

*Le banche hanno chiuso i cordoni della borsa*

## Anche le aste risentono della stretta sui mutui

Il calo dei finanziamenti non interessa

solo il mercato immobiliare ma anche le vendite forzate

Il comportamento tenuto negli ultimi anni dagli istituti di credito che hanno stretto i cordoni della borsa nella concessione dei mutui casa sta interessando anche le aste giudiziarie. In pratica, a causa della crisi economica in corso, ha finito col perdere valore l'accordo siglato non molti anni fa tra l'Abi, che rappresenta le banche, e molti tribunali secondo il quale numerose banche si dichiaravano disposte a concedere i mutui agli acquirenti di immobili in vendita alle aste giudiziarie. Un accordo provvidenziale che toglieva l'esclusiva delle aste a chi aveva disponibilità economiche ed apriva queste (convenienti) vendite anche a chi disponeva solo dei soldi per rispondere alle richieste di anticipo. Con la garanzia di non doversi accollare il mutuo in caso di immobile non aggiudicato.

L'accordo sulle prime ha dato buoni frutti ma poi, poco alla volta, ha finito col perdere efficacia, coinvolto nel generale fenomeno del taglio dei mutui per la casa. L'ultimo allarme al riguardo viene dalla Lombardia per voce del presidente della Fimaa (Federazione italiana mediatori agenti d'affari) di quella regione. «Questa mattina - racconta - facevo il punto della situazione con il mio socio e ho dovuto constatare che delle vendite di immobili fatte dall'inizio dell'anno, nessuna era assistita da un mutuo, tutte in contanti. Quest'ultima affermazione non dimostra che nel sistema girano più soldi, semmai che le banche non stanno facendo il loro mestiere, cioè non prestano più i soldi alle famiglie». Un fenomeno evidente in tutto il Paese che ne ha provocato un altro: compra casa solo chi i soldi ce li ha già. «Il mercato immobiliare, aggiunge - per sua natura è obbligato a interfacciarsi con il mercato del credito. Dal 2009 purtroppo non è successo, i rubinetti sono stati chiusi e di colpo non hanno più erogato mutui». Il fenomeno che coinvolge il sistema creditizio non risparmia le aste giudiziarie e chi si affaccia a queste vendite per concludere un buon affare (spesso per far diventare realtà l'acquisto della prima casa). «È un dato di fatto che se si vuole fare un buon affare per comprare un immobile, si va alle aste. Le case vendute in quella sede - spiega il presidente della Fimaa - fanno incassare molto meno, rispetto alla vendita diretta.

Ma se una banca vuole procedere direttamente alla vendita di un immobile di un cliente che non paga il mutuo deve fare due cose: la prima è convincere il proprietario a vendere; la seconda è concedere un nuovo mutuo a chi intende comprarla».

**TRUFFATORE BARESE IN TRASFERTA** - Non è la prima volta che Roberto Carelli, originario di Bari, finisce nei guai per truffa. Questa volta, a Sondrio, però non se l'è cavata con una semplice denuncia a piede libero, ma è stato arrestato ed è finito in carcere. In un anno l'uomo, classe '72, residente da anni in Valtellina, era riuscito a farsi dare 30mila euro da una coppia di giovani sposi con lavori precari del Sondriese. Prima le promesse di poter trovare loro un posto di lavoro sicuro, attraverso i suoi presunti agganci con persone importanti, poi le minacce quando i due s'erano resi conto con chi avevano a che fare («Conosco quelli della Sacra Corona unita: vi conviene pagare»). Autentico incantatore di serpenti, amichevole e addirittura simpatico nonostante un aspetto e dei modi di fare non particolarmente raffinati, era riuscito a entrare nelle grazie delle sue vittime dopo averli conosciuti al bar. Non solo, ma era riuscito a far credere - naturalmente dietro compensi in denaro contante, o con bonifici o anche crediti telefonici - che poteva garantire alla coppia non soltanto in posto di lavoro sicuro, ma anche investimenti finanziari e acquisti di beni a prezzi stracciati alle aste giudiziarie. Deve rispondere di truffa ed estorsione continuate.

**ALLE ASTE NON C'E' TRIPPA PER I DELINQUENTI** - Si partecipa con la massima sicurezza alle vendite giudiziarie, le aste, infatti, vengono tenute attentamente d'occhio dalle forze dell'ordine pronte ad intervenire anche a segnalazioni delle minime irregolarità. L'ennesima prova si è avuta di recente ad Alessandria. È una pratica comune tra i frequentatori di aste giudiziarie, quella di ostacolarsi nell'incanto o, al contrario, di fare taciti accordi di non "belligeranza" se l'interesse è diffuso su più lotti. L'importante che tutto avvenga senza accordi tra acquirenti che sfiorano l'associazione per delinquere (in danno dei creditori e dei partecipanti alle aste esclusi

dall'accordo) o, al contrario, minacce. A quest'ultima categoria appartiene il caso che si è concluso nell'Istituto Vendite Giudiziarie di Alessandria con l'intervento dei finanzieri e l'arresto di un sessantenne colto in flagranza mentre intascava una mazzetta. L'uomo aveva ricattato una famiglia orafa di Valenza che partecipava ad un'asta giudiziaria nella quale era posta all'incanto, a partire da una base d'asta di 210.000 euro, la fonderia di metalli preziosi che conducono in locazione (e che, per le sue caratteristiche tecniche, difficilmente avrebbe trovato altri compratori). Il 60enne aveva chiesto 10 mila euro per garantire la propria "astensione" dal partecipare all'asta al miglior offerente e quindi non contribuire ad alzare il prezzo base. Gli orafi hanno avvisato le fiamme gialle che si sono fatte puntualmente trovare al momento della consegna della somma per procedere all'arresto. Quindi la regolare conclusione della vendita ad opera della famiglia orafa.

**L'OFFERTA DEL QUINTO** - La legge 28 dicembre 2005, n. 263 ha riformato l'art. 584 c.p.c. prevedendo espressamente che alla nuova asta possano partecipare, oltre gli offerenti in aumento e l'aggiudicatario, anche gli offerenti al precedente incanto che, entro il termine fissato dal giudice, abbiano integrato la cauzione. Vengono così fugati i dubbi della giurisprudenza tradizionale che nel vigore della vecchia normativa riteneva tale partecipazione limitata ai soli offerenti in aumento e all'aggiudicatario.

In caso di diserzione della gara da parte degli offerenti in aumento, l'aggiudicazione diviene definitiva. Il giudice dell'esecuzione pronuncerà a carico degli offerenti in aumento la perdita integrale della cauzione, salvo ricorra un documentato e giustificato motivo. A questo punto, l'aggiudicatario entro i canonici 60 giorni dall'aggiudicazione dovrà versare il saldo del prezzo.

Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione può ancora sospendere la vendita nell'ipotesi in cui ritenga che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello effettivo dell'immobile altrimenti pronuncia decreto di trasferimento all'aggiudicatario del bene espropriato. Tale decreto contiene l'ingiunzione

al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto e costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio. Se, invece, l'aggiudicatario non provvede ad effettuare il deposito del

prezzo nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e disporrà un nuovo incanto. Se il prezzo ricavato dal nuovo incanto, insieme

alla cauzione confiscata, è inferiore rispetto a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto anche al pagamento della differenza.

A.A.

