

Secondo l'Abi in Italia insolvenze solo in leggero aumento

## Case all'asta in crescita o no? Opinioni diverse

Ma nello stesso Belpaese si riscontrano realtà diverse: in Alto Adige registrato l'aumento degli immobili proposti in queste vendite

Ma veramente sono aumentati gli immobili che finiscono alle aste giudiziarie a causa dell'infelice momento economico che attraversiamo? La risposta è difficile a causa di rilevazioni effettuate in modo diverso che talvolta danno risposte differenti. Vediamo una breve rassegna delle pubblicazioni in merito a partire da quella che presenta il fenomeno in alcuni Paesi europei. Le notizie al riguardo (qualora fosse dimostrato l'aumento degli immobili all'asta) possono indicare un'eventuale maggiore presenza di immobili e quindi la maggiore possibilità di concludere un buon affare partecipando a queste vendite. Al tempo stesso potrebbero ammonire gli eventuali compratori a non eccedere nella richiesta dei mutui (oltre le proprie possibilità) per non correre il rischio di vedersi successivamente sequestrare l'immobile proprio per non essere riusciti a pagare le rate del mutuo.

**ITALIA.** Il mercato italiano è tra i meno rischiosi, rileva l'Abi, precisando che secondo i dati più aggiornati il livello di insolvenze ammonta all'1,4% l'anno. Non si tratta di un dato particolarmente allarmante, prosegue l'Associazione delle banche italiane, evidenziando che nel nostro Paese la probabilità di insolvenza dei mutuatari è la metà della Germania, della Spagna e un quindicesimo degli Usa: ciò significa che le banche hanno erogato con prudenza alle famiglie che avevano effettivamente la capacità di sostenere le rate, per evitare fenomeni di sovraindebitamento. Tuttavia, secondo l'allarme lanciato nell'ottobre scorso da Adusbef e Federconsumatori, sarebbero quasi due milioni gli italiani a rischio insolvenza e nel 2008 il numero di pignoramenti ed esecuzioni avrebbe potuto crescere del 22,3% rispetto al 2007.

**GRAN BRETAGNA.** Nel 2008 i pignoramenti di immobili dovuti all'inabilità dei proprietari di pagare i mutui precedentemente accesi hanno toccato in Gran Bretagna le 40 mila unità (+57% dal 2007), toccando il livello più alto dal 1996. Inoltre, i pignoramenti s'impenneranno fino a toccare le 75 mila unità nel 2009.

**SPAGNA.** Il Paese, che proprio sul boom dell'immobiliare aveva fondato buona parte dell'impetuosa e ammirata crescita degli ultimi anni, soffre pesantemente della crisi e vanta uno dei più alti tassi di morosità nell'Unione Europea. In particolare nel 2008 i mancati pagamenti dei mutui sono balzati in Spagna del 310% e, secondo le stime dei

consumatori, sarebbero circa 100 mila le famiglie colpite dal pignoramento giudiziario dell'abitazione: una cifra che potrebbe raddoppiare nel 2009.

**FRANCIA.** La crisi non si è al momento tradotta in Francia in un aumento sensibile del numero di pignoramenti di immobili: l'indebitamento delle famiglie francesi "è meno catastrofico che altrove". La federazione bancaria ha comunque invitato gli istituti di credito a evitare contenziosi in caso di difficoltà di pagamenti legati alla perdita del lavoro di un francese che sta accedendo alla proprietà.

**GERMANIA.** Dal 2002 ad oggi l'andamento delle aste giudiziarie mostra una sostanziale stabilità: in questo periodo le vendite forzate di proprietà immobiliari si sono mantenute su una media di circa 91 mila unità all'anno. Questa stabilità è legata soprattutto al fatto che le famiglie tendono ad affittare la casa in cui vivono, piuttosto che ad acquistarla.

