

L'onda lunga della crisi provoca un boom di esecuzioni giudiziarie. E per cercare l'affare si fanno strada i cinesi

Case all'asta, corsa al ribasso

Immobili in svendita, ma solo uno su venti viene aggiudicato

di GIULIANA UBBIALI

Il mutuo oppure le spese del condominio che non si pagano, così la casa va all'asta giudiziaria. In un anno, 1.597 i nuovi casi che si sono aggiunti ai 5.936 accumulati anche perché è diventato difficile piazzare un immobile pure con una gara-affare. Solo il 5, al

massimo il 10 per cento, va a buon fine. Spesso servono tre tentativi sempre più al ribasso. I pignoramenti sono spesso il risultato delle spese condominiali che si accumulano fino a gonfiarsi. Un fenomeno cresciuto del 60% in tre anni.

A PAGINA 2

Le case sono in svendita ma va a buon fine solo un'asta su venti

Impennata di esecuzioni giudiziarie al ribasso Anche le banche iniziano ad accontentarsi

Bergamo, via Clementina, appartamento da 55 metri quadrati e mezzo al terzo piano con soggiorno, cucina, camera da letto e cantina. Valore indicato nella perizia, 86.154 euro; valore a base d'asta, 49.152 euro. Oppure, tanto per citare un esempio estremo, tre unità immobiliari a Palosco che da stima dell'architetto nominato dal giudice valgono 200 mila euro, sono in(s)vendita a poco più di 60 mila. Bisogna considerare che non sono case nuove, che servirà metterci dei soldi per sistemarle e che le valutazioni risalgono agli anni di un mercato immobiliare meno sofferente di quello attuale. Ma sempre di saldi si tratta.

Sono immobili messi all'asta, perché i proprietari non ce la fanno più a pagare il mutuo oppure sono in debito con il condominio. Basta fare un clic sulla sezione vendite giudiziarie del sito del tribunale di Bergamo per farsi un'idea della portata del fenomeno. Sono 1.710 le aste fissate per case, box, capannoni, bar e negozi. Ma c'è un altro dato che colpisce e arriva dal Consiglio notarile. Va a buon fine solo

il 5% dei tentativi di asta, che sono tre all'anno, il 10% se si vuole essere ottimisti. Al terzo colpo è chiaro che si è andati al ribasso. Esempio: nella seduta di ieri, su 108 immobili ne sono stati acquistati due. Due autorimesse. Chi compra, strappa l'affare e chi vende storce il naso. Si accontentano anche le banche creditrici, che per un primo periodo chiedono al tribunale di temporeggiare con le esecuzioni, in attesa che il mercato immobiliare riprenda fiato, ma ultimamente si rassegnano davanti a quel giorno della ripresa che non arriva. Un brutto segno per l'economia. Di recente, inoltre, si stanno facendo avanti i cinesi. Un tempo erano gli indiani e i senegalesi in cerca di affari con le spalle coperte da un posto di lavoro.

L'asta è solo l'atto finale del doloroso percorso del pignoramento, quello che nessuno vorrebbe mai ricevere. La tua casa, magari acquistata con la convinzione di farcela a pagare un mutuo di 25 anni da 900 euro al mese, perché bastava limitare le spese superflue e sacrificare il sabato libero

per macinare ore straordinarie di lavoro, che forse ti viene portata via. Forse, perché prima c'è un'ultima possibilità. Andare ogni mese nell'ufficio esecuzioni immobiliari del tribunale, prendere il libretto bancario custodito in un armadio, raggiungere a passo svelto la banca e pagare a rate sotto stretto controllo del giudice. Altrimenti è la fine.

Di lavoro al primo piano del palazzo di giustizia ce n'è sempre molto e l'ultimo dato è indicativo della difficoltà di concludere le vendite giudiziarie. Nel 2013 i nuovi fascicoli delle



esecuzioni sono stati 1.597, poco meno dei 1.614 dell'anno precedente. Però i pendenti, cioè le pratiche che sono ancora in attesa di essere chiuse, sono salite da 5.121 a 5.936. Si sono accumulate proprio perché all'asta non si compra. Intanto, però, il fenomeno di chi rischia di perdere la casa si è gonfiato. Basti pensare che sommando i casi nuovi e pendenti del

Terzo tentativo

Solo gli immobili di prestigio trovano acquirenti al primo colpo. Per gli altri nel 5 al massimo 10 per cento dei casi 2007 non si arriva nemmeno alla metà di quelli dello scorso anno.

