

Mai così tante offerte, mai così pochi clienti

Pignoramenti +10,3%
Nel 2013 aumentano
del 18% le case proposte
mentre calano del 4,5%
le vendite concluse

Pagina a cura di
Raffaella Ulgheri

■ Giudici delle esecuzioni, avvocati e creditori sono ormai gli unici protagonisti delle vendite di immobili all'asta, quello che manca sono gli acquirenti. Eppure non sono lontani i tempi in cui l'acquisto di una casa all'interno del mercato immobiliare coattivo rappresentava un'occasione per chi era in cerca di un'abitazione o, semplicemente, aveva della liquidità da investire. Il Tribunale di Monza, fino a qualche anno fa, ad esempio, era la Mecca della vendita a incanto, con l'istituzione di convenzioni con le banche per ottenere l'erogazione del mutuo preventivamente (mutuo che sarebbe stato concesso solo una volta che il soggetto si fosse aggiudicato l'immobile) e una percentuale di venduto che sfiorava il 70 per cento. Oggi non è che un ricordo sbiadito. Intanto pignoramenti ed esecuzioni immobiliari restano in crescita costante, secondo le proiezioni Adusbef sui dati raccolti presso 28 Tribunali italiani al 30 ottobre (con proiezione al 31 dicembre 2013) c'è stato un aumento dei pignoramenti del 10,3% rispetto al 2012. Ma lo scorso anno, secondo i dati resi disponibili dal ministero della Giustizia, c'è stato un aumento del 18% degli immobili mandati all'asta, a questo però si è opposta una contrazione delle vendite giudiziarie, che hanno subito un calo del 4,5 per cento. Insomma, pignoramenti ed esecuzioni aumentano con una sorta di compulsione costante, ma a sua

volta non c'è più chi compra. Nel 2013 la III sezione del Tribunale di Milano che si occupa degli espropri ha raggiunto le 13mila procedure. Una cifra enorme in un contesto di mercato fermo.

E anche qui il numero degli acquirenti è sempre più esiguo. «Quando si tratta di un immobile di pregio in genere arriviamo fino alla quinta asta, ma per un immobile di medio valore si arriva anche all'ottava» spiega Monica Cambieri di Greeninvestments, società che si occupa di acquisizioni nel mercato delle esecuzioni immobiliari. La causa principale, neanche a dirlo, è la crisi, ma a questa si sommano altre criticità. Basta guardare una recente indagine Ipsos che conferma come nel 2006 la percentuale degli italiani che vedeva nel mattone un investimento ideale era del 70%, da qui un calo a doppia cifra al 43% del 2011 fino al 29% dell'anno che si sta chiudendo.

IL GLOSSARIO DEL SETTORE

Procedimento esecutivo

L'azione legale attraverso cui il creditore, in possesso di un titolo esecutivo, trova soddisfazione presso il debitore.

Pignoramento immobiliare

È l'azione avviata per l'espropriazione forzata del bene. Il pignoramento viene effettuato dai creditori detti "precedenti".

Asta giudiziaria

È l'attività processuale attraverso cui il giudice dell'esecuzione (GE) dispone la vendita forzata del bene a seguito del procedimento esecutivo.

A questa mancanza d'interesse nei confronti dell'immobiliare si aggiungono le difficoltà a ottenere un mutuo, difficoltà che nel mercato coattivo si fa anche più stringente (vedi articolo in pagina).

Eppure la convenienza per un acquirente che intendesse rivolgersi al mercato delle esecuzioni immobiliari c'è: una vendita senza incanto e una con incanto e la base d'asta subisce una decurtazione del 25 per cento. «Da vedere di caso in caso - afferma Cambieri -, molte delle case in vendita sono state valutate negli anni che hanno preceduto il collasso della piazza, quando i valori degli immobili erano superiori a quelli attuali. I periti avevano fatto, sì, un lavoro corretto, ma con valori di mercato allineati a quelli precedenti alla crisi». E allora riproporzionando i costi alla seconda asta la riduzione della spesa degli immobili valutati qualche anno fa è pari a un 10 o 15% rispetto ai prezzi di mercato attuali. Esiste, però, anche un fattore di interesse fondamentale, dato dalla sicurezza dell'acquisto all'asta. I periti nominati dal Tribunale, infatti, eseguono un controllo a monte, che esclude l'esistenza di qualsiasi pendenza sull'immobile destinato alla vendita giudiziaria: dalla presenza di contratti di locazione registrati all'ispezione in conservatoria per assicurarsi che non ci siano altre ipoteche o situazioni pregiudizievoli per l'acquirente.

Ma verifiche e controlli sugli immobili sottoposti a procedure esecutive non sono che il primo tassello del mosaico che porta all'incanto. Il meccanismo delle aste immobiliari prevede, infatti, dei passaggi rodati (vedi tabella), con le indicazioni date dai Tribunali competenti sul luogo in cui si tengono, documenti da presentare, spese e l'indicazione di chi può partecipare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Tutti i passaggi per partecipare alla gara

● Gli immobili pignorati

Gli immobili pignorati vengono valutati da esperti nominati dal Tribunale che indicano un prezzo in genere utilizzato quale valore base del primo incanto.

L'immobile viene messo all'asta e l'avviso pubblicizzato su stampa, affissioni e web. Sul sito del ministero della Giustizia (Giustizia.it) è possibile visionare l'elenco dei siti autorizzati. Possono partecipare tutti (fatta eccezione per il debitore) personalmente o per mezzo di un procuratore speciale.

● Lo svolgimento

La prima seduta si svolge senza incanto e la seconda con incanto. Se l'immobile non viene acquistato nelle prime due aste il valore viene decurtato di un 25 per cento. Serve un'offerta su modulo in bollo, generalmente entro le 24/48 ore prima della data di asta. L'offerta avviene con il deposito di un assegno circolare pari al 10% del prezzo base oltre ad una somma percentuale a titolo di spese. La percentuale può variare in base ai tribunali. L'immobile viene assegnato in via definitiva a chi offre il maggior prezzo, a meno che nei dieci giorni successivi non siano depositate offerte in aumento di un quinto del prezzo di aggiudicazione. In questo ultimo caso, infatti, all'aggiudicatario provvisorio viene restituito il deposito cauzionale e fissata una nuova asta. Si chiude con il decreto di trasferimento dal Giudice dell'Esecuzione.