Ma l'andamento delle aste non procede in modo uniforme nella stessa Italia. Al Nord, come si legge nel quotidiano Alto Adige la situazione sembra particolarmente pesante. «Sfratti per morosità più che raddoppiati nell'arco di un anno. Nei primi tre mesi dell'anno - si legge nel giornale - si è arrivati a quota 46 contro i 21 dello stesso periodo 2009. L'altra faccia della stessa medaglia sono le esecuzioni presso il tribunale. Sono in aumento di circa il 20%. Tre le cause: mutui non pagati, separazioni e fallimento di im-

prese. Ed alle aste immobiliari chi ha i soldi fiuta l'affare. E come sempre per qualcuno che piange, c'è un altro che ride. Prendiamo l'asta immobiliare di ieri in tribunale. In vendita beni di chi non è più riuscito a pareggiare il proprio bilancio, sia esso quella famiglia o dell'azienda. Prendono il volo case e terreni: vengono messi in vendita per pagare i creditori. Offerta per 10 lotti tra appartamenti, uffici, lavoratori, edifici artigianali, frutteti e boschi. Alla cancelleria predisposta arrivano 40 offerte. Si tratta della procedura senza incanto. «La stragrande maggioranza di questi beni che poi finiscono all'asta prende le origini da mutui per immobili non pagati, dalle separazioni e tra coniugi e dai fallimenti di piccoli artigiani», afferma il cancelliere dirigente delle esecuzioni immobiliari, Marzia Sulzer. C'è chi ha fatto l'affare come quel bolzanino che si è portato a casa per 430 mila euro un attico di circa 120 metri com-

merciali e due garage. Un altro appartamento con garage nella stessa palazzina è finito all'acquirente per molto meno: era l'unico ad aver presentato l'offerta. Una volta queste aste finivano spesso nella rete delle agenzie immobiliari. Oggi non più. «Le abbiamo eliminate legalmente», sorride la Sulzer. Così, a ridere sono i privati che in tempi di crisi hanno liquidità in portafoglio.

In ogni modo, gli acquisti alle aste coinvolgono un numero sempre maggiore di risparmiatori. Fenomeno che ha inserito l'argomento in quasi tutti i quotidiani che (come fa la Gazzetta nelle pagine degli "avvisi") puntano a fornire dettagliate informative. Continuiamo le pubblicazioni estrapolate da altri giornali con la volontà di chiarire il maggior numero di dubbi: questa volta tocca a "Il Tempo" che ha posto quesiti a un avvocato esperto del settore.

«Le leggi 263/2005 e 52/2006 hanno inteso avvicinare il comune cittadino al mondo delle aste giudiziarie: l'obiettivo è stato centrato o esistono ancora delle criticità nella prassi?» «Con le novità introdotte dalle due leggi anche la persona meno esperta del settore può avere un quadro completo della situazione. Tuttavia dei cittadini si rivolgono a me per avere informazioni più precise sullo stato dell'immobile e mi chiedono di verificarlo personalmente perché, come è evidente, una foto su internet può non bastare a un potenziale acquirente».

«La figura del custode può aiutare in tal senso?»

«L'introduzione della figura del custode è molto importante. Al custode, ad esempio, ci si rivolge per avere tutte le delucidazioni sulle modalità di partecipazione alle aste; grazie al custode poi si è snellito l'iter burocratico; il custode addirittura può essere delegato dal giudice alle vendite. Certo questa figura sta vivendo una fase di "rodaggio" e dei miglioramenti sono possibili». In realtà i custodi, secondo i commenti raccolti, non ricevono un compenso adeguato e quindi non rispondono a pieno a quanto loro richiesto. Inoltre, possono addirittura gestire appartamenti concessi in fitto e incassare le pigioni, senza essere però autorizzati a pagare eventuali spese legate all'immobile (ad esempio quelle condominiali).

«Quali sono le spese principali che si trova ad affrontare il cittadino? È possibile richiedere un mutuo per un bene venduto tramite asta?»

«Il giorno prima dell'udienza, entro le ore 12, va depositato in tribunale un assegno non trasferibile pari al 10% del valore dell'immobile. L'aggiudicatario, inoltre, deve versare

il 15% del valore del bene per coprire la registrazione del decreto di trasferimento e per ulteriori spese vive (versamento per la verità non sempre richiesto n.d.r.). I mutui

sono possibili, però bisogna fare attenzione ai tempi, perché entro 60 giorni dall'aggiudicazione il bene va completamente pagato, pena la perdita dello stesso».

A. A.

The thumbnail shows a page from the newspaper with the following content:

- Top left: «Gli avvisi potranno essere consultati sul sito Internet»
- Top center: **LEGALE**
- Top right: «Gli avvisi potranno essere consultati sul sito Internet»
- Section 1: **Case all'asta in credito o no? Opinioni diverse**
- Section 2: **TRIBUNALE DI BARI**
- Section 3: **VENDITE**
- Section 4: **VENDITE**