

Novità dalle banche e dalla riforma del codice civile

Accelerata alle aste più mutui e più facile liberare le case dai mobili

Gli sforzi degli istituti di credito
per «disfarsi» degli immobili pignorati

La riapertura delle attività delle aste giudiziarie prevista per i prossimi giorni dopo le ferie estive coinciderà con una serie di novità, alcune delle quali da noi accennate, decise per dare impulso alle vendite forzate che negli ultimi mesi hanno dimostrato di risentire della crisi che frena il generico mercato degli immobili nuovi e usati causata dalle precarie condizioni economiche delle famiglie e dalle pesanti imposizioni fiscali che erodono il valore del patrimonio immobiliare nazionale e colpiscono il mattone sino a renderne poco conveniente l'acquisto specialmente se da destinare alla rendita. A queste cause se ne aggiunge un'altra legata direttamente alle aste dalla spiegazione un po' articolata. 1) Con i prezzi negli ultimi anni in diminuzione, gli immobili attualmente in vendita alle aste risultano cari (meno convenienti che in passato). 2) Avviene, infatti, che la stima sia stata effettuata quando le quotazioni erano più alte (dalla stima alla vendita, infatti, passano in media tre anni). 3) Proprio il contrario di quanto, come ci eravamo abituati, accadeva sino al 2007/2008, quando i prezzi erano in continua salita: la stima inevitabilmente risaliva ad una valutazione più bassa rispetto al momento della vendita. Tutto questo, naturalmente, con l'acquisto all'asta che continua a risultare conveniente rispetto a quello attinto dal libero mercato. Specialmente tenendo conto dell'«astuzia» dell'acquirente che punta alla massima convenienza, specialmente in tempi di magra. Ecco, allora, il calo delle vendite all'asta della prima seduta e l'aumento di quelle registrate nel secondo o terzo tentativo di vendita. Si spiega con la riduzione del prezzo base che avviene da una seduta all'altra. Un meccanismo che da una parte favorisce i risparmiatori e dall'altra danneggia i creditori e gli stessi esecutari. «Più dell'80% delle aste giudiziarie destinate alla vendita di immobili vanno deserte», l'allarme lanciato (secondo noi con eccessivo pessimismo) da Gabriele Mazzetta, direttore operativo della società di gestione di asset immobiliari Italfondario Re. «In quasi dieci anni – viene rilevato – è più che raddoppiato lo scarto dei prezzi medi al metro quadrato tra le aste e le vendite immobiliari a libero mercato: dal -14,6% del 2006

siamo passati al -38,6% del 2014. Si parla di circa mille Euro di differenza per mq tra il libero mercato e le aste». Con lo scopo di rilanciare il settore e fermare la svalutazione progressiva di questi immobili Italfondario Re ha evidenziato tre proposte: cambiare gli attuali custodi giudiziari che non consentono le visite alle proprietà e che non hanno approccio commerciale alla clientela; velocizzare le procedure di rilascio dell'immobile se il debitore non è collaborativo; favorire la finanziabilità delle case. RIFORMA DEL PROCESSO CIVILE – Si punta a cancellare una serie di trucchi che ben conoscono i furbetti del debito. Nel caso di un appartamento che va all'asta e che va liberato dai mobili, finora accade che se si adottano tattiche dilatorie, i tempi si allungano a dismisura. Con la nuova norma, l'ufficiale giudiziario nominerà un custode dei mobili e lo incaricherà di portarli via. Le spese di trasporto e deposito saranno a carico di chi avrebbe dovuto sgomberare l'appartamento. E se rifiuterà o non potrà sostenere la spesa, si provvederà alla vendita forzata delle cose e il curatore tratterà le spese dai proventi della vendita. In caso di mancate offerte l'ufficiale giudiziario avrà il potere di dichiararle «abbandonate» e distruggerle. MUTUI – Si dovrebbero presto notare facilitazioni nella concessione dei mutui ad hoc per le aste immobiliari in vigore da alcuni anni grazie ad una convenzione tra l'associazione delle banche e i tribunali. Obiettivo comune: far fruttare il mattone. E, nel caso delle aste, liberarsi di immobili pignorati (diventati un peso per gli istituti di credito che non vogliono e non possono assumere il ruolo di agenzie immobiliari) e guadagnare sul nuovo credito concesso all'acquirente. Con il mercato immobiliare in calo e il rischio di un aumento dei pignoramenti legato alla crisi, la partita in questione è di assoluto rilievo per gli istituti di credito che puntano sul tradizionale attaccamento degli italiani al mattone. Al punto da scomodare direttamente l'Associazione bancaria italiana in una sorta di pressione presso i Tribunali perché si attivino per accelerare e semplificare, come richiesto dalla riforma sui tempi delle procedure esecutive, l'iter delle

aste immobiliari. Non solo. L'associazione guidata da Antonio Patuelli ha anche già promosso convenzioni con un centinaio di Tribunali per facilitare l'accesso al credito nell'ipotesi di partecipazione ad un'asta immobiliare. «I cittadini interessati all'acquisto di un immobile alle aste giudiziarie possono, prima dello svolgimento dell'asta, contattare le banche operanti sul territorio locale e nazionale, per verificare l'offerta del servizio – spiega una nota di Palazzo Altieri – In questo contesto l'Abi ha individuato con diversi Tribunali italiani procedure che prevedono un procedimento utile alla partecipazione alle aste giudiziarie facendo ricorso agli usuali strumenti di finanziamento bancario, mediante l'erogazione di mutui garantiti da ipoteche iscritte sullo stesso immobile oggetto di aggiudicazione». Intanto gli istituti di credito non stanno certo con le mani in mano. UniCredit Credit management bank, divisione della prima banca italiana con un focus sui prestiti che non riescono a ripagare capitali e interessi (i cosiddetti non performing loans) e grande esperienza nelle procedure esecutive, ha lanciato il primo mutuo ad hoc per chi voglia aggiudicarsi un immobile residenziale all'asta e non disponga, nell'immediato, della liquidità necessaria all'acquisto. «"Mutuo in Asta" nasce per dare risposte concrete sia al trend crescente di aste deserte (30% sul totale 2013) che al conseguente abbattimento del valore dell'immobile (il ribasso medio rispetto al prezzo di bando si aggira intorno al 40%)», spiegava nei giorni scorsi una nota della banca, sottolineando che l'obiettivo è quello di ampliare la partecipazione alle aste giudiziarie nei procedimenti esecutivi immobiliari. UniCredit vorrebbe che l'accesso fosse «più semplice e trasparente affinché gli immobili si vendano in tempi brevi, anche a beneficio del debitore, massimizzando il ricavo della vendita». Negli Stati Uniti sono state proprio le aste immobiliari a consentire agli istituti di credito di ripartire grazie a portali specializzati che danno la possibilità di comprare gli immobili direttamente online a patto che ci sia l'ok preventivo della banca a rilasciare il credito necessario al compratore. Il problema

però è che oggi, negli Stati Uniti come in Italia, non è più facile come in passato ottenere finanziamenti. Inoltre la parte in contanti da tirar fuori per l'acquisto

di un immobile è più ampia rispetto agli inizