

**Immobili.** Nella regione si stima nel 2008 un +11% - A Roma e Viterbo gli aumenti più contenuti

# Pignoramenti in forte crescita

## In calo le vendite alle aste giudiziarie: -10% negli ultimi due mesi

Sara Menafra

Le banche vacillano, il mercato immobiliare crolla, i mutui crescono (già da un po') e fatalmente aumentano coloro che non riescono a pagare la rata. Dunque aumentano pure i pignoramenti immobiliari. Il dato è evidente su scala nazionale e il distretto di Corte di appello di Roma non fa eccezione dove in media l'incremento stimato entro l'anno, a livello regionale, è dell'11 per cento.

Confrontando i dati dei singoli tribunali della regione, i nuovi procedimenti di esecuzione immobiliare sono costantemente in ascesa. Si va dal +5% di Viterbo al +61% di Rieti, con l'unica eccezione di Tivoli che per quest'anno dovrebbe registrare un -24%, sebbene tra il 2006 e il 2007 i pignoramenti fossero saliti del 5,6%. Numeri inequivocabili, insomma, soprattutto perché quasi

sempre si aggiungono a un "trend" in crescita già all'ultimo dicembre. Basta dare un'occhiata a Rieti dove il boom di quest'anno si somma ad una crescita del 8,5% tra il 2006 e il 2007. O nelle carte del tribuna-

le di Velletri che raccontano

### IL PICCO IN PROVINCIA

Record di procedure a Rieti, dove si calcola un balzo del 61% contro il +8,5% dello scorso anno  
Boom anche ad Ostia

come il 14,4% di crescita stimata per la fine del 2008, si somma a quella del 14% che ha già segnato il passaggio tra il 2006 e il 2007. Alla sezione distaccata di Ostia, nel tribunale di Roma, dove dopo anni di azioni immobiliari fisse attorno al centinaio, a fine anno si rischia di arrivare al 35% in più, mentre nella capitale il numero reale delle esecuzioni, alto da anni, dovrebbe toccare quota 1.600, con un aumento tra i più contenuti nel distretto (+6%).

Per non parlare delle variazioni stagionali. A Civitavecchia tra ottobre 2006 e ottobre 2007, la pendenza era del 46,4% per assestarsi a fine anno al 13,7 per cento. A Gaeta, invece, il picco si è avuto a giu-

gno. Dopo che il 2007 si era chiuso con un -18%, i pignoramenti del 2008 si sono impennati a metà anno, con un +68%, per poi "scendere" al 20% attuale.

Ma anche se i pignoramenti salgono, non si può però parlare di esplosione. «La situazione - spiega Francesco Vigorito, giudice della IV sezione del Tribunale civile della capitale, specializzata nelle esecuzioni -

è certamente meno grave di quanto accadde a metà degli anni '90. Allora, con l'improvviso aumento dei tassi di mutuo, i pignoramenti salivano anche del tre o quattrocento per cento. Oggi le procedure aumentano, ma non esplodono, in parte perché la normativa sul credito fondiario prevede molte tutele per gli utenti che devono arrivare a sette inadempimenti consecutivi prima di finire in tribunale. In parte, ma questa è una vecchia storia, perché qui le banche, sapendo che le procedure giudiziarie hanno tempi molto lunghi tendono a chiedere più garanzie di quanto non si faccia nel resto d'Europa o negli Stati

Uniti».

«Anche se - precisa i Roberto Anedda, direttore dell'operatore di credito sul web *Mutui on line* - bisognerebbe capire quanti di questi "pignorati" so-

no imprenditori che di fronte all'azienda in fallimento preferiscono rinunciare agli immobili. È indubitabile che l'aumento ci sia stato, anche perché, a luglio 2007 il costo del denaro in Europa si è impennato, influenzando il mercato dei mutui».

