

L'impatto della crisi

FAMIGLIE IN DIFFICOLTÀ

Il trend. Si allunga la lista di operazioni determinate dai mancati pagamenti

Mutui. Su dieci contratti chiusi quasi sette sono ormai a tasso fisso

Ogni giorno 25 pignoramenti

In nove mesi più di 6.300 provvedimenti: balzo di oltre il 20% rispetto al 2007

Piermaurizio Di Rienzo
MILANO

Vendesi, vendesi e ancora vendesi. Il caro mutui mette alle corde giovani coppie e famiglie lombarde, sempre più costrette a cedere l'appartamento dei sogni per non dover trascorrere le notti a far quadrare i conti di fine mese. La dimostrazione non sono solo i cartelli che ormai tappezzano la maggior parte dei quartieri di Milano, ma anche i numeri che arrivano dalle cancellerie delle esecuzioni immobiliari presso i tribunali di tutta la regione.

Il dato più preoccupante riguarda proprio il capoluogo, dove fino al 31 agosto scorso erano pervenute 1.975 iscrizioni di pignoramenti contro le 1.675 registrate nello stesso periodo dell'anno precedente. A conti fatti siamo a un incremento del 18%, destinato ad aumentare con l'ultimo quadrimestre del 2008, fino a superare la soglia delle 2.412 esecuzioni complessive del 2007. La tendenza è consolidata anche nelle altre province. A Bergamo l'aumento stimato è pari al 24 per cento. «Sono numeri in costante crescita dal 2006», fa notare il

cancelliere Maria Grazia Spagnolo, che parla di «vero e proprio boom». A Brescia, a settembre, si era arrivati a 650 esecuzioni (786 in tutto il 2007). A Como il dato è già più che raddoppiato (489 a settembre 2008 contro le 228 del 2007). Anche a Monza il numero dei pignoramenti è in forte ascesa: 858 fino allo scorso 27 settembre, quasi 200 in più rispetto allo stesso periodo dello anno scorso. In tutta la regione dai 6.907 pignoramenti dell'intero 2007 si è passati ai 6.305 provvedimenti dei primi nove mesi del 2008, con un aumento stimato del 22%.

La crisi consiglia prudenza. E i dati dell'ultimo Osservatorio di MutuiOnline sulla Lombardia confermano che dalla scorsa primavera è in atto una certa cautela sia nelle richieste che nelle erogazioni di mutui. Se fino al primo semestre 2008 la durata del prestito nel 33% dei casi si attestava fra i 30 e i 40 anni, la previsione per la seconda parte dell'anno è pari al 28,6 per cento. Crescono, infatti, le erogazioni ventennali: dal 24,5% al 27,6 per cento. Sul capitolo tassi, invece, è dal primo semestre del 2005 che si assiste

a una lenta ma costante discesa di quelli variabili a favore dei fissi. A fine 2004 la bilancia pendeva così: 77,3% dei mutui a tasso variabile, 8,8% fisso.

Ora i piatti si sono capovolti: 60% fisso, 34,2% variabile. In lenta ripresa anche il misto: dall'1,8% del 2007 al 5,9% previsionale dell'ultima parte di quest'anno.

La contrazione del mercato dei mutui in Lombardia è confermata dall'Osservatorio mutui casa alle famiglie di UniCredit Banca per la Casa, su dati Bankitalia: nel primo trimestre 2008 si è registrato un calo del 2,6 per cento. Da gennaio a marzo a Milano e nelle altre dieci province sono stati erogati mutui per 3.265 milioni di euro. Il crollo più significativo è stato registrato a Mantova (-19,7%). Per le famiglie in crisi non c'è comunque solo la via della vendita. Esistono strade alternative da battere prima di arrivare alla scelta più dolorosa. «Grazie alle nuove normative e alla concorrenza tra le banche - spiega l'amministratore delegato di UniCredit Banca per la Casa, Pasquale Giamboi - oggi le famiglie che hanno già un mutuo hanno diverse alternati-

ve per alleggerire la rata, prima fra tutte la rinegoziazione delle condizioni con la propria banca. E poi la surroga e la sostituzione». E per chi vuol comprare ora? «Oggi vediamo che oltre il 70% dei mutui richiesti è a tasso fisso. Il permanere delle condizioni di turbolenza dei mercati internazionali porteranno, gioco-forza, le banche a rivedere l'offerta sui tassi fissi a lunga durata».

