

Crisi, Bergamo non regge i mutui

In crescita il ricorso all'asta giudiziaria: quarti in Italia per numero di esecuzioni immobiliari

Le aste immobiliari sono l'ultima risorsa per chi deve onorare un debito, ma anche per chi vanta un credito. Sono l'ultima spiaggia per chi non ce la fa più a sostenere un mutuo, o a far fronte alle spese condominiali, ma anche l'ultima possibilità per chi deve recuperare, almeno in parte, quanto gli è dovuto. E nella Bergamasca le aste immobiliari sono state 6.922 nel 2015: la nostra provincia (242 Comuni con 1.107.441 abitanti) vanta il quarto posto assoluto in Italia e il terzo in Lombardia (dopo Milano e Brescia) per numero di esecuzioni immobiliari. L'80% riguarda abitazioni per le quali il propieta-



All'«Athena» di Zingonia appartamenti in vendita a 2.000 euro CESNI

non è più in grado di sostenere un mutuo. Il restante 20% è relativo ad immobili di aziende oppure società cadute in fallimento.

Le statistiche giungono dall'osservatorio di Mirko Frigerio di Romano di Lombardia, consulente immobiliare, specializzato su scala nazionale nella gestione, assistenza e analisi di procedure concorsuali (aste, fallimenti e concordati). Contempla non solo le aste del tribunale di Bergamo, ma tutte quelle esecuzioni disposte da altri tribunali riguardanti immobili localizzati nel territorio bergamasco.

SILINI E SALLESE ALLE PAGINE 14 E 15

Immobili all'asta I numeri: Bergamo è quarta in Italia

L'indagine. Effetto crisi: mutui non pagati e fallimenti
L'esperto: 6.922 casi nel 2015, previsti 10 mila nel 2016

BRUNO SILINI

La Bergamasca (242 Comuni con 1.107.441 abitanti) vanta il quarto posto assoluto in Italia e il terzo in Lombardia (dopo Milano e Brescia) per numero di esecuzioni immobiliari.

In sostanza si tratta di appartamenti, case, magazzini e in generale immobili messi in asta dal tribunale. Se ne contano 6.922 nel 2015. L'80% riguarda abitazioni per le quali il proprietario non è più in grado di sostenere un mutuo. Il restante 20% è relativo ad immobili di aziende oppure società cadute in fallimento. Le statistiche giungono dall'osservatorio di Mirko Frigerio di Romano di Lombardia, consulente immobiliare in esecuzioni giudiziarie, specializzato su scala nazionale nella gestione, assistenza e analisi di procedure concorsuali (aste, fallimenti e concordati).

«Il dato è rilevato dal nostro comitato scientifico - spiega Frigerio - che sarà pubblicato in maniera esaustiva sul report "Aste-Anno Zero" in uscita l'11 gennaio, il primo documento ufficiale sulle aste immobiliari in Italia. Il dato bergamasco non contempla solo le aste gestite dal tribunale di Bergamo, ma è la somma di tutte quelle esecuzioni disposte da altri tribunali italiani riguardanti immobili localizzati nel territorio bergamasco». Nello scorrere il lunghissimo elenco, si ci può accorgere di esecuzioni decise da altri dieci tribunali oltre a quello di casa, che vanno da Milano a Sondrio passando per Mantova e Cremona. C'è persino il caso di un procedimento disposto a Cagliari. «La spiegazione sta nel fatto che il tribunale di competenza per un'asta immobiliare

non è quello di ubicazione dell'immobile bensì il tribunale nel quale è stato contratto un mutuo oppure il tribunale sul quale gravita la sede sociale di un'azienda. Pertanto, potrebbe succedere che una persona residente a Cefalù compri (attraverso un mutuo aperto con una banca siciliana) una casa a Bergamo che poi il tribunale di Palermo pone in asta se il proprietario ha finito la "benzina" per il mutuo».

Le esecuzioni immobiliari a



Milano (9.611), Brescia (8.902) e Bergamo (6.922) rappresentano ben l'11,2% su scala nazionale. La sola Lombardia guida la classifica nazionale con il 21% di aste totali in Italia. La cosa non sorprende Frigerio. «La Lombardia ha il più alto prodotto interno lordo del Paese, il territorio più popolato e negli anni pre-crisi è stata caratterizzata da un abbondante accesso al credito. Parliamo, per esempio, di immigrati che hanno trovato lavoro regolare in Lombardia decidendo, forti di un contratto indeterminato, di comprare casa. Poi sappiamo quello che è successo dal 2008. Molti hanno perso il posto di lavoro e con esso la forza di sostenere un mutuo».

