze ai tribunali, ci si mettono pure i giudici. Già in questi giorni le parcelle liquidate sono state tagliate in base alla nuova legge, i giudici hanno applicato la retroattività, riducendo il compenso anche per chi aveva prestato giuramento prima della variazione legislativa.

I tagli sono già effettivi. Ne sanno qualcosa i consulenti che, a conclusione del periodo delle ferie estive degli uffici giudiziari, hanno ricevuto la liquidazione delle parcelle. Una manciata di spiccioli per consulenze che richiedono sempre un maggior grado di preparazione e professionalità: non si tratta di relazioni conclusive che si compilano in pochi istanti, ma il consulente deve visionare l'immobile, spesso capita che sia

già stato venduto, oppure chi vive nell'appartamento pignorato non apre la porta e prende mille scuse prima di fare entrare il perito, capita anche di doversi presentare scortati dai vigili urbani o dai carabinieri. Non proprio una passeggiata, insomma. A fronte di un compenso per nulla adeguato.

I consigli degli ordini professionali sono sul piede di guerra. Sono in corso incontri frenetici: la partita si gioca a Roma, sul tavolo del ministro. Anche perché il ministro della giustizia Andrea Orlando ha promesso da tempo la revisione delle tariffe dei consulenti tecnici.

FALLIMENTO BERTONE - Chissà se è solo una questione di tattica o se, invece, è proprio l'oggetto dell'asta a non suscitare troppi entusiasmi. Sta di fatto che, all'alba del quinto giorno d'incanto telematico, non si sta ancora scatenando la bagarre prevista per la collezione Bertone e per lo storico marchio. Al momento, infatti, per la raccolta di 79 veicoli è stata presentata una sola offerta, identica alla base d'asta fissata in 1.587.200 euro; a questa cifra vanno poi aggiunti 542.822,40 euro di oneri, ovvero d'Iva, anche sui diritti d'asta, e i diritti stessi, destinati all'Istituto vendite giudiziarie. L'esborso minimo totale sarà, dunque, di 2.130.022,40 euro. I rilanci minimi sono di 20.000 euro, mentre la cauzione per partecipare all'incanto telematico è stata fissata in 79.360 euro. A frenare i potenziali acquirenti è forse il vincolo cui è sottoposta la collezione: il provvedimento della Soprintendenza ai Beni culturali fa sì che la raccolta non possa essere rivenduta in pezzi separati e non possa lasciare il territorio italiano. Vedremo se, nei prossimi dieci giorni, si farà avanti qualcuno con offerte più consistenti: ricordiamo che, della collezione, fanno comunque parte pezzi importanti come le Lamborghini Miura, Espada e Countach, una Lancia Stratos stradale e molti prototipi firmati dal marchio piemontese il cui valore complessivo è molto superiore al prezzo base dell'asta.

Vanno ancora peggio le cose per quanto riguarda il marchio Bertone, per il quale, al momento, non è stata ancora presentata nessuna offerta. In questo caso la base d'asta è stata fissata in 3 milioni di euro, che diventano 4.026.000 con tutti gli oneri connessi (solo 660 mila euro sono destinati all'Iva). Anche in questo caso il rilancio minimo è di 20.000 euro, mentre la cauzione è stata fissata in 150.000 euro.

PIU' BENI IN VENDITA E MENO ACQUIRENTI - Le aste giudiziarie sono in netto aumento ma, nella maggior parte dei casi, vanno deserte. Gli stessi oggetti

torcano infatti più e più volte sul banco del banditore prima che, di ribasso in ribasso, riescano a trovare un acquirente. Cosicché i tempi si allungano e i ricavi finalizzati a soddisfare i diritti dei creditori si assottigliano.

L'indagine su 145 tribunali svolta dal network professionale Opicons rileva che, dal 2011 al 2014, le aste di immobili, sono aumentate del 57,94 per cento. «È però molto difficile che l'aggiudicazione arrivi al primo colpo - dice Gerardo Paterna, consulente immobiliare e autore dell'indagine insieme a Cristian Pastorino - anche perché, spesso, le perizie che stabiliscono i valori sono vecchie e l'utente aspetta il ribasso che può essere anche del 50-60%. Dal punto di vista dei tempi, invece, per arrivare all'aggiudicazione ci vogliono in media 12-18 mesi». Come abbiamo più volte rilevato, il fenomeno è aumentato con i prezzi degli immobili in diminuzione: capita quindi che il prezzo base di un'asta, definito due o tre anni prima, sia stato stimato quando i prezzi di mercato erano più alti. L'acquisto nella prima asta quindi non risulta conveniente.

L'incremento delle aste immobiliari è confermato anche da Sogeea (società di servizi che opera nel settore immobiliare) che, nell'ultimo anno, ha registrato un aumento dell'11,6%: secondo il rapporto messo a punto dal centro studi, le procedure in corso relative ad immobili residenziali sono infatti 30.746 a fronte delle 27.553 rilevate nel giugno 2014. Il problema è, però, che il più delle volte non si presenta nessuno. È stato calcolato che si vende al primo incanto il 12,5% degli immobili. Gli altri vengono riproposti a prezzo ogni volta scontato del 25%, sino a quando il prezzo diventa conveniente e il compratore spunta. Il tempo però "pesa" anche sul prezzo poiché più la perizia è vecchia e più il valore posto a base d'asta è fuori mercato. Almeno, tenendo conto dell'attuale andamento dei prezzi in diminuzione. Una decina d'anni fa, con i prezzi di mercato in salita, avveniva proprio il contrario. Chi comprava lo faceva al prezzo base stabilito due, tre o più anni prima, quindi molto più basso.

A. A.

