

Banche meno aggressive In calo gli immobili all'asta

La direttiva Ue potrebbe accelerare i trend in corso: vendite all'incanto giù del 6,7% in 6 mesi e tasso di default (1,7%) ai minimi

Dario Aquaro
e **Emiliano Sgambato**

■ L'approvazione della direttiva mutui farà presumibilmente diminuire le aste immobiliari. La banca potrà infatti vendere la casa di un mutuatario insolvente, senza ricorrere al giudice, dopo il mancato pagamento di 18 mensilità. Si tratta però di una clausola facoltativa, che potrà essere applicata solo ai futuri contratti: i suoi effetti non sono quindi certi e si potranno verificare solo nel lungo periodo.

La diminuzione di vendite all'incanto è tuttavia già in atto. Secondo il centro studi di Sogeea (service provider del settore real estate), il numero di case all'asta è calato del 6,7% nel secondo semestre 2015 (28.672 contro le 30.746 precedenti). «Le vendite andate a segno – commenta il presidente della società, Sandro Simoncini – non sono state compensate dall'arrivo di altrettante case, sia per la minor sofferenza delle posizioni che per la minor aggressività delle banche. E la tendenza sarà confermata anche nei primi mesi di quest'anno. Dunque, il decreto sulla direttiva mutui non dovrebbe influire molto». Anche i dati

sulle insolvenze sembrano confermare questo trend: secondo Crif il tasso di default (l'indice di rischio che misura le nuove sofferenze e i ritardi di 6 o più rate nell'ultimo anno) era pari all'1,7% a settembre 2015 (ultimo dato disponibile), al minimo negli ultimi 4 anni.

D'altro canto banche come Intesa SanPaolo e UniCredit si sono già attrezzate nei mesi scorsi con strutture proprie dedicate all'immobiliare, che potranno venire utili nel momento in cui si potrà procedere alla vendita "diretta" della casa ipotecata. Lo sbarco degli istituti nell'intermediazione è stato fortemente criticato dagli agenti immobiliari, che contestano il venir meno della loro "terzietà" e il configurarsi di una concorrenza sleale. Tuttavia non è negativo il giudizio sull'ultima versione della direttiva: «La nuova formula mi pare equilibrata e dovrebbe garantire tempistiche di vendita più certe e ridotte», dice a Plus24 Paolo Righi, presidente Fiaip. Gli immobili pignorati vengono oggi aggiudicati al terzo-quarto esperimento d'asta, con procedure esecutive che durano da 5 a 7 anni e ribassi anche di oltre il 40% rispetto ai valori di perizia del tribunale. «In virtù del nuovo decreto, la cessione potrà invece avvenire più velocemente, anche aggiungendo i tempi medi di vendita degli appartamenti, pari a 9 mesi. Le banche – prosegue Righi – potrebbero inoltre collaborare con il cliente moroso: valutate le effettive difficoltà, proporgli ad esempio di tentare la vendita già dopo 8 o 10 rate in vece».

Attualmente l'inadempimento si configura dopo 7 ritardati pagamenti (non dunque "mancati"). Ma le banche non hanno comunque interesse a spingere subito l'immobile all'asta e preferiscono che il cliente continui a pagare, pur con condizioni rinegoziate. Spesso già si cerca di trovare un accordo per arrivare a "vendite assistite" che permettano di rientrare dal debito senza pignoramenti. Spiega un alto dirigente che «di solito non si attiva una procedura esecutiva prima di 12-18 mesi di sofferenza. Se la nuova clausola sarà applicata, gli arrivi all'asta potranno certo diminuire, ma non in misura evidente, per due motivi: perché l'opzione varrà solo per i

contratti stipulati dopo l'entrata in vigore della norma; e perché i mutui vengono ora concessi con più disimpegno e cautela, e corrono meno rischi di andare in default». Il vantaggio delle nuove regole è anche nelle garanzie previste. Nell'indipendenza del perito nominato dal Tribunale chiamato a stimare il valore dell'immobile. Negli effetti estintivi del debito, anche in caso di vendita a prezzo inferiore (con le regole odierne rimane la posizione debitoria la differenza negativa). Nell'obbligo per la banca di restituire al debitore l'eventuale importo in eccesso.

«Gli acquisti all'asta potranno essere piuttosto agevolati e sveltiti – aggiunge Simoncini – dallo sconto introdotto dal Dl Banche». Il decreto 18/16, approvato il mese scorso, prevede un'imposta di registro di 1 euro (e imposte ipotecarie di 1 euro) al posto dell'aliquota del 9% ipotecarie di 100 euro). L'incenale vale per le aggiudicazioni realizzate nel 2016 e purché l'immobile sia venduto entro 24 mesi dall'acquisto: altrimenti si pagano le imposte in sura ordinaria e il 30% di sanzione tre agli interessi di mora. Chi avrà l'opportunità ad approfittarne? «Non credo che le banche, per le quali l'acquisto e la gestione collegate rappresenterebbero un peso. Lo sconto – osserva Simoncini – può ingolosire solo i ben strutturate e dotate di liquidi gli investitori privati: la tassazione del 20% sulla plusvalenza non sceglie la convenienza dell'affare».

© RIPRODUZIONI R1

GLI INDICATORI

1,7%

IL TASSO DI DEFAULT

È l'indice di rischio che misura le nuove insolvenze sui mutui elaborato da Crif a settembre 2015

-6,7%

IL CALO DELLE ASTE

Secondo Sogeea nel secondo semestre 2015 il numero delle case all'asta è sceso a 28.672