Anche i numeri del Consiglio notarile la dicono lunga. Non corrispondono ai dati del tribunale, perché in via Garibaldi arrivano esecuzioni che possono risalire anche a pignoramenti degli anni precedenti. Sono sempre in aumento. Nel 2010 già i 1.508 parevano un boom, più 28,9% rispetto all'anno prima, che poi sono diventati 1.807 l'anno successivo (un altro aumento del 19,8%). Le pratiche sono sempre numerose e sono un osservatorio speciale della crisi. Partendo sempre dal 2010, c'è stata una corsa in salita da 534, a 663, 691 fino a 998 esecuzioni. Un dato accomuna i diversi anni, cioè che i creditori sono soprattutto le banche, più della metà. Da un periodo all'altro, invece, si è capovolto il rapporto tra italiani e stra-

L'arrivo dei cinesi

Si fanno avanti in cerca dell'affare. Un tempo erano gli indiani o i senegalesi con un lavoro che volevano sistemarsi nieri debitori. Se nel 2010 e nel 2011 erano più i primi dei secondi, nel secondo biennio è successo esattamente il contrario: da 282 e 191 a 341 e 264, poi l'inversione con 246 e 346, e 293 e 514. «Sono gli stranieri a cui erano stati concessi mutui alti, forse troppo, perché davano alle banche la garanzia di essere grandi lavoratori ma poi il lavoro l'hanno perso e si sono trovati con la casa pignorata», è la lettura del Consiglio notarile. Non è il solo fenomeno che colpisce. Nell'ultimo biennio sono aumentate da 99 a 191 le imprese debitorie. All'asta, infatti, finisce di tutto. Non solo case, ma anche fabbricati e porzioni di fabbricati, negozi, bar, uffici, capannoni e laboratori.

Dietro ci sono sempre dei drammi. Come quello passato per le aste dei notai. Mamma e figlia che avevano acquistato casa per 200 mila euro ed erano pure riuscite a pagare il mutuo.

Poi sono rimaste alle strette e hanno accumulato le spese condominiali, che si sono gonfiate fino a un debito di 20.000 euro. È giusto che non debba ricadere sugli altri condomini. La fine della loro vicenda, però, ha il sapore di una beffa. L'appartamento è stato venduto per 120.000 euro. Ventimila sono andati a coprire il debito e il resto a loro, rimaste però nel frattempo senza abitazione e ora con la possibilità di acquistarne una non certo all'altezza della precedente. Chissà quante storie del genere potrebbero raccontare quegli avvisi di asta pubblicati sui siti www.tribunale.bergamo.it oppure www.esecuzionijudiziarie.it. Come quella dell'appartamento al quarto piano di un condominio di altri 17, in via Cantù, a Caravaggio, a 32.448 euro (è malconco) a fronte dei 49.500 della perizia. Oppure quella mezza proprietà della casa a Capriate, soggiorno, cucina, tre camere con parquet, due bagni, lavanderia e persiane in legno, a 80.584 scontati dai 153.500 del valore stimato. Affari? Forse. Perché bisogna scrutare bene planimetrie, relazioni tecniche e foto. Altrimenti si potranno anche spalancare gli occhi quando si vede un appartamento all'asta a 20.000 euro o addirittura a 9.000 euro, ma sono nei condomini Anna 2 e Athena di Zingonia.

Giuliana Ubbiali
gubbiali@corriere.it

La vicenda



Che cosa è Gara forzata per pagare i creditori

L'asta giudiziaria è lo strumento utilizzato dai tribunali per vendere in maniera forzata i beni immobili, al fine di soddisfare i creditori. Per garantire l'assoluta trasparenza ed imparzialità di questa modalità di vendita, la legge prevede che le aste si svolgano secondo il criterio della «gara al miglior offerente»

Chi partecipa Tutti possono

Non serve il professionista

Tutti, tranne il debitore. Non serve l'assistenza di un legale e di un altro professionista. Oltre al prezzo di aggiudicazione si pagano i soli oneri fiscali (Iva o Imposta di registro). La vendita inoltre non è gravata da oneri di mediazione. L'acquisto è sicuro perché il trasferimento dell'immobile viene ordinato dal giudice ed effettuato dal tribunale

