

Si vuole sempre più approfittare dei prezzi ribassati

Aumentano le vendite diminuiscono gli acquisti alla prima seduta

Si punta al risparmio a tutti i costi:

effetto della crisi economica

che stiamo vivendo

Il numero degli immobili in vendita alle aste, come stiamo ripetendo nelle ultime settimane, è in continuo aumento sollecitando una relativa attenzione da parte di risparmiatori piccoli e grandi. Al tempo stesso, al contrario, si stanno riducendo le offerte di acquisto, specialmente nelle prime sedute di vendita. Sembra proprio che la domanda si sia ridotta di pari passo a quella che alimenta il «normale» mercato degli immobili causata dal difficile momento economico che attraversiamo. In realtà il calo, come d'altra parte abbiamo già ipotizzato, potrebbe essere attribuito anche al sistema che domina le aste giudiziarie: l'immobile viene valutato parecchio tempo prima della vendita, spesso di due o tre anni. Significa così che in un mercato con valori in rialzo (come avvenuto dal 2000 al 2007) il prezzo del bene all'asta risultava particolarmente conveniente. Al contrario, con quotazioni di mercato in discesa (come sta avvenendo dal 2007) gli attuali prezzi base risultano meno convenienti (almeno rispetto al passato: una convenienza del 25% c'è ancora). Si spiegano così le tante vendite senza offerte alla prima seduta d'asta ed i beni riproposti (e venduti) in seconda e terza seduta grazie ai relativi sconti (com'è noto si tratta di ribassi ogni volta del 25%). Chiara dimostrazione dell'attenzione (e scaltrezza) dei risparmiatori.

Tutto questo annulla gli sforzi effettuati negli ultimi anni per rendere le aste più produttive, specie per i creditori afflitti da sofferenze che contribuiscono a ridurre il sistema dei prestiti e dei mutui che alimentano l'economia. Si parte dalla diffusione dei programmi delle aste attraverso giornali e web per finire alla decisione di fare svolgere le vendite non solo nei tribunali ad opera dei giudici, ma anche degli studi dei notai e poi degli avvocati e dei commercialisti (quindi aste che si svolgono anche nei paesi più piccoli avvicinando l'immobile al possibile compratore). Una tendenza (più aste e meno acquisti alla prima seduta) da noi già rilevata che viene ora confermata dai dati del ministero della Giustizia e avvalorata dalle impressioni dei professionisti che operano nel settore. Nel primo semestre 2012 le vendite giudiziarie

di beni immobili sono state 22.895. Nell'intero 2011 ammontavano invece a 38.814. Se si assume che le pratiche siano avanzate con lo stesso ritmo anche nella seconda parte del 2012, si può ipotizzare un trend di crescita del 18%. Se si considerano invece le vendite con un compratore il risultato è opposto: raddoppiando i 6.477 atti registrati dal ministero nei primi sei mesi dell'anno scorso ci si ferma abbondantemente sotto (-4,5%) al dato 2011, pari a 13.568.

Nonostante quindi aumentino gli immobili che finiscono per essere oggetto di procedure esecutive, le aste non funzionano come potrebbero. Questo nonostante gli sforzi di aumentare pubblicità e trasparenza delle procedure e agevolarne quindi la diffusione tra i privati. E nonostante le occasioni non manchino, con ribassi dal 30 al 50% del valore stimato del bene. Un trend in linea con la crisi delle compravendite (-25,8% del 2012) e dei mutui (quasi il 50% in meno nel 2012) che alcuni ritengono di spiegare anche con una diffidenza nei confronti di queste vendite, con la scarsa volontà di «approfittare delle disgrazie altrui», con la paura di ritorsioni e la difficoltà di affrontare queste vendite (dalla domanda e alla partecipazione all'asta per finire al pagamento e trasferimento del bene). Pregiudizi duri a morire, senza contare la possibilità di farsi aiutare da specialisti dietro modesti compensi e l'aumento delle vendite con offerte in busta che riduce l'attività degli speculatori-delinquenti. Col vantaggio di effettuare un acquisto sicuro che esclude la possibilità di beni viziati da ipoteche acquistati da chi è sull'orlo del fallimento. Si acquista, infatti, dal giudice con la possibilità, tra l'altro, di sanare anche irregolarità edilizie (entro limiti di tempo).

Un problema può ancora risultare dover reperire il contante da versare al momento della presentazione della partecipazione alla vendita. Ed anche il versamento della differenza del prezzo entro 60 giorni dall'asta. In questo caso è prevista anche la possibilità di ottenere un mutuo grazie ad accordi tra tribunali e Abi siglata anni fa, in periodo di mutui facili. Attualmente al riguardo è bene essere più prudenti: assicurarsi

d'aver ottenuto il mutuo (e della sua consistenza) prima di partecipare all'asta (naturalmente assieme alla certezza di poterlo onorare). In base ai dati di Crif, sono in calo i pignoramenti «rilevati dalle banche per i mutui non onorati»: dai 25.936 del 2010 si è passati ai 29.095 del 2011, per poi scendere ai 28.237 del 2012. Nello stesso periodo, però, il tasso di default dei mutui è salito dall'1,6 all'1,9%, segno che la discesa dei pignoramenti non è dovuta alla migliorata qualità del credito, ma ai tentativi delle banche di percorrere strade alternative. Se si tiene poi conto che l'insolvenza sui mutui si manifesta in genere nei primi tre anni di contratto, è ancora più evidente come un eccessivo calo del valore all'asta non fa l'interesse né della banca né del debitore.

A fronte di un mercato fermo – ha commentato di recente Virgilio Luvisotti, presidente onorario dell'Associazione nazionale degli istituti vendita giudiziaria – dove il meccanismo delle aste funziona, le vendite si fanno. Le difficoltà nascono dove c'è troppa frammentazione negli incarichi o dove le risorse dei Tribunali non sono sufficienti. Se invece l'Istituto di vendita giudiziaria è attivo sul territorio e si occupa bene della custodia, diventa una sorta di agenzia a cui rivolgere le proprie richieste». Particolarmente interessante il ruolo della custodia del bene sull'esito della vendita. Dalla sua efficienza dipende la possibilità di visionare l'immobile che può risultare determinante sulla decisione di partecipare alla vendita. Ma forse dovrebbe anche essere presa in considerazione la possibilità in tempi stretti di variare (in rialzo o ribasso) il prezzo deciso dal perito in base all'andamento delle quotazioni di mercato degli immobili.

TENTATO ACQUISTO GRATIS - A Lucca hanno tentato di rubare una scultura – in marmo e cristallo, del valore di circa 10 mila euro – esposto all'Istituto vendite giudiziarie di viale S. Concordio. Uno, Carlo de Angelis, romano, 57 anni, con numerosi precedenti penali, è stato arrestato per furto aggravato. La Polizia, grazie alle immagini registrate dalle telecamere di videosorveglianza, sono riusciti a dare

un nome al secondo complice (A.S., anche lui romano e con precedenti), che sarà denunciato in stato di libertà, mentre si cerca un terzo complice. Secondo il personale dell'Istituto, i tre

erano abituali frequentatori delle aste giudiziarie. Forse da qualche tempo meditavano il colpo, sventato però grazie alla prontezza degli agenti di una volante chiamata sul posto. Anche la

statua è stata recuperata e riconsegnata all'Istituto. Per i due è scattato anche il foglio di via obbligatorio del Questore, con divieto di fare ritorno a Lucca nei prossimi tre anni.

