

Boom di immobili all'asta. E ora l'acquisto è più facile

A Empoli e nella Valdelsa il numero delle esecuzioni è più che quadruplicato: oltre seicento le offerte tra abitazioni, capannoni ed alberghi. Ecco le novità nelle procedure

di *Marco Pagli*

EMPOLI. E' boom di immobili all'asta al tribunale di Firenze. In cinque anni il numero delle esecuzioni è più che quadruplicato, passando dalle 920 del 2010 alle 4.200 di oggi con fascicoli vecchi anche di otto anni. I dati sull'Empolese Valdelsa sono in linea con quelli provinciali, con oltre seicento immobili all'asta. Un'esplosione che, come è facile immaginare, è legata a doppio filo con la crisi economica. E che, negli ultimi anni, si è alimentata anche con le difficoltà di un sistema finora rimasto un'isola di approdo per pochi. Il vento, tuttavia, sembra essere cambiato, in particolare grazie ad una legge - la 132 del 2015 - che ha modificato molti degli aspetti più controversi delle procedure di acquisto. Ma anche grazie ad una serie di accordi promossi dal tribunale che riguardano i tempi di liberazione degli immobili ancora occupati dagli esecutati.

Mentre le banche stanno introducendo strumenti di finanziamento più agevoli per chi decide di intraprendere la strada dell'incanto per l'acquisto della casa. Insomma, tutto il necessario per cambiare l'orientamento su una pratica fino ad oggi poco considerata, visto che moltissime delle sedute d'asta vanno deserte senza nemmeno un'offerta.

«I numeri delle procedure sono diventati insostenibili - spiega **Roberto Franceschi**, presidente del corso esecuzioni immobiliari della Fondazione commercialisti di Firenze - si tratta di una massa immobiliare che rischia di danneggiare lo stesso mercato. In questi ultimi anni si è verificato un aumento enorme delle esecuzioni: quelle nuove si sono sommate a quelle più risalenti, allungando ulteriormente i tempi di vendita. Adesso, però, credo che si possa essere ad un punto di svolta importante». Le novità, infatti, sono tante e stanno semplificando in maniera consistente l'iter delle procedure di vendita. Un iter finora costellato di ostacoli e difficoltà. A cominciare dai tempi: rinvii e sospensioni hanno spesso creato delle incongruenze nei prezzi con costi addirittura superiori a quelli di mercato. Senza contare che in molti casi le perizie non corrispondevano ai valori del mercato. Inoltre, per arrivare al primo ribasso si doveva attendere il secondo incanto e spesso senza poter effettuare nemmeno un sopralluogo.

«Da alcuni mesi a questa parte la legge 132 sulla riforma delle esecuzioni immobiliari ha cambiato il panorama - prosegue Franceschi - tanto per cominciare già dal primo incanto è possibile fare un'offerta con un ribasso fino al 25%. Successivamente si arriva ad un

abbattimento del 20% del prezzo al secondo tentativo, del 15% al terzo e del 10% al quarto, sempre comunque rimanendo la possibilità di offrire il 25% in meno rispetto al prezzo a base d'asta in tutti gli ulteriori tentativi. Inoltre, è stata portata a 120 giorni la scadenza per il versamento del saldo per chi si aggiudica l'asta». «Mentre un'altra grande novità è stata introdotta per quanto riguarda la liberazione dell'immobile - conclude - quest'ultima, se prima era a totale carico dell'aggiudicatario, adesso è competenza del tribunale anche per le spese. Sempre a questo proposito, in base ad un accordo tra il tribunale e gli esecutori, adesso si procede alla liberazione dell'immobile, salvo casi particolari, già dalla pubblicazione dell'annuncio di vendita e non più dopo l'aggiudicazione. In questo modo i tempi sono passati da minimo un anno a tre o quattro mesi».