Come si fa Una cauzione del 10% sull'offerta

Scelto l'immobile, si vede l'avviso di vendita sul sito internet per sapere le modalità. Se è senza incanto, bisogna presentare una domanda scritta con tutti i propri dati, quelli dell'esecuzione, il lotto, l'importo offerto per l'acquisto dell'immobile scelto, mai inferiore al prezzo base d'asta. Serve la cauzione del 10%

L'avvocato Fabrizio Guizzetti è nell'ufficio legale di Confedilizia. Quando le spese finiscono davanti al giudice

Debiti di condominio, morosità cresciuta del 60%

Di furbetti non ce ne sono moltissimi. Ci sono, invece, famiglie che non ce la fanno più a pagare. Il caso tipico è quando uno dei coniugi perde il lavoro e arrivare alla fine del mese è un affanno. Lo sa bene l'avvocato Fabrizio Guizzetti che, tra l'altro, è responsabile del centro studi per il nord ovest di Gesticond, aderente a Confedilizia, ed è nell'ufficio coordinamento legale nazionale di Confedilizia. Sulla sua scrivania molti fascicoli gialli portano il nome dei condomini dove vivono persone che non pagano. Morosità, un fenomeno che in tre anni è cresciuto del 60%.

Aumentano le persone che non pagano. Chi sono?

«Solo una piccola parte è in male fede. Buona parte, invece, è legata alla crisi. Prevalgono gli extracomunitari, per due motivi: in passato avevano beneficiato di mutui troppo alti rispetto ai loro stipendi e ora molti sono rimasti senza lavoro; ho inoltre l'impressione che spesso sia difficile spiegare loro il concetto di spese condominiali, perché ritengono che pagando il mutuo non debbano pagare altro».

Che cosa succede a chi non paga?

«Purtroppo il condominio non è un'impresa che produce utile. Se anche una sola persona non paga, questo si ripercuote sugli altri. Con la recente riforma del giugno scorso, all'amministratore non rimane scelta. Se non agisce può essere revocato. Può temporeggiare ma per poco, poi chiede un'ingiunzione di pagamento che fino ai 5.000 euro viene emessa dal giudice di pace, sopra quella cifra dal giudice togato».

Se il condomino non ha i soldi e non paga?

«Il suo debito aumenta e gli altri devono pagare il servizio per lui. Secondo l'interpretazione di alcuni, l'amministratore può comunicare al fornitore di agire direttamente, ma questo a sua volta può respingere il problema al condominio».

A quel punto?

«Si arriva alla vendita dell'immobile, cioè si chiede al giudice la procedura di esecuzione. Il 25-30% dei contenziosi per morosità finisce così».

Diventa sempre più difficile, però, che le aste giudiziarie vadano a buon fine.

«È più facile che vengano acquistati gli immobili di prestigio, perché a cercarli sono persone che non hanno problemi economici. Di recente, per esempio, un appartamento in centro è andato al primo colpo, a 300.000 euro. Per gli altri immobili, invece, è più difficile e si va molto al ribasso. Un tempo i prezzi degli immobili erano alti, quindi acquistarne uno all'asta era conveniente, ora invece il mercato è cambiato».

Significa che se un immobile viene messo all'asta e nessuno lo acquista, il debito con il condominio o con la banca non viene saldato.

«Sì, con un danno per il creditore che deve aspettare e per il debitore che si vede svenduto il suo bene. Quando si vende, si pagano prima il creditore che ha proposto l'esecuzione, poi le ipoteche e infine gli altri creditori».

G.U.

L'amministratore

Chiede l'ingiunzione di pagamento. Con la riforma, se non agisce può essere revocato