La corsa al mutuo non si è fermata, secondo Barclays, che in Lombardia ha erogato il 10% in più nel primo semestre di quest'anno rispetto allo stesso ciclo del 2007. Calano, però, le richieste per acquisti o ristrutturazioni (-12%) e aumentano quelle per liquidità e consolidamento (+39%) e, soprattutto, per surroghe e sostituzioni (+220%).

Non solo. Il 46% dei mutui erogati nella prima parte del 2008 hanno durata superiore ai 30 anni. E i tassi? Secondo Stefano Dragoni, direttore mortgage business di Barclays Grb Italia, «il fisso primeggia sul variabile. Nel primo semestre 2008, oltre il 60% dei clienti ha optato per questa tipologia contro il 47% registrato nel medesimo periodo del 2007».

SUL TERRITORIO

Nell'area del capoluogo incremento del 18%, a Brescia del 24%, a Como già raddoppiato il volume realizzato lo scorso anno

I FINANZIAMENTI

Frenata complessiva delle richieste ed erogazioni di mutui, ma sensibile aumento per consolidamento, surroghe e sostituzioni



I soggetti di vendita operano su concessione del ministero della Giustizia

Aste giudiziarie, affari per 15 milioni

Monica Lang

MILANO

Un banco bar in legno, una vetrina banco pesce, 30 tavolini quadrati, un banco frigo a 3 scomparti e 80 bottiglie di vino. Prezzo 7.480 euro.

È solo una delle aste che si svolgono quasi quotidianamente agli Istituti vendite giudiziarie (Ivg), i soggetti privati autorizzati alla riscossione coattiva connessa a vendite fallimentari e pignoramenti disposti dai Tribunali in virtù di concessioni rilasciate dal ministero di Giustizia.

Agli Ivg finisce la merce sequestrata nel corso di procedimenti penali, corpi di reato, ma soprattutto fallimenti giudiziari, che nei primi 7 mesi del 2008 sono aumentati di oltre il 50%

presso il Tribunale di Milano.

Gli istituti - che operano nell'ambito territoriale della circoscrizione del Tribunale e della Corte di Appello per la quale è stata concessa l'autorizzazione - assumono incarichi di vendita, di custodia e di amministrazione di beni mobili e immobili e possono effettuare le vendite per soddisfare i creditori su delega del curatore.

«Siamo efficienti - spiega Giulio Camozzi, responsabile della Sivag di Segrate, a Milano - e i tempi dei procedimenti si abbreviano, con risparmi per il sistema giudiziario».

Se le cifre parlano di un incremento del 30% sulle merci in vendita all'Istituto di Segrate, è difficile però stabilire il volume d'affari delle aste giudiziarie sul-

la base del valore dei pignoramenti dal Tribunale «perché - chiarisce Camozzi - soltanto il 20% dei pignoramenti arriva effettivamente fino a noi. Molto spesso prima della fase esecutiva si trova una transazione tra debitore e creditore».

Anche per i fallimenti è difficile fissare a priori quanto si potrà ottenere dalla vendita dei beni mobili, perché le stime sono sopravvalutate. «Spesso la valutazione dell'ufficiale giudiziario è abnorme - prosegue Camozzi - e il realizzo all'asta è molto più basso rispetto alle stime».

Su auto e moto, invece, «si realizza - spiega Camozzi - circa il 70% del valore e anche l'antiquariato, specialmente i quadri, hanno un pubblico di appassionati».

Oltre a Milano, in Lombardia gli Ivg attivi sui beni mobili sono quelli di Como e Varese, Monza e Cremona.

Il giro d'affari della Sivag, cui spetta una percentuale variabile sul ricavo delle vendite, è nell'ordine dei 5 milioni di euro l'anno, mentre il sistema degli Ivg dovrebbe arrivare a un fatturato complessivo di circa 15 milioni di euro.

