

EMERGENZA CASA

GLI EFFETTI DELLA CRISI

+46%

Il record di Viterbo. È l'area laziale che quest'anno ha registrato l'incremento maggiore

Il trend. Nella capitale incremento ridotto (5,8%). Dal 2007 in aumento le azioni attivate da creditori singoli

2mila

Le procedure 2010. La stima dei pignoramenti arrivati al tribunale di Roma

1.570

Le esecuzioni 2006. Il numero di pignoramenti al foro capitolino



780

Le vendite 2010. Le unità immobiliari cedute alle aste giudiziarie nella capitale

60%

Il peso delle banche. La quota di pignoramenti attivati dagli istituti di credito

Pignoramenti in aumento ma a Roma crescono meno

Nel 2010 esecuzioni immobiliari a +15% - Traino in provincia

Sara Menafra

Un aumento consistente dei pignoramenti immobiliari nel Lazio, più attenuato a Roma rispetto agli anni passati. I dati delle esecuzioni sugli immobili di chi non riesce a pagare i propri debiti, che arrivano dai tribunali della regione, raccontano un 2010 in crescita, ma anche una realtà composta. Preoccupante in provincia e tornata sostanzialmente stabile nella capitale.

Nel complesso, l'incremento medio dei pignoramenti nell'intera regione tocca il 15 per cento. A Roma, a fine novembre le richieste arrivate alla sezione esecuzioni immobiliari del tribunale, presieduto da Paolo De Fiore, erano 1.865, leggermente meno di quelli di tutto il 2009 (1.923).

Due settimane fa, l'Adusbef aveva parlato di un aumento a Roma del 30% circa, «una proiezione elaborata sui dati dei tribunali, riferita a settembre 2010», come spiega il presidente Elio Lannutti. A settembre, però, i pignoramenti capitolini erano in calo rispetto a quelli del 2009: 1.429 contro 1.462. A fine anno dunque, ultimi dati disponibili alla mano (gennaio-novembre), si può stimare un aumento del 5,8 per cento.

Confrontando i numeri sul territorio emerge che nel resto del Lazio e è arrivata ora un'ondalunga che nella capitale si sentiva già negli anni passati. «Da noi - spiega Francesco Cottone, magistrato della sezione esecuzioni immobiliari del foro capitolino - l'esplosione dei pignoramenti si è fatta sentire nel passaggio dal 2006 al 2009, se consideriamo che nel 2006 abbiamo chiuso con 1.570 pignoramenti e che



Presidente. Paolo De Fiore al vertice del tribunale di Roma



Custode. Gianluca Sposato guida l'associazione di categoria

nel 2010 dovremmo arrivare a circa 2mila».

Secondo Cottone a essere cambiate sono poi le origini dei pignoramenti. Sebbene sia rimasta una netta prevalenza delle banche, per il mancato pagamento di mutui o finanziamenti, crescono le esecuzioni immobiliari azionate da creditori singoli, per importi anche molto ridotti rispetto al valore del bene pignorato e venduto: «Fino al 2006 - dice - e per tutto il decennio precedente, il 67 o 68% circa dei pignoramenti era azionato da istituti di credito. Dal 2007 in avanti, abbiamo un dato in diminuzione, che scende verso il 63-60%». Le banche aspettano, anche perché sottoposte a vincoli di legge, i creditori singoli no. Specialmente i condomini, che arrivano al pignoramento e alla vendita dell'abitazione del debitore, magari per importi di 10 o 20mila euro. «Anche questo in realtà è un

sintomo della crisi, perché il proprietario dell'immobile magari è costretto a scegliere se pagare il mutuo o la rata condominiale, mettendosi comunque a rischio. E perché i condomini diventano meno tolleranti rispetto a ritardi magari consecutivi di cinque o sei anni».

Al momento, la situazione più grave sembra essere quella di Viterbo, dove le esecuzioni a fine anno potrebbero toccare il più 46% rispetto al 2009. Al 30 giugno i pignoramenti "pervenuti" alla sezione esecuzioni immobiliari erano già 200, un dato vicino al sorpasso di quello dell'intero 2009 (361). Al 30 novembre, la proiezione è stata confermata: 484 pignoramenti in attesa della messa all'asta degli immobili.

Seguono Frosinone e Velletri, rispettivamente col +21,3% e il +21,5%, Civitavecchia (+17,5%), Cassino al (+12,4%) e Latina (+11,6%), so-

lo a Roma la tempesta si placa leggermente (si veda la tabella a pagina 18).

E l'andamento delle esecuzioni si riflette solo parzialmente su quello delle vendite degli immobili alle aste giudiziarie in leggera frenata. «A mio avviso - spiega Maurizio De Filippo, presidente della commissione esecuzioni dell'Ordine dei commercialisti e degli esperti contabili di Roma - non si può parlare di un'effettiva flessione delle vendite, rallentate perché in alcuni casi le perizie di valutazione degli immobili non corrispondono più all'effettivo valore di mercato. Nel 2007 eravamo all'apice della bolla immobiliare e tutti i prezzi erano fortemente gonfiati. Le perizie fatte allora o nei mesi successivi, non corrispondono più agli importi reali. In questo caso gli acquirenti aspettano il ribasso prima di partecipare». Un aspetto su cui concorda anche Gianluca Sposato, presidente della Associazione dei custodi giudiziari: «C'è una flessione solo parziale bisogna considerare che a seguito della riforma del 2006, le vendite subirono un'impena a causa degli arretrati accumulati, oggi smaltiti».

«Posto che solo il 25% circa dei pignoramenti si conclude con l'effettiva vendita dell'immobile - precisa il giudice Cottone - possiamo notare una flessione solo per il 2009, quando siamo passati da circa 730 vendite nel 2008 a circa 650. Credo - conclude - che abbiano influito soprattutto le perizie, che nel 2009 erano ancora datate ed eccessive. Nel 2010 a Roma siamo tornati a circa 780 lotti venduti».

IL PERCORSO FINO ALLA VENDITA

L'avvio della procedura

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

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, pubblicato sul sito internet del tribunale

Il custode

Alla prima udienza il giudice, oltre a pronunciare l'ordinanza di vendita, delega le relative operazioni a un professionista, avvocato o commercialista, che ne diventa anche il custode. Tra i suoi compiti si

annovera quello di far visitare l'immobile agli acquirenti

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 con la relativa cauzione e l'udienza per la gara al giorno successivo

Pubblicità

Deve essere fatta 45 giorni prima della scadenza del termine per le offerte su quotidiani e internet dove sono consultabili sia l'ordinanza, sia la perizia tecnica dell'immobile

L'asta

Le offerte, depositate in busta chiusa, sono aperte il giorno dell'asta; l'aggiudicazione al miglior offerente è definitiva. Dopo il pagamento e il trasferimento dell'immobile si fa la distribuzione dei ricavi tra i creditori

KEEWI
RELATIONSHIPS BUILDER

iii business al tuo prospettiva cambia keewi.eu

progetto grafico: NITT-Design.it

SOLUZIONE CRM LOW COST, HIGH VALUE
INTEGRATA CON IL MARKETING E LA COMUNICAZIONE

Dalla creazione del Marchio allo sviluppo dei Canali di Vendita e Promozione per proporre al meglio i vostri prodotti e per conoscere, raggiungere, coinvolgere, acquisire e mantenere i vostri clienti.