Esperto L'avvocato
Fabrizio Guizzetti



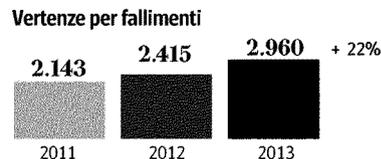
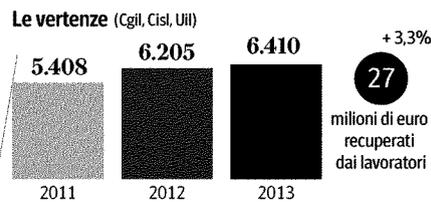
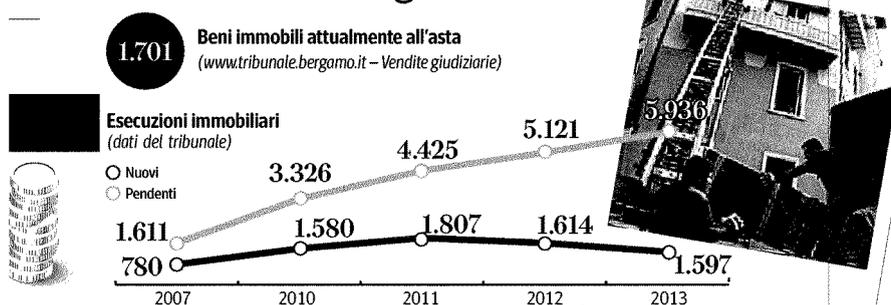
**Chi non paga
Pochi sono in malafede,
la maggior parte
non ce la fa per via
della crisi economica**

SELPRESS
www.selpress.com

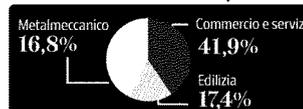
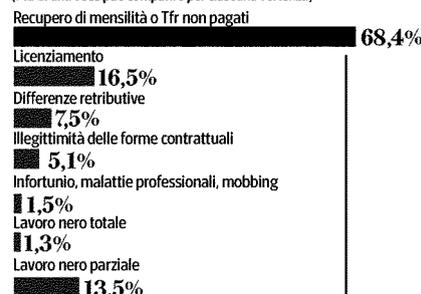
ANCE TORINO

In vendita	Bergamo	Dalmine
Terzo piano Ingresso, soggiorno, angolo cottura, bagno, balcone, cantina	55,50 m ²	Primo piano Soggiorno, cucina, bagno, camera da letto, cantina
Valore perizia (2010) 86.154 euro		Valore perizia (2010) 70.600 euro
Valore base asta (2014) 48.480 euro		Valore base asta (2014) 49.152 euro

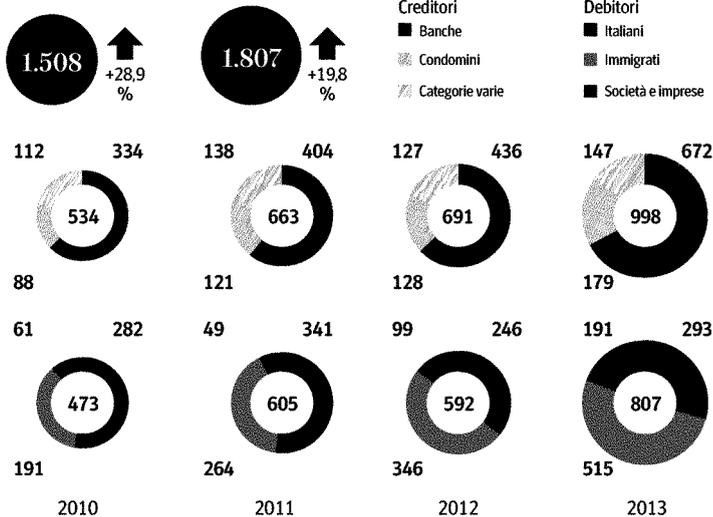
I numeri della congiuntura



Tipologia vertenze 2013
(Più di una voce può comparire per ciascuna vertenza)



Pignoramenti
(dati del consiglio notarile)



007 non si arriva nemmeno alla metà di quelli della scorsa anno... nieri debitori. Se nel 2010 e nel 2011 stato venduto per 120.000 euro. Ven...

In vendita	Palosco	Capriate	Clusone
Centro storico tre unità, immobile rurale, parzialmente da ristrutturare Con portico e cortile	84 + 53 + 74 m ²	1/2 appartamento Soggiorno, cucina, tre camere, 2 bagni, lavanderia, sottotetto, ripostiglio	147 m ²
Valore perizia (2009) 100.800 euro + 42.500 + 59.400		Valore perizia (2009) 153.000 euro	Primo piano Tre locali oltre i servizi, lavanderia, ripostiglio, balcone.
Valore base asta (2014) 30.618 euro + 12.910 + 18.043		Valore base asta (2014) 80.584 euro	Valore perizia (2010) 184.000 euro
			Valore base asta (2014) 94.208 euro



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.