

Il notaio Rubertelli: «Giovani coppie riescono così a comprare la prima casa»

R www.ilrestodelcarlino.it/reggio-emilia/aste-giudiziarie-immobili-vendite-notai-1.1597233

23 dicembre 2015

di BENEDETTA SALSI

Il notaio Valentina Rubertelli

Reggio Emilia, 23 dicembre 2015 -

PIÙ che raddoppiate in tre anni le vendite delle aste giudiziarie di Reggio. È questo il dato più significativo che emerge dall'analisi dei numeri di esecuzioni e fallimenti del tribunale di Reggio Emilia. Nel dettaglio, le vendite di immobili sono state 239 da gennaio a dicembre 2012; 397 in tutto il 2013; 388 nell'arco dell'intero 2014; mentre sono state 407 da gennaio a ottobre 2015 e si stima che, andando al 31 dicembre si arriverà a quota 500.

L'ultima asta è stata fissata per domani, giorno della vigilia di Natale. Per tutto l'anno ce ne sono state due a settimana, con 40 immobili trattati ogni volta.

Circa l'85% degli immobili venduti proviene da pignoramenti (persone che non sono più in grado di pagare il mutuo), **il restante da fallimenti**.

«Si tratta di un bilancio negativo per il fatto che

ci sono ancora moltissimi immobili in vendita con asta giudiziaria; significa che il proprietario non è in grado di far fronte ai debiti. Il fatto che si venda, però, significa che comunque la richiesta di casa c'è e si ricomincia a investire in immobili», commenta Maura Manghi, presidente del consiglio notarile di Reggio.

SE

il mercato immobiliare da circa sei anni è in stallo – con un eccesso di offerta e una carenza di domanda –, quello delle vendite giudiziarie all'asta non sente la crisi. Anzi. In tre anni, a Reggio, sono più che raddoppiate. Al 31 dicembre si arriverà infatti ad avere circa 500 immobili venduti; numeri molto alti in una realtà come la nostra. Merito soprattutto di un modello efficiente, studiato a livello nazionale e messo in piedi nel 1998 dal giudice Giovanni Fanticini. Per coordinare le vendite, infatti, è stata creata l'associazione notarile procedure esecutive, di cui è presidente Valentina Rubertelli.

Notaio Rubertelli, in che modo siete partecipi alle vendite giudiziarie?

«La Legge dal 1998 ha coinvolto i notai nella gestione di una gran parte dell'iter per alleggerire le ingolfate aule giudiziarie dalle procedure sia esecutive sia fallimentari; in particolare avviene nelle fasi che attengono all'esame della regolarità del fascicolo sotto il profilo delle formalità ipotecarie e catastali e a quella finale della vendita e della trascrizione della stessa in Conservatoria e in Catasto».

L'organizzazione del tribunale di Reggio in questo senso rappresenta un unicum in Italia.

«Sì. La nostra esperienza è un modello che anche i grossi tribunali (come Milano, Roma e Napoli) vorrebbero copiare».

Come funziona?

«Si parte dal giudice del tribunale che dà inizio all'asta, ordinando la vendita. L'Istituto vendite giudiziarie è poi incaricato curarne la pubblicità, la custodia, mostrandolo a chi è interessato. Poi arrivano i notai: a noi è demandato il controllo ipocatastale, l'avviso di vendita e la cura dell'asta, facendo i 'battitori'; poi curiamo il decreto di trasferimento. La firma del passaggio di proprietà è del giudice. Entra poi in gioco il commercialista che fa il piano di distribuzione delle somme. Non ultimo il ruolo dell'avvocato che come legale della procedura aiuta l'Ivg nella fase di liberazione dell'immobile».

Un aspetto non scontato, questo.

«Si tratta infatti di un altro punto di eccellenza della prassi reggiana: l'immobile viene sempre garantito libero al momento dell'aggiudicazione».

L'efficienza del modello-Reggio ha portato al boom di vendite?

«A differenza di altri posti dove i creditori, prevalentemente banche, non avendo quasi nessuna speranza di trovare soddisfazione, non si azzardano neanche a dare inizio a una procedura, qui da noi tutti ci provano. E lo fanno nella consapevolezza di trovare, nella maggior parte dei casi, soddisfazione nei loro crediti in tempi anche accettabili».

Quanto dura mediamente una procedura?

«Quando abbiamo cominciato, nel 1998, anche otto anni. Ora i tempi si sono abbassati a uno-due anni per concludere tutto».

C'è ancora chi ha paura di comprare un immobile pignorato?

«La paura non ci deve essere. Chi acquista all'asta ha la garanzia della massima sicurezza e massima trasparenza. L'immobile venduto all'asta viene passato ai raggi x da un perito che ne verifica ogni centimetro e arriva all'aggiudicatario libero da ogni ipoteca».

Ma perché nel 2015 si è arrivati a questo incremento?

«Qualcosa si sta muovendo. La liquidità ha ripreso a circolare ed è stato stipulato un accordo fra Abi e istituto esecuzioni per creare un mutuo ad hoc per l'acquisto in asta. Così è aumentata anche la finanziabilità».

Qual è l'identikit dell'acquirente delle aste giudiziarie?

«Da un lato è brutto potersi vantare del fatto che siamo bravi a far funzionare una macchina che va a incidere su chi sta perdendo la casa. Ma il lato positivo è che gli immobili vengono venduti a prezzi stracciati: a volte anche il 50% del prezzo di mercato. Questo fenomeno sta dando la possibilità a giovanissime coppie di acquistare il proprio nido. Tutte prime case, giovanissimi che altrimenti non avrebbero potuto mettere su famiglia, fare dei figli. Non ho ravvisato invece fenomeni speculativi nel nostro territorio».

Che cosa accadrà nel 2016?

«Credo che aumenteranno sempre di più gli immobili venduti, anche per un aumento della liquidità. Gireranno più soldi, le banche finanzieranno di più. Poi la riforma dell'agosto 2015 ha dimezzati i tempi di vendita: magistrati e notai sono obbligati a fare più in fretta. E questo di certo inciderà».

di BENEDETTA SALSÌ