Ovviamente anche le banche hanno subito un contraccolpo. «In questi anni si trovano a smaltire quelli che tecnicamente vengono definiti "non performing loans" ovvero linee di credito deteriorate. Se agli inizi del Duemila concedevano crediti che andavano ben oltre il valore dell'immobile a persone che non erano neppure in grado di pagare il rogito al notaio, adesso si trovano impegnate a raccogliere il più possibile (spesso briciole) dalle aste per sopperire ad una condotta diciamo "baldanzosa"».

Una proiezione che prende in esame tutto il 2016 stima che le esecuzioni immobiliari sfiorino quota 10.000. «Un'impennata di circa il 40% - chiude Frigerio - dovuta alla nuova normativa che accelera i tempi delle procedure e abbassa i prezzi, ma anche al palesarsi di tutti quegli immobili che fanno parte del periodo peggiore della crisi».

Le aste immobiliari nella Bergamasca

Comune	Aste	Aste ogni 1.000 abitanti			
■ Bergamo	285	2,40	■ Civate al Piano	28	5,28
■ Treviglio	135	4,63	■ Osio Sopra	51	9,78
■ Seriate	129	5,13	■ Bottanuco	31	6,01
■ Dalmine	99	4,27	■ Gorlago	45	8,73
■ Romano di Lombardia	195	9,85	■ Gazzaniga	23	4,46
■ Albino	65	3,57	■ Te gate	42	8,36
■ Caravaggio	145	8,98	■ Pontirolo Nuovo	48	9,64
■ Alzano Lombardo	29	2,12	■ San Giovanni Bianco	37	7,46
■ Stezzano	39	2,98	■ San Pellegrino Terme	20	4,04
■ Osio Sotto	72	5,89	■ Presezzo	31	6,26
■ Nembro	62	5,31	■ Vertova	39	8,05
■ Ponte San Pietro	98	8,45	■ Arcene	34	7,14
■ Cologno al Serio	52	4,72	■ Villa d'Adda	33	6,94
■ Treviglio	43	4,09	■ Prada Lunga	31	6,58
■ Martinengo	201	19,45	■ Carobbio degli Angeli	67	14,24
■ Castelli Calepio	63	6,16	■ Mozzanica	23	4,93
■ Scanzorosciate	38	3,77	■ Carvico	37	7,99
■ Trescore Balneario	99	9,99	■ Leffe	9	1,95
■ Urgnano	79	8,11	■ Fontanella	32	7,03
■ Bonate Sopra	47	4,97	■ Palazzago	33	7,40
■ Costa Volpino	44	4,73	■ Canonica d'Adda	43	9,68
■ Sorisole	18	1,96	■ Bariano	22	5,00
■ Zogno	30	3,30	■ Sotto il Monte Giovanni XXIII	21	4,83
■ Torre Boldone	19	2,20	■ Cene	25	5,85
■ Clusone	18	2,09	■ Comun Nuovo	40	9,37
■ Brembate	74	8,61	■ Bagnatica	28	6,56
■ Zanica	44	5,16	■ Cavanzano	43	10,23
■ Calusco d'Adda	30	3,59	■ Lallio	37	8,83
■ Albano Sant'Alessandro	59	7,09	■ Valbrembo	9	2,19
■ Fara d'Adda	66	8,23	■ Rovetta	26	6,35
■ Terno d'Isola	61	7,66	■ Covo	41	10,07
■ Verdello	53	6,66	■ Casazza	42	10,36
■ Capriate San Gervasio	95	11,94	■ Casirate d'Adda	21	5,19
■ Villongo	68	8,61	■ Paladina	52	12,87
■ Brembate di Sopra	21	2,66	■ Madone	59	14,71
■ Curno	26	3,37	■ Sant'Omobono Terme	37	9,29
■ Verdellino	228	29,58	■ Rogno	12	3,03
■ Azzano San Paolo	34	4,42	■ Suisio	29	7,41
■ Mozzo	12	1,59	■ Levate	16	4,17
■ Grumello del Monte	23	3,13	■ Cenate Sotto	32	8,87
■ Villa d'Almè	24	3,52	■ Ardesio	9	2,53
■ Mapello	59	8,72	■ Endine Galiano	61	17,19
■ Bonate Sotto	39	5,82	■ Credaro	43	12,25
■ Sarnico	12	1,81	■ Castione della Presolana	20	5,83
■ Villa di Serio	11	1,66	■ Forno San Giovanni	41	12,01
■ Gorle	39	5,90	■ Casnigo	6	1,80
■ Grassobbio	21	3,28	■ Costa di Mezzate	26	7,82
■ Cisano Bergamasco	42	6,61	■ Chignolo d'Isola	25	7,61
■ Ghisalba	52	8,45	■ Pontida	35	10,66
■ Almenno San Bartolomeo	14	2,29	■ Antegnate	83	25,64
■ Pedrengo	19	3,16	■ Montello	36	11,15
■ Brignano Gera d'Adda	59	9,82	■ Fi ago	16	4,99
■ Bolgare	51	8,51	■ Foresto Sparso	9	2,88
■ Ranica	21	3,51	■ Caprino Bergamasco	26	8,35
■ Chiuduno	56	9,39	■ Fiorano al Serio	8	2,64
■ Boltiere	38	6,38	■ Misano di Gera d'Adda	49	16,44
■ Calcinate	39	6,59	■ Castel Rozzone	13	4,46
■ Ciserano	104	17,81	■ Mornico al Serio	26	8,98
■ Palosco	53	9,09	■ Parre	3	1,08
■ Almenno San Salvatore	9	1,55	■ Zandobbio	23	8,38
■ Spirano	44	7,70	■ Arzago d'Adda	26	9,57
■ Almè	9	1,59	■ Lurano	22	8,11
■ Brusaporto	12	2,17	■ Cavernago	26	10,00
■ San Paolo d'Argon	31	5,61	■ Morengo	39	15,19
■ Gandino	23	4,17	■ Cenate Sopra	1	0,39
■ Sovere	73	13,33	■ Sedrina	26	10,41
■ Calcio	57	10,56	■ Berbenno	16	6,51
■ Lovere	26	4,82	■ Ambivere	14	5,90
			■ Torre de' Roveri	8	3,38
			■ Medolago	29	12,26

