

Tendenze Mutui non pagati, crescono in Lombardia le proprietà che passano alle banche

Il business delle case pignorate

Aste troppo costose, i creditori si affidano a intermediari

MILANO — Sempre più case pignorate in Lombardia. Un numero in crescita maggiore che nelle altre regioni del nord Italia. «È come se la Lombardia avesse scommesso sui mutui erogati senza reali coperture più delle altre regioni» commenta Cesare Desapia, presidente della terza sezione civile esecuzioni Tribunale di Milano. Il fatto nuovo è che si preferisce trovare una soluzione al di fuori delle aule. Sempre più spesso. Il creditore (istituti di credito o amministratori condominiali) fa sempre più fatica, infatti, data la crisi in atto, a rientrare in possesso dei propri soldi.

I tempi di vendita di un immobile all'asta si allungano e il valore del bene precipita a ogni battitura successiva. «Non solo — aggiunge l'avvocato Filippo Rizzi, del Foro di Brescia, specializzato nella consulenza di esecuzioni immobiliari —: la procedura esecutiva comporta alti costi: fra cui le spese legali, del custode, la pubblicità sui quotidiani, la perizia e via dicendo». I numeri confermano ampiamente la tendenza in atto. Cesare Desapia commenta: «Aumentano i tempi di vendita e si realizza un prezzo minore; la vendita all'asta è dunque sempre più difficoltosa e questo potrebbe aver creato una certa disaffezione del creditore. In realtà, secondo Rizzi, «dopo la bolla immobiliare del 2008, le banche (le maggiori creditrici) si sono trovate in pancia un numero esponenziale d'immobili insoluti e hanno così deciso di creare delle business unit dedicate alla gestione di crediti immobiliari». Ma sono anche nate società specializzate intermediarie fra il creditore e il debitore esecutato. Che acquistano il credito dalla banca, trovano un accordo con il proprietario dell'immobile cui saldano i debiti a stralcio, e individuano un terzo che

compra la proprietà esecutata. Con buona pace di tutti. «È una soluzione vantaggiosa per entrambe le parti perché le maglie della giustizia sono una rete soffocante che assorbe denaro» conclude Rizzi.

Comprare dunque un immobile colpito da procedimento esecutivo grazie a società intermediarie è una soluzione che sta prendendo piede. E che ha permesso a centinaia di persone di acquistare a prezzi vantaggiosi e con benefici notevoli; anche per i venditori, indebitati con le banche per non aver pagato il mutuo o le rate del condominio. Come dimostra il caso della Gma Soluzioni Immobiliari di Milano, guidata da Emanuele Grassi, nata dalla condivisione delle esperienze dei suoi soci e amministratori in campo legale, finanziario e del real estate, che ha gestito circa 400 pratiche di questo tipo dal 2008 a oggi. «Ma almeno 250 casi solo nella nostra regione — puntualizza l'esperto — dove il numero di case esecutate è in crescita più che altrove».

Si tratta perlopiù di appartamenti dai 50 ai 150 metri quadrati con una media di debito accumulata di circa 150-200mila euro. Famiglie e artigiani colpiti dalla crisi sono i casi più diffusi. Ma, soprattutto, extracomunitari senza un'idea radicata della proprietà immobiliare, e che si sono visti concedere anche prestiti fino a un valore del 120% dell'immobile acquistato. L'acquisto di un appartamento pignorato tramite una società intermediaria è comunque sicuro e garantito al 100 per cento presso i tribunali e con il supporto di un notaio. «Questi — dice il notaio Gianluca Papetti — fornisce al potenziale acquirente la tranquillità e garanzia che nessuna somma sarà data al venditore o ai suoi creditori se non nel momento in cui la vendita è fuori

pericolo». E questo costituisce per il futuro proprietario un elemento di tranquillità che lo porta a condurre l'affare in porto con la giusta serenità». Non solo. «Il debitore stesso si vede cancellato il debito e la procedura a suo carico».

Alessandro Luongo

© RIPRODUZIONE RISERVATA

