

A V V I S I G I U D I Z I A R I LEGALE

A CURA DI MEDITERRANEA SPA - CONCESSIONARIA DI PUBBLICITÀ DE "LA GAZZETTA DEL MEZZOGIORNO"

Le aste risentono della crisi economica

Aumento delle vendite ma anche di quelle senza compratore

Si punta sempre più ad acquistare

alla seconda o terza seduta cioè a prezzo ribassato

Abbiamo sempre sostenuto l'importanza dei ruoli assolti nelle aste giudiziarie, oltre che dai giudici o chi da loro viene delegato, dal perito che stabilisce il valore del bene in vendita e dal custode giudiziario che deve badare al bene sino al trasferimento della proprietà. Su queste due importanti figure, oltre che della possibilità di acquistare servendosi di un mutuo, si è soffermata l'attenzione di esperti del settore in una riunione che si è svolta di recente a Salerno. Ne riportiamo parte del resoconto riportato dal sito web "la Città di Salerno" per ribadire quanto da noi spesso ripetuto e per farlo questa volta in modo diverso, con sfaccettature che potevano essere da noi sottovalutate, e quindi sempre più comprensibile.

La premessa contiene un commento: «Aumentano le aste giudiziarie. Ma questo dato, che potrebbe apparire come un aspetto incoraggiante e significativo di una ripresa, deve essere letto nel modo giusto. Perché non è altro che una conseguenza immediata e diretta della crisi economica». Più vendite all'asta, infatti, significa più gente che non riesce a pagare un debito, dal mutuo per la casa a un prestito per un'attività produttiva. Quindi l'osservazione che «spesso, anche per tabù ancestrali e per la farraginosità della procedura, almeno fino alla riforma del 2005, gli italiani non partecipano alle aste. Così, di pari passo alla crescita delle vendite giudiziarie, s'ingrossa anche il numero degli immobili che restano invenduti. Un trend negativo che interessa tutt'Italia». In realtà i risparmiatori, sia per mancanza di denaro che per il desiderio di un ultra-affare, tendono ad acquistare alla seconda o terza seduta d'asta, cioè a prezzo ribassato (ad ogni vendita a vuoto il prezzo scende del 20/25%). Con un unico inconveniente: il bene può essere acquistato da altri. Infatti, con la nuova norma quasi tutte le aste si svolgono "senza incanto" cioè con offerte in busta chiusa che non possono essere revocate: significa che

se non presenti l'offerta, al contrario di quanto ha fatto qualche altro, devi rinunciare all'acquisto nonostante sia conveniente.

Un caso che può capitare spesso tenendo conto del grande numero di aste nel quale poter pescare l'acquisto conveniente. Nel 2014 sono state 79.675 il 20,6% in più rispetto alle 66.022 registrate l'anno precedente e, addirittura, il 57,9% in più rispetto al 2011. Più del 64% delle procedure (circa due su tre) ha riguardato immobili residenziali (più o meno in linea con gli anni scorsi), il resto è suddiviso tra commerciale (9%), industriale (4,4%) e altre categorie immobiliari. I tentativi di vendita forzata realizzati lo scorso anno si sono concentrati per quasi il 40% nel Nord Italia, seguito dal Sud (circa 23,5%). La Lombardia è stata di gran lunga la prima regione per numero di aste: 14.216, quasi il doppio rispetto alle 7.472 registrate nel 2011. Nel Nordovest, in particolare, la percentuale di esecuzioni su immobili residenziali ha superato il 73% del totale: quasi tre aste su quattro, quindi, hanno riguardato abitazioni. Tra le altre regioni che hanno fatto maggiore ricorso alle vendite giudiziarie spiccano la Sicilia - 9.409 aste, con un boom del 36,6% rispetto al 2013 - e il Lazio, con 8.958 indizioni (+13,6). «A spingere in alto il numero di procedure sono soprattutto le grandi città - è stato detto nell'incontro campano - Qui, infatti, prima della crisi c'è stato il maggiore boom immobiliare, e ora si sconta il più forte incremento delle aste, soprattutto di case». A Roma, ad esempio, sono state 2.846 (di cui il 79% su abitazioni), 1.943 a Milano e 2.062 a Palermo. In Puglia si procede con circa 7.000 immobili presenti nel programma delle aste col Tarantino e il Barese che dominano la classifica regionale.

«L'incremento delle aste immobiliari, sottolinea il report prodotto dall'incontro, è un riflesso diretto del continuo aumento, negli ultimi anni,

delle sofferenze nel sistema creditizio.

Una situazione che si riverbera anche sul leggero ma progressivo calo dei finanziamenti per l'acquisto di abitazioni, passati da 317 a 293 miliardi di euro, dati che il rapporto ricava dai bollettini periodici della Banca d'Italia». Per fortuna, grazie ai provvedimenti della Bce, da un po' gli istituti di credito hanno riaperto la concessione dei mutui, facendo ripartire il mercato immobiliare (e, di riflesso, le vendite all'asta).

Certo è che per ora sono ancora numerose le aste che vanno deserte.

«Il 70% - è stato precisato a Salerno - perché si gioca al ribasso col risultato che gli immobili in vendita si deprezzano considerevolmente, in media del 40 per cento rispetto al loro valore di mercato. Ciò ha comportato, in tutta la Penisola, una sofferenza lorda totale, per crediti non rientrati agli istituti di credito, di ben 187 miliardi di euro».

Un campanello d'allarme per gli addetti ai lavori che, nell'incontro di Salerno, hanno individuato le strategie per dare vita alle vendite, soprattutto perché rendano di più (sia ai debitori che ai creditori). Si è partiti dalla necessità di una maggiore informazione, anche per far capire che attualmente le aste hanno espulso gli imbrogliatori che un tempo le dominavano; passando per la maggiore necessità di professionalità che devono dimostrare i periti (nella definizione del prezzo base tenendo



conto dell'evolversi del mercato) e del custode giudiziario che deve essere più disposto a far visitare l'immobile in vendita e magari a liberarlo da persone (e cose) che non hanno diritto ad occuparlo. Alla creazione di una maggiore cultura sulle aste giudiziarie: ad esempio per far capire che non si sta sfruttando sull'infelice sorte del debitore oppure che del bene si possono sanare eventuali irregolarità edilizie. Per finire agli aspetti economici: la possibilità di finanziamento anche dell'80% del valore dell'immobile, fatta eccezione per la somma che occorre per partecipare all'asta (il 20/30%). «Chi è interessato all'acquisto - è stato ricordato nell'incontro - può rivolgersi alle banche convenzionate con l'Abi e procedere ad un preliminare di mutuo, che è condizionato all'aggiudicazione dell'immobile. Nel caso in cui la vendita non vada in porto in molti casi non si devono corrispondere neppure le spese. Qualora l'immobile venisse acquistato si procede alla stipula dell'atto pubblico e la somma pattuita confluisce o in cancelleria oppure attraverso il professionista delegato secondo modalità stabilita». Il più delle volte l'assegno relativo viene consegnato direttamente in cancelleria o al professionista delegato dal rappresentante dell'istituto di credito senza passare dalle mani del richiedente del mutuo.

«L'ingresso delle banche in questo mercato - è stato spiegato - è stato possibile non solo grazie ad un accordo tra tribunali e istituti di credito ma anche in quanto il legislatore ha previsto espressamente che l'ipoteca di primo grado sul bene oggetto dell'asta debba avvenire contestualmente al suo trasferimento».

A. A.