Prossimamente, la novità in arrivo per Sivag potrebbe essere un accordo con i servizi cimiteriali del Comune di Milano. Con un occhio al portafoglio e uno alle politiche di sostenibilità e riciclo, Palazzo Marino sta valutando di appaltare all'istituto milanese la vendita all'asta, in occasione delle tumulazioni, di lapidi in marmo e bronzi.

La politica. Iniziative dalla Provincia di Milano, proposta di legge in Regione

Scatta la rete di protezione

MILANO

Enti locali in campo per soccorrere le famiglie in difficoltà con i mutui e, più in generale, a causa degli effetti della crisi. E al Pirellone le iniziative di maggioranza e opposizione in favore delle persone in difficoltà si sommano. Il Partito Democratico ha presentato un progetto di legge per l'istituzione di un fondo da 10 milioni di euro l'anno.

L'obiettivo è aiutare le famiglie che non riescono a sopportare il continuo aumento della rata mensile del mutuo sulla prima casa. A questi cittadini verrebbe garantito un contributo a fondo perso pari alla metà della quota annua di interessi, per una cifra non superiore a 1.500

euro e per un massimo di tre anni. Condizioni: reddito Isee non superiore a 42mila euro, mutuo a tasso variabile per la prima casa stipulato tra il primo giugno 2003 e il 30 giugno 2007, valore dell'immobile tra 80mila e 350mila euro.

In consiglio regionale sono già depositati altri due progetti di legge simili, presentati da Lega Nord e Forza Italia. «Qualsiasi forma di aiuto alle famiglie è ormai una priorità» sottolinea il presidente della commissione Bilancio, Fabrizio Cecchetti (Lega Nord). «Nelle prossime settimane verificheremo con la giunta la copertura finanziaria per dare risposte concrete su questi temi, discuten-

do sia le proposte presentate dalla maggioranza, sia quella del Partito Democratico». Paolo Valentini, capogruppo di Forza Italia al Pirellone sottolinea che «con l'approvazione del primo Programma Regionale per l'Edilizia residenziale pubblica è stata innalzata la disponibilità economica per il triennio 2007-2009 da 512 a 561 milioni. Da qui nuove risorse per garantire sussidi per l'acquisto della prima casa».

Ventacinque milioni di euro per far fronte alla crisi economica è, invece, la cifra che la Provincia di Milano destinerà alle famiglie in difficoltà a partire da gennaio. La delibera approderà oggi alla

commissione consiliare Politiche Sociali. Ma lo stanziamento potrebbe anche aumentare di ulteriori 5 milioni. «Già dai primi giorni del 2009 dovrà cominciare l'erogazione dei contributi - spiega il presidente Penati - È una manovra che realizzeremo utilizzando tutto l'avanzo dell'anno corrente».

L'opposizione, pur apprezzando la proposta, critica l'operazione nel complesso. «Il bilancio della Provincia di Milano supera i 1.100 milioni di euro, parte dei quali svaniscono per rimborsare gli enormi debiti accumulati in quattro anni dalla giunta Penati», attacca il capogruppo di Forza Italia, Bruno Dapei, citando l'acquisto di quote di Serravalle e l'eccessiva spesa corrente da oltre 500 milioni.

P. D. R.

Un solo ritardo basta per avviare la procedura

MILANO

■ Nel gennaio del 2000, F. P. 38enne milanese separata dal marito con due figli piccoli a carico e una lavanderia gestita insieme alla madre, ha chiesto un mutuo ventennale a tasso variabile per 235 milioni di lire con ipoteca di primo grado sull'immobile. La prima rata ammontava a 1.519.000 lire. L'ultima è di 832 euro, quasi 50 in più rispetto all'origine. Il mancato pagamento di una mensilità, ad agosto 2007, fa scattare prima il precetto, poi l'iscrizione al ruolo per il pignoramento. Nonostante diversi tentativi, la banca sembra non voler proporre una rinegoziazione.