■ Adrara San Martino	65	29,36
■ Serina	1	0,46
■ Tavernola Bergamasca	3	1,40
■ Pagazzano	20	9,62
■ Sozza	15	7,34
■ Selvino	4	2,00
■ Cortenuova	69	34,83
■ Villa d'Ogna	15	7,73
■ Entratico	5	2,60
■ Barzana	10	5,33
■ Ponte Nossola	8	4,31
■ Soltò Collina	15	8,52
■ Orio al Serio	3	1,71
■ Pumenengo	83	47,89
■ Colzate	12	7,19
■ Gorno	5	3,05
■ Cerete	3	1,83
■ Cazzano Sant'Andrea	1	0,61
■ Pognano	8	4,98
■ Gandosso	4	2,65
■ Pianico	2	1,33
■ Vilminore di Scaive	2	1,33
■ Castro	5	3,62
■ Berzo San Fermo	7	5,21
■ Fara Olivana con Sola	12	9,16
■ Capizzone	10	7,96
■ Ranzanico	12	9,64
■ Gromo	5	4,04
■ Piazza Brembana	12	9,86
■ Monasterolo del Castello	3	2,54
■ Premolo	10	8,65
■ Borgo di Terzo	10	8,72
■ Fino del Monte	1	0,88
■ Viadanica	1	0,89
■ Torre Pallavicina	51	45,74
■ Strozza	8	7,31
■ Valbondione	12	11,20
■ Oltre il Colle	4	3,78
■ Gandellino	21	20,15
■ Spinone al Lago	15	14,58
■ Bossico	1	1,01
■ Costa Serina	22	22,52
■ Dossena	27	28,33
■ Corna Imagna	5	5,29
■ Rota d'Imagna	8	8,63
■ Grone	13	14,19
■ Luzzana	5	5,51
■ Gaverina Terme	12	13,44
■ Adrara San Rocco	13	15,57
■ Locatello	5	6,15
■ Beduggina	4	5,31
■ Roncola	3	4,02
■ Branzi	2	2,78
■ Barbata	9	12,68
■ Isso	3	4,48
■ Fonteno	1	1,50
■ Lenna	1	1,55
■ Bianzano	1	1,61
■ Taleggio	18	30,00
■ Vigolo	19	31,77
■ Aviatico	5	9,43
■ Olmo al Brembo	5	9,90
■ Roncobello	5	11,34
■ Piazzatorre	13	30,23
■ Parzanica	25	67,75
■ Carona	3	8,77
■ Veduggio	8	37,38
■ Valnegra	1	4,83
■ Foppio	2	9,76
■ Valleva	2	14,71

L'ECO EDITORE



Mirko Frigerio