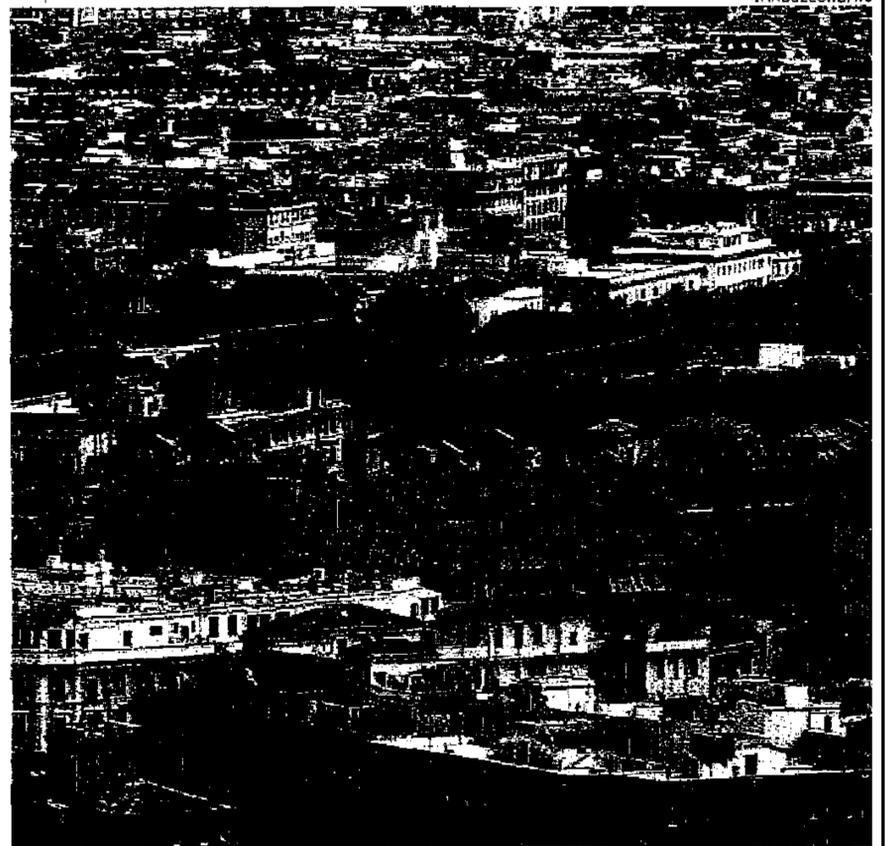
L'aumento dei pignoramenti si inserisce in una situazione di crisi generale del settore immobiliare. Gli ultimi dati del Cresme dicono che solo a Roma, a fine 2008, i prezzi caleranno in media del 6,4 per cento. E, tornando in tribunale, anche le vendite alle aste giudiziarie nella capitale stanno scendendo, siamo già a -10% solo negli ultimi due mesi. «Colpa - aggiunge Vigorito - del fatto che gli immobili messi in vendita in questo periodo hanno il prezzo parametrato al mercato di qualche mese fa, dunque più alto delle stime attuali».

## L'andamento e l'iter giudiziario

Le procedure di pignoramento nei tribunali del distretto di Roma

Tribunale	2007	Var. % 2007/ 2006	Al 20/10/ 2008	Var. % 2008/ 2007 (Stime)
<b>Roma</b>	1.546	+7,5	1.364	+6
sez. staccata Ostia	117	0	132	+35
<b>Cassino</b>	215	+5,4	190	+6
<b>Civitavecchia</b>	265	+13,7	295	+25
<b>Frosinone</b>	264	+8,6	246	+12
<b>Latina</b>	351	0	345	+18
sez. staccata Gaeta	75	-18	74	+18
sez. staccata Terracina	117	-7	129	+32
<b>Rieti</b>	229	+8,5	309	+61
<b>Tivoli</b>	504	+5,6	319	-24
<b>Velletri</b>	628	+14	598	+14
<b>Viterbo</b>	310	+4,3	270	+5
<b>Lazio</b>	4.621	+6,5	4.271	+11

Fonte: elaborazioni Il Sole-24 Ore Roma su dati dei Tribunali



### La procedura

Il processo esecutivo inizia con il pignoramento dell'immobile del proprietario che non riesce a pagare i propri debiti. Entro 90 giorni deve essere depositata l'istanza di vendita

### La perizia

Il giudice fissa la prima udienza per la vendita e nomina il perito che prepara la relazione con tutte le indicazioni che riguardano l'immobile. La perizia viene allegata all'avviso di vendita dell'immobile all'asta giudiziaria pubblicato sul sito internet del tribunale

### L'ordinanza di vendita

Con l'ordinanza di vendita il magistrato fissa il prezzo a base d'asta e il termine per il deposito delle offerte e l'udienza per la gara al giorno successivo

**Pignoramenti in forte crescita**  
 In calo le vendite all'asta giudiziarie: 30% negli ultimi due mesi

**I noial scendono in pista**  
 per le dimissioni romane

**ITALIA-BRASILE**  
**BUSINESS FORUM**  
 11 Novembre 2008 - 9,15-10  
 Roma, Confindustria

**isofit**  
 isolateemotions

32