È uno dei tanti casi di famiglie lombarde che non riescono più a far fronte alle rate del mutuo. «L'unica soluzione per evitare di dare seguito all'esecuzione immobiliare è chiedere aiuto a un familiare - spiega l'avvocato Federica Villa, legale dell'Adiconsum che sta seguendo il caso -. Se la madre o il fratello riuscissero ad ottenere un prestito da un'altra banca, potremmo

estinguere la quota residua, tenere l'alloggio e trasferire l'ipoteca al nuovo istituto». Si tratta di una situazione emblematica che, secondo l'associazione, la dice lunga sulla disponibilità delle banche a trattare i casi difficili. Va detto, però, come riconosciuto dall'avvocato Villa, che al momento della sottoscrizione del mutuo la possibilità di risolvere il contratto anche in caso di mancato pagamento di una sola rata era stata messa nero su bianco.

Più in generale, però, è la scarsa trasparenza l'accusa più ricorrente che le associazioni dei consumatori rivolgono alle banche in fatto di mutui. A partire dalle informazioni basilari fino alle questioni più scottanti come surroghe o estinzioni. Altroconsumo, ad esempio, ha analizzato i contenuti delle lettere che i più grossi gruppi creditizi hanno inviato ai mutuatari italiani per la rinegoziazione dei prestiti, in base all'accordo sottoscritto dal ministro dell'Economia, Giulio Tremonti. Risultato: errori di calcolo, omissioni, assenza dei piani di ammortamento e de-

gli indicatori sintetici di costo. Ne è scaturita una denuncia alla Banca d'Italia e al Tesoro. E, soprattutto, l'invito alle famiglie a non accettare le proposte degli istituti. «Spesso - spiega il presidente di Altroconsumo, Paolo Martinello - ci si lega mani e piedi alla stessa banca per un periodo più lungo, a volte di oltre 25 anni. La trasparenza non è ancora sufficiente, nonostante sia trascorso ormai un anno e mezzo dal decreto Bersani che ha facilitato operazioni come le surroghe. E c'è da dire che le banche non si stanno facendo poi una gran concorrenza, altro segno di staticità del mercato».

Chi ha un mutuo che considera non più conveniente ha tre strumenti a disposizione per migliorare la situazione: rinegoziare le condizioni contrattuali con la stessa banca che ha erogato il finanziamento, estinguere o, appunto, surrogare, ovvero trasferire il proprio mutuo a un altro intermediario con surrogazione dell'ipoteca. La Finanziaria 2008 ha escluso penali o altri oneri di qualsiasi

natura anche per gli accordi stipulati prima del 2 febbraio 2007. In base a un'indagine condotta da Altroconsumo nei mesi scorsi a Milano, su venti banche visitate solo nove, meno della metà, hanno accettato la surrogazione. Con costi tra 200 e 2.640 euro.

Secondo l'associazione, uno dei segni più gravi della crisi è rappresentato proprio dai dati poco incoraggianti che arrivano dalla Lombardia, la regione più ricca del Paese. Insomma, se si soffre da queste parti, figurarsi altrove. «Il quadro generale è preoccupante», conclude il ragionamento Martinello, consigliando alle giovani coppie che vogliono avvicinarsi ora all'acquisto di una casa di optare per i tassi fissi, purché in presenza di un reddito altrettanto certo e costante.

La regola aurea, ribadita anche da Federconsumatori, è quella di valutare un possibile aumento del tasso variabile fino al 30% in più rispetto alla rata di partenza. Se i conti non tornano, meglio vivere sul fisso magari allungando un po' la durata.

P.D.R.

LA CRITICA

Secondo l'Adiconsum le banche sono poco disposte a rinegoziare le condizioni dei casi più difficili

L'ANALISI

Martinello (Altroconsumo): «La trasparenza non è ancora sufficiente e tra gli istituti di credito c'è poca concorrenza»

Credito al consumo. Meno richieste e maggiore selettività degli operatori

Crescita al rallentatore

Matteo Prioschi

MILANO

Frena il credito al consumo e aumenta la quota di domande di finanziamento respinte dagli operatori. I dati nazionali forniti da Assofin relativi ai primi otto mesi dell'anno testimoniano un brusco rallentamento delle operazioni rispetto al 2007: la crescita del settore si è fermata all'1,9% mentre nel 2007 era arrivata a sfiorare l'11% sull'anno precedente. Il quadro lombardo, aggiornato però ai primi tre mesi dell'anno, è ancora più nuvoloso, dato che la crescita in regione non è andata oltre lo 0,1% rispetto allo 0,6% della media ita-

liana. «Il forte rallentamento - commenta Giuseppe Piano Mortari, direttore operativo Assofin - è certamente legato alla situazione contingente, con le famiglie che rimandano le decisioni di acquisto di beni durevoli: di conseguenza cala anche la richiesta di finanziamenti. La forma tecnica maggiormente penalizzata è quella dei prestiti finalizzati (-11,2%), con quelli relativi alle automobili che in sostanza seguono il decremento del mercato, mentre vanno bene i prestiti personali (+13,4%) e la cessione del quinto dello stipendio». La crescita dei prestiti personali, secondo Assofin, può es-

sere spiegata anche con un incremento delle operazioni di consolidamento, cioè la richiesta di fare confluire più finanziamenti in uno solo, riducendo le spese fisse e garantendosi una rata complessiva più conveniente.

Tuttavia, precisa Piano Mortari, «la formula del prestito di consolidamento rimane ancora un fenomeno contenuto in Italia». Però la situazione economica e le difficoltà di molte famiglie a far quadrare i bilanci iniziano a farsi sentire anche sulla regolarità dei pagamenti. «Non c'è dubbio - prosegue Piano Mortari -, che negli ultimi mesi le tensioni si siano fatte sentire per

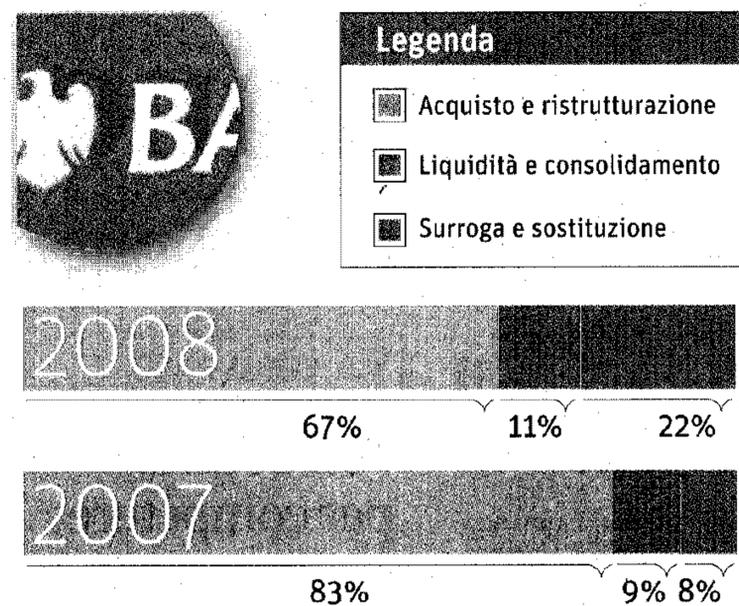
quanto riguarda le insolvenze leggere (fino a 2 rate) e gravi (da 3 a 5 rate), che sono in crescita».

I dati raccolti da Assofin mettono in luce anche un altro elemento: il forte rallentamento delle erogazioni non è solo conseguenza di un calo della domanda, anche se secondo gli operatori questa è la causa principale. I valori aggiornati al primo trimestre del 2008 testimoniano che la quota di richieste respinte è aumentata rispetto al 2007: per i prestiti personali si è passati dal 44,7 al 47%; per quelli finalizzati all'acquisto di automobili e moto dal 14,3 al 15,4%; per altri prestiti finalizzati dal 16 al 19,5 per cento. Come dire che non sono solo i consumatori ad aver tirato il freno a mano, ma che gli operatori sono diventati più selettivi.

