

Sempre più case finiscono all'asta

La crisi: boom di pignoramenti, vendite giudiziarie raddoppiate

■ PEDERZOLI A PAGINA 3

MERCATO IMMOBILIARE » NUOVE TENDENZE

E' boom di vendite all'asta giudiziaria

Nel giro di tre anni sono quasi raddoppiate. Manghi (Notai): «Colpa della crisi e il tribunale sta facendo un buon lavoro»

**La delega mista
nella gestione
a Reggio Emilia
consente tempi celeri**

**L'85% degli immobili
da pignoramenti:
famiglie non riescono
a pagare il mutuo**

di Elisa Pederzoli

REGGIO EMILIA

Sono 407 gli immobili venduti attraverso asta giudiziaria dal tribunale, nel corso del 2015. Il dato si ferma al mese di ottobre. Si stima, tuttavia, che raggiungerà almeno quota 500, una volta che sarà completo delle cifre dell'ultimo trimestre dell'anno. L'85% delle quali, si stima, da pignoramenti.

Per Reggio Emilia si tratta di un record, che conferma il trend in crescita che a partire dal 2012 si è via via registrato: le vendite, tre anni fa, si erano infatti fermate a quota 239. Per poi schizzare a 397 nel 2013 e assestarsi, nel 2014, a quota 388.

«Il bicchiere è mezzo pieno e mezzo vuoto» è l'analisi che fa Maura Manghi, presidente del Consiglio notarile di Reggio.

Da una parte, infatti, è innegabile come questi numeri siano la conseguenza diretta della crisi. Prima quella dell'edilizia, che da qualche anno ha colpito molte imprese fino a farle fallire. Poi, c'è quella che spesso per conseguenza diretta ha visto, e vede, molte famiglie non essere più in grado di pagare il mutuo della casa e perderle per il pignoramento operato dalle banche.

«Molte famiglie - spiega la Manghi - che si sono purtroppo trovate in una situazione difficile non hanno potuto

nemmeno decidere di vendere l'immobile che non riuscivano più a pagare alla banca, data la situazione di crisi generale. Dove avrebbero probabilmente dovuto fare i conti con il rischio di non riuscire a prendere, dalla vendita, il denaro necessario per pagare il debito». Ecco che allora scatta il pignoramento con la successiva asta.

Concordati e fallimenti, invece, di imprese e cooperative attive nel campo dell'edilizia - pensiamo a Cmr - hanno portato molti immobili nel mercato delle aste. «Anche abitazioni nuove, a prezzi più bassi» fa notare la presidente del Consiglio notarile.

Dall'altro, bisogna evidenziare anche una nuova strategia di un tribunale, quale è quello di Reggio Emilia, dove è stato deciso di gestire con delega mista la questione della aste giudiziarie: in campo ci sono notai, Istituto vendite giudiziarie e avvocati. Dove si è investito tantissimo sulla comunicazione delle aste stesse, andando sul mercato con campagne pubblicitarie proprie, sito internet, App e materiale informativo. Grazie a questo piano, ogni mese a Reggio Emilia vengono presentati circa 40 immobili tramite asta portando l'Istituto vendite giudiziarie tra quelli con i più alti numeri in regione, sia per quanto riguarda le vendite che per le estinzioni del debito. «Abbiamo smalti-

to molto arretrato» evidenzia la Manghi.

Un altro punto a favore del tribunale di Reggio Emilia è che l'immobile viene consegnato libero una volta che scatta il decreto di trasferimento (che equivale a un rogito). Una differenza non di poco conto con altri tribunali, dove invece l'immobile se occupato è faccenda di chi se lo aggiudica, con tanto di spese a carico.

«Questo aumento delle vendite significa anche che la gente ha ricominciato ad acquistare. E questo mi sembra un segnale positivo» evidenzia la presidente del Consiglio notarile.

Chiaramente, rivolgendosi alle aste giudiziarie chi compra opta per immobili che sono sul mercato a prezzi più bassi rispetto al normale mercato. Una scelta che ora anche alcuni istituti bancari facilitano, offrendo "prodotti" ad hoc a chi per parteciparvi ha bisogno di pre-finanziamenti.

«Per la mia esperienza sono soprattutto privati, anche se naturalmente può esserci qualche investitore che vede nella vendita di certi immobili l'occasione per degli investimenti» prosegue la Manghi.

Il dato più interessante, comunque, è che se una volta era frequente che le aste andassero deserte, oggi non è più così. «Quattro o cinque immobili vengono venduti ogni volta» fa notare.



L'ultima "aggiudicazione" dell'anno la vigilia di Natale



In aula durante un'asta giudiziaria

► REGGIO EMILIA

Due aste alla settimana, il martedì e il giovedì, che non si fermano quasi mai. Tanto che anche il giorno della vigilia di Natale, domani puntualmente, in un'aula del tribunale verranno presentati 40 immobili in vendita.

E' l'efficace strategia messa in piedi da qualche anno in tribunale, grazie alla volontà del presidente Francesco Maria Caruso, e all'impegno di tutti gli attori interessati, a partire dall'Istituto vendite giudiziarie con il suo direttore Rocco Rus-

so. In pratica, oggi non è più notizia per pochi la data delle aste e le istruzioni per parteciparvi. Il sito delle aste (all'indirizzo www.re.astagiudiziaria.com, certificato dal Ministero della Giustizia) è sempre aggiornato. Inoltre, è disponibile una App, che mostra anche la geolocalizzazione degli immobili in vendita. Sono state improntate vere e proprie campagne pubblicitarie, che di fatto hanno aperto al mercato ogni informazione sulle aste. Anche per questo le persone sono più propense a rivolgersi a questa possibilità per comprare.

Il trend degli ultimi anni

*al mese di otto

