

IL QUADRO DELL'ESPERTO DI DIRITTO FALLIMENTARE

«LE BANCHE FRENANO SUI MUTUI FERME ANCHE LE ASTE GIUDIZIARIE»

L'avvocato Ferrando: sempre più spesso gli appartamenti si cedono alla terza chiamata

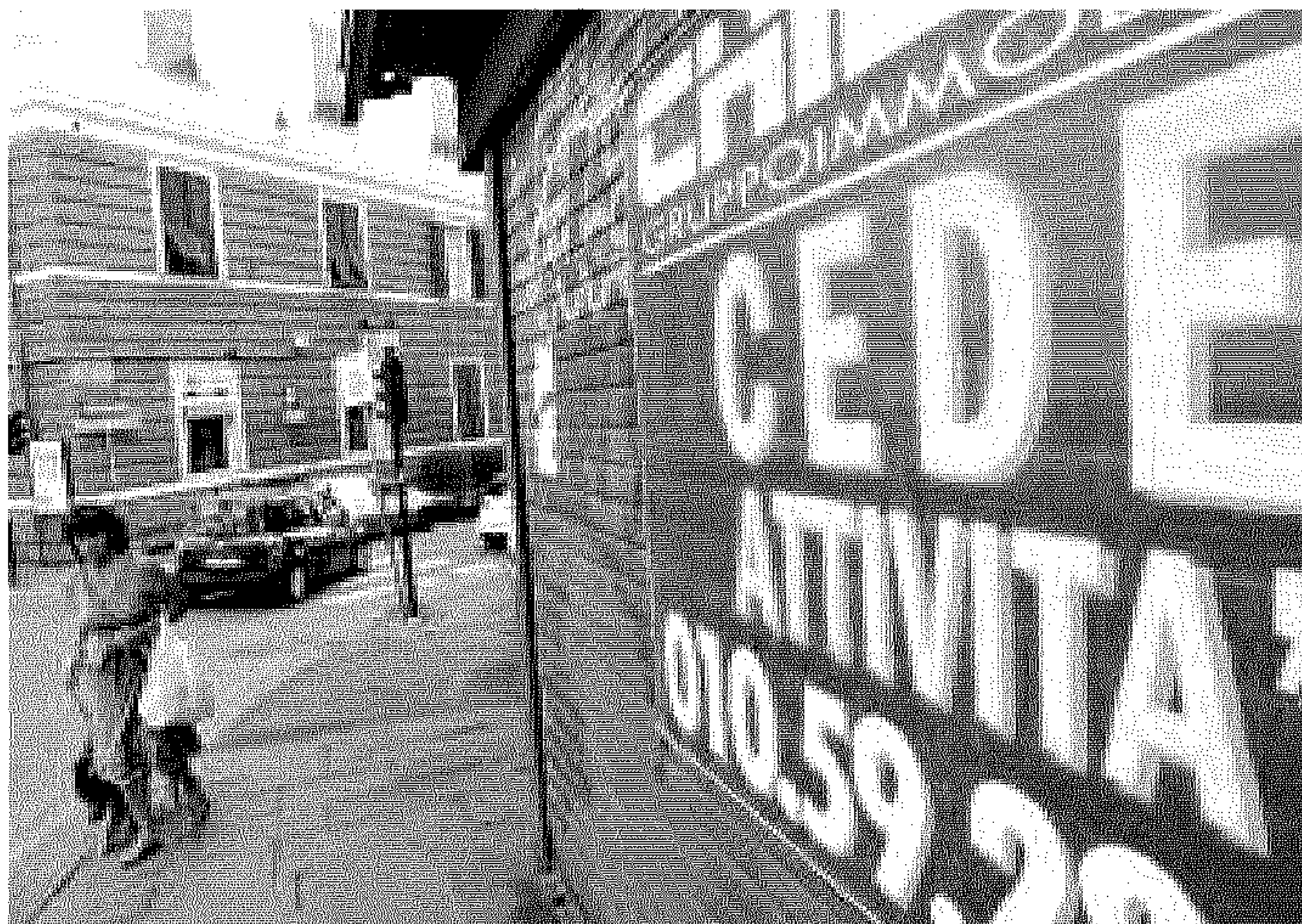
IL COLLOQUIO

GIULIANO GNECCO

ORASI CAMMINA senza rete. Perché se prima, sia per i creditori delle aziende fallite sia per chi cercava un immobile a un prezzo più abbordabile rispetto a quello di mercato, c'era il salvagente delle aste giudiziarie, ora viene meno anche questa ancora di salvezza.

La crisi colpisce anche questo mercato parallelo, e non solo per casi - per certi versi limite - come Villa Altachiera di Portofino: ora anche semplici appartamenti, che in passato avrebbero fatto gola, e sarebbero stati acquistati in un nanosecondo, adesso restano invenduti. Nella migliore delle ipotesi, si riesce a collocarli alla terza asta. E non è naturalmente solo un problema di tempo, che pure conta: ad ogni tentativo, la base d'asta scende mediamente del 20%.

Mauro Ferrando, esperto in diritto fallimentare nel direttivo dell'Ordine degli avvocati conferma: «Il fenomeno è semplice, il problema vero è il rapporto con le banche che dovrebbero prestare denaro. Si stanno comportando come le banche inglesi quando hanno dovuto affrontare la crisi del 2007-2008: chi acquista un immobile ha la necessità di ricorrere a un mutuo, ma se le banche chiudono i rubinetti, non può comprare, perché i soldi non li ha». La questione è delicata anche perché sottile: non è che gli



Agenzia immobiliare cede l'attività

LA SITUAZIONE

RATE NON PAGATE PER GLI ALLOGGI DI LUSSO E GLI ISTITUTI DI CREDITO CI GUADAGNANO

••• BANCA Popolare Commercio e Industria, Banca Carige, Unicredit Financing Bank, Banca Passadore: a leggere l'elenco dei creditori nelle prossime aste giudiziarie di unità immobiliari, sembra di scorrere la lista degli iscritti all'Abi, l'associazione bancaria italiana. Segno inequivocabile che molte persone non riescono più a sostenere il pagamento dei mutui, e le banche si prendono le case per venderle al miglior offerente. È possibile trovare ad esempio un appartamento al secondo piano in via

Rossetti a Quarto, composto da ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, due bagni, un piccolo disimpegno, tre camere, un ripostiglio, per una superficie lorda commerciale di circa 107 metri quadri, oltre a due balconi, alla "modica" (per la zona) cifra di 330.225 euro, come base d'asta. Oppure un appartamento a Sturla, con annessa cantina, alla base d'asta di 174.675. Sì, ma per partecipare bisogna versare un assegno con il 10% della cifra richiesta.

G. GN.

© riproduzione riservata

istituti di credito rispondono apertamente che il mutuo è stato negato. «Spesso dicono che manca un documento, o che la documentazione non è in regola - confida Ferrando - E il tempo passa. Perché anche all'asta si compra con mutuo. Oggi chi rischia di anticipare i soldi, se poi la banca non concede il mutuo? Per partecipare a un'asta, bisogna anticipare il 10-15 per cento delle spese; se la banca non finanzia, crolla l'interesse».

E il mercato si trova in una situazione di stagnazione.

Le aste giudiziarie - per i prezzi che si potrebbero riuscire a strappare - l'interesse lo desterebbero anche, ma poi, se non ci sono liquidità, tutto si blocca. Anche perché, in generale, ma in questo periodo in particolare, non sono in molti a poter pagare cash. Il paradosso è che ha difficoltà ad acquistare anche chi ne avrebbe la possibilità, alimentando una spirale sempre più pericolosa. «Fra i miei clienti - rivela Ferrando - ce n'è uno che ha i bilanci e lo stato patrimoniale in regola. Vorrebbe acquistare un immobile. Ma anche in questo caso la banca trova scuse, così sono già passati sette mesi. E il venditore, che aveva fatto altre operazioni prendendo soldi a prestito dalle banche, rischia di saltare con le gambe all'aria. A lui le banche chiedono di rientrare, ma non concedendo il mutuo all'acquirente, gli impediscono di vendere. Lo trovo un comportamento molto poco economico».

gnecco@ilsecoloxix.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA

