

Boom a Roma e Milano

Oltre 150mila case a prezzi scontati

Con le aste giudiziarie si può risparmiare il 20% sul prezzo di mercato. E i pignoramenti aumentano ancora

■ ■ ■ **TOBIA DE STEFANO**

■ ■ ■ Le elezioni sono alle porte e col passare dei giorni si moltiplicano i piani rivoluzionari per la casa. Ieri è stata la volta della Cgil, che ha chiesto 100 miliardi in 10 anni per sostenere la locazione sociale. Negli scorsi giorni, invece, erano intervenuti i leader dei due più importanti partiti. Veltroni ha parlato di un progetto da tre miliardi per garantire 100mila abitazioni in affitto. Mentre Berlusconi si è spinto fino a ipotizzare la costruzione di quartieri satellite realizzati su terreni ex agricoli da cedere alle giovani coppie con mutui trentennali e rate inferiori ai prezzi di locazione delle città capoluogo. Pochi sanno però che esiste un tesoretto del mattone che negli ultimi anni è cresciuto a dismisura: le aste immobiliari.

I dati ufficiali parlano di 22 mila posizioni aperte solo presso il Tribunale di Roma. E poi: 12mila a Milano, 9mila a Napoli, 8mila a Bari e 7mila a Palermo. Impossibile avere i numeri di tutte le operazioni di pignoramenti immobiliari presso le strutture giudiziarie italiane, ma calcolando per difetto il numero complessivo degli immobili potenziali all'incanto non dovrebbe essere inferiore alle 150 mila unità. Basta dare un occhio ai portali www.portaleaste.com (per il Nord Italia) e www.astegiudiziarie.it (per il Centro Sud) che utilizzano come "database" i rilevamenti dei Palazzi di Giustizia. Numeri in crescita che hanno visto, secondo i dati dell'Adusbef, un'impennata dei pignoramenti immobiliari del 23% dal 2006 al 2007. E che, viste le ultime dichiarazioni di Catricalà, che parla di 530mila famiglie in difficoltà nel pagamento della rata del mutuo, sono destinati ad aumentare ulteriormente.

QUANTO SI RISPARMIA

Ma quanto si risparmia? Anche in questo caso è difficile dare una stima ufficiale. Ma stando agli esperti del settore la media va dal 15 al 20% rispetto al prezzo di mercato dell'immobile. E il meccanismo? Gli annunci sono pubblicati sui giornali o sui due portali indicati prima. Ogni tribunale ha poi il suo sito internet, ma il database è lo stesso dei portali di riferimento. «L'avviso di vendita e la perizia dell'immobile (si trovano nell'annuncio) - spiega **Alfio Bardolla** che con la sua Abtc organizza dei corsi specifici sul tema - devono rappre-

sentare una vera e propria "Bibbia" per chi vuole acquistare all'asta. C'è, infatti, la descrizione dell'immobile, la data di vendita, il prezzo di base e l'ammontare della cauzione che bisogna versare». Consigli? «In primis andare a visionare di persona l'immobile. Basta contattare il custode, indicato nel bando dell'asta. Da ricordare, poi, che il singolo privato deve presentarsi all'asta direttamente o tramite procura specifica (nella quale deve essere individuato l'immobile), ma di solito il primo incanto va deserto perché i prezzi sono molto alti». E quindi? «Meglio temporeggiare e aspettare quelle successive». Rischi? «Ce ne sono, ma la preparazione fa la differenza. Sulla perizia è possibile accertare eventuali cause giudiziarie sull'immobile. La simulazione atti (si vende, per esempio, al fratello la casa e il creditore chiede la revocazione della cessione) è la più frequente».

Può anche capitare che l'immobile faccia parte di un fondo patrimoniale, un istituto giuridico che consente di portar fuori dal proprio patrimonio personale dei beni e costituire un fondo a tutela della famiglia, che ne impedisce la vendita. «Ma il contratto di affitto - spiega Bardolla - è la trappola più frequente. Se il contratto di locazione è antecedente al pignoramento vanta infatti la precedenza». Non certo una rarità, visto che succede 2-3 volte su dieci. E poi ci sono i tempi biblici delle procedure esecutive (compresa la distribuzione del ricavato) che in Italia non sono in media inferiori ai 5 anni.



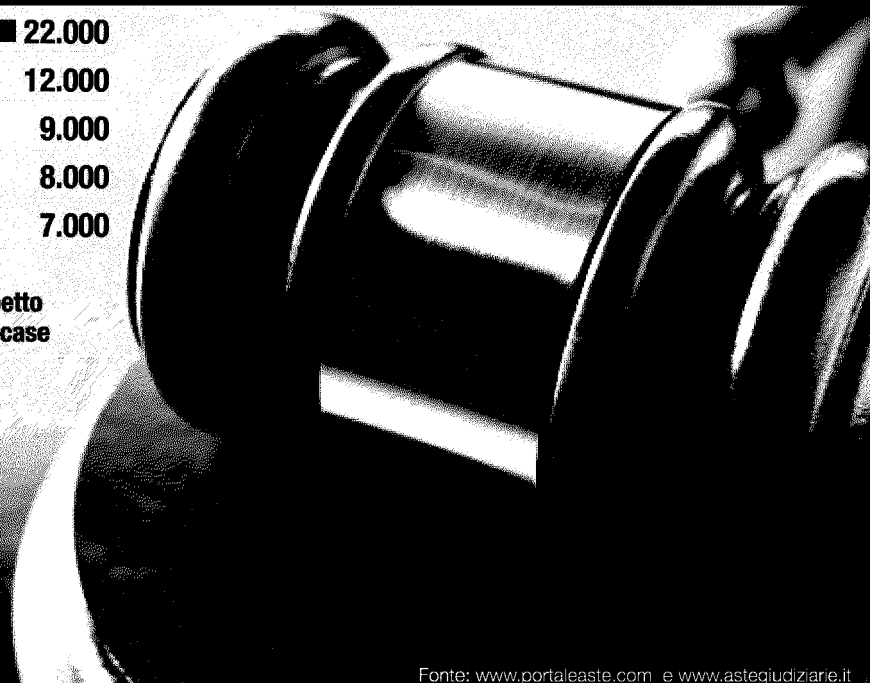
PROCEDURE DI PIGNORAMENTO ATTIVE NEI TRIBUNALI

ROMA	██████████	22.000
MILANO	████████	12.000
NAPOLI	██████	9.000
BARI	████	8.000
PALERMO	████	7.000

RISPARMIO: in media
si risparmia il 15-20% rispetto
al prezzo di mercato delle case

Secondo una stima
per difetto il numero
degli immobili sottoposti
a pignoramento supera
le 150mila unità

L'Antitrust parla
di 530mila famiglie
in difficoltà nel pagamento
della rata del mutuo



Fonte: www.portaleaste.com e www.astegiudiziarie.it