matteo.prioschi@ilssole24ore.com

Lo spaccato

Quota delle finalità dei mutui erogati da Barclays in Lombardia nel primo semestre 2008 e 2007



L'ITER

Fase stragiudiziale

Di norma, anche se questa prima fase non è obbligatoria, il creditore invia una lettera di messa in mora. Il tutto si svolge senza scadenze prefissate

due parti per stabilire chi ha ragione. Il decreto deve comunque essere accompagnato o seguito da un atto di precetto con il quale al debitore vengono assegnati 10 giorni per pagare

Fase giudiziaria

Il creditore si rivolge al giudice che, in tempi relativamente brevi (da una settimana a 2-3 mesi), emette un decreto ingiuntivo di pagamento che può essere immediatamente esecutivo o divenire tale dopo 40 giorni

Esecuzione

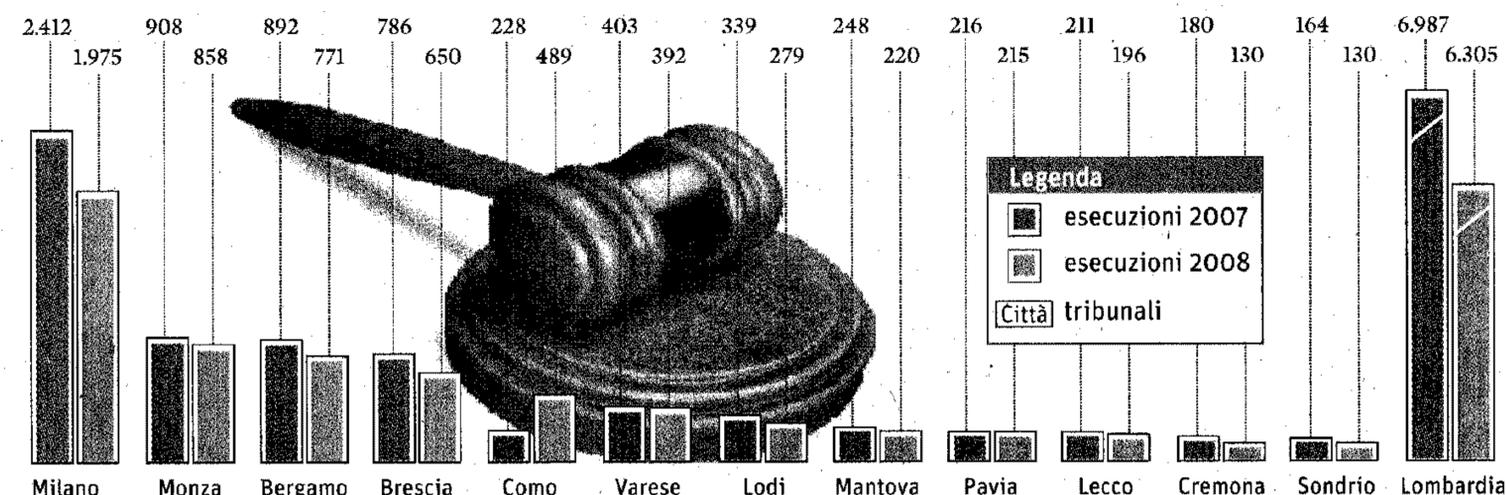
Trascorsi i 10 giorni concessi, può iniziare il pignoramento. Per quanto riguarda gli immobili, di norma il creditore trascrive il pignoramento nei registri dell'Agenzia del Territorio ed entro 90 giorni propone l'istanza di vendita, cioè presenta al giudice una richiesta per la messa in vendita dell'immobile. Nel corso di un'udienza il giudice stabilisce se mettere in vendita il bene

Opposizione

Il debitore, sottolineano da Altroconsumo, si può opporre al decreto ingiuntivo anche se immediatamente esecutivo. In tal caso si apre una causa tra le

Il trend

Confronto tra le esecuzioni immobiliari nel 2007 e i primi nove mesi 2008



Nota: i dati di Milano sono aggiornati al 31/08/08

Fonte: Cancellerie Esecuzioni Immobiliari presso Tribunali