

*Effetti della crisi del mercato immobiliare***Aste: non si risolve
il problema dei
prezzi troppo bassi****Favorisce i compratori ma danneggia creditori e debitori**

Pressoché tutti gli edifici pubblici e privati seminati per il mondo da Renzo Piano, senatore a vita, il più conosciuto architetto italiano vivente, ovunque considerato tra i massimi autori contemporanei, sono ammirate attrazioni che in alcuni casi valgono milioni di visitatori. Cusago, vicino ovest di Milano a ridosso di Baggio, è quindi forse l'unico luogo del pianeta in cui una casa progettata e costruita da Piano può essere demolita per far posto a una rustica villetta. È già accaduto due volte, potrebbe presto succedere una terza. Non erano e non sono infatti protette da alcun vincolo di interesse storico o artistico le 4 costruzioni monofamiliari che il giovane Piano progettò nel '71 e realizzò nel '74. La tutela automatica della soprintendenza scatterà soltanto nel 2021, sempre che arrivi a compierli.

Delle quattro case ne rimangono ormai solo due. Una è stata abbattuta pochi mesi fa, c'è già il cantiere della costruzione che verrà. La prima venne invece cancellata già nel 2006 e sul terreno lasciato vuoto è appunto spuntata un'anonima costruzione che tra l'altro stride con le due sopravvissute. Delle due residue, una è abitata, per ora dunque al sicuro. L'altra invece è il problema imminente: vuota, è stata pignorata da una banca nel 2011 ed è già passata per tre aste giudiziarie. Prezzo iniziale 790mila euro, scesi lo scorso settembre a 500mila. La speranza è che chi acquisterà la conserverà invece di buttarla giù.

Per scongiurare il rischio demolizione, l'unico strumento è nelle mani di Piano: potrebbe far valere il diritto d'autore. Interpellato, ha detto che «riterebbe "prepotente" qualunque intervento diretto e impositivo». Quindi una sfida: la Fondazione Piano potrebbe fornire una consulenza gratuita all'eventuale nuovo acquirente per riallestire gli interni secondo le sue esigenze, purché nello spirito tornino più vicini all'intervento originale.

Baita in multiproprietà per pochi euro - Siamo in Valcamonica a quota 1800 metri. Un tempo accaparrarsi il posto vacanza nel complesso di Bassinale sarebbe stato molto di «classe». Oggi invece non c'è nulla da fare: l'offerta viene snobbata e nessuno è intenzionato a investire; a maggior ragione affidandosi alla multiproprietà che ti garantisce la casa vacanza (in condizioni di degrado) per una quindicina di giorni l'anno. E così, gli immobili pignorati nel 2011 alle Baita non trovano acquirenti. Per questi lotti sono già sei le aste precedenti andate deserte. Ora ci si riprova: oggi ci sarà

un'altra occasione per presentare offerte in busta chiusa. I valori dei monolocali si sono di volta in volta ridotti; partiti da un massimo di 6.872 euro si è arrivati in alcuni casi a 500 euro. In mancanza di offerte si dovrebbe procedere con la riduzione di un quarto del valore rispetto al precedente. Ovviamente, con l'assegnazione anche in caso di una sola offerta, e con 120 giorni di tempo per versare il prezzo di aggiudicazione. Seminario sulle esecuzioni immobiliari - Organizzato dall'Ordine dei Commercialisti, si è svolto a Ragusa dove si sono svolti episodi drammatici con imprenditori che hanno difeso la propria casa venduta all'asta rischiando la vita. È stato trattato un tema complesso: da una parte c'è una legge che va rispettata, dall'altra persone finite in disgrazia. Con i ribassi del 20% ad ogni asta fino a quando l'immobile non viene venduto, avviene sovente che le case vengano aggiudicate a meno della metà del valore stimato dal CTU non riuscendo a coprire nemmeno il debito dell'esecutato. Interessante l'intervento del presidente provinciale dell'Ordine dei Commercialisti di Ragusa Daniele Manenti: «La durata media di un processo esecutivo in Italia è di 1390 giorni con un costo di circa il 18% mentre in paesi come la Francia il tempo medio di incasso è di 75 giorni, in Spagna è di 169 giorni e in Germania di 175 giorni e il costo medio di recupero in questi paesi oscilla tra il 10 e il 12%. Tutto questo non aiuta certamente la competitività del nostro sistema paese. Oggi è più che mai chiaro che il sistema giustizia è una infrastruttura indispensabile perché il tessuto produttivo del Paese possa modernizzarsi e recuperare quella competitività che è la pre-condizione per la crescita. È finito il tempo, semmai vi è stato, in cui si poteva considerare la giustizia come una sorta di variabile indipendente dall'economia. E tutti sono convinti che un sistema economico per svilupparsi abbia bisogno di un sistema di giustizia capace di garantire tempestività, prevedibilità ed efficienza».

«Il recente D.L. - ha spiegato - ha introdotto novità in materia di esecuzione civile, ispirate, nel loro complesso, all'obiettivo di rafforzare i meccanismi di soddisfacimento dei creditori e al contempo sono state varate alcune misure volte a contenere gli effetti della crisi economica nei confronti dei debitori, con l'introduzione di limiti alla possibilità di pignoramento di pensioni e stipendi e la possibilità, per il debitore, di accedere a meccanismi di composizione della crisi da sovraindebitamento o a più favorevoli

modalità di rateizzazione delle somme richieste in sede di conversione del pignoramento. Le modifiche introdotte intervengono principalmente sulla disciplina dei pignoramenti che è il principale atto esecutivo con il quale il creditore vincola giuridicamente i beni del debitore per soddisfare i propri crediti, rendendo più rapido l'espletamento dei pignoramenti in caso di compimento da parte del debitore di determinati atti dispositivi sui beni assoggettabili all'esecuzione ed ancora più agevole la ricerca dei beni pignorabili, semplificando ed accelerando le procedure di vendita giudiziale ed introducendo meccanismi di accertamento del valore economico del bene pignorato volti a determinarne il reale ammontare».

Manenti ha poi analizzato l'aspetto più umano della vicenda: «In Italia, considerato il numero di aste in corso circa un milione di persone rischiano potenzialmente di trovarsi senza una casa. Ma il fenomeno rivela anche un rischio serio per il sistema bancario, già messo a dura prova dall'ampia mole di impieghi classificati a contenzioso per effetto del fallimento di molte imprese. Basti pensare che a luglio 2015 l'ammontare delle sofferenze bancarie in Italia è di 197 miliardi di euro. A fronte del crollo del mercato immobiliare, capita spesso che le banche non riescano a vendere gli immobili pignorati, trovandosi così a sostenere pesanti costi di gestione. Oppure capita che si trovino costrette a vendere a un prezzo troppo basso per recuperare il proprio credito». La necessità quindi di soluzioni politiche. La Banca ha cambiato nome - In riferimento, come abbiamo scritto giovedì scorso, della **Unicredit Credit Management Bank** che «ha lanciato il mutuo ad hoc **Mutuo in Asta** e mette a disposizione un simulatore che consente di calcolare due valori fondamentali: l'importo in relazione al quale è possibile avanzare la richiesta di finanziamento e l'importo della rata (con tasso fisso e variabile)» ci è giunta una nota che conferma la notizia e informa di un



cambio di nome. «La nostra banca a far data dal 30 ottobre 2015 ha cambiato denominazione in doBank, la nuova banca specializzata nella gestione dei NPLS e nei finanziamenti specializzati (a seguito dell'acquisizione da parte di Affiliate di Fortress Investment Group LCC di Unicredit Credit Management Bank S.p.A). Chiediamo pertanto di rettificare l'attribuzione del "Mutuo in Asta" come prodotto di doBank S.p.A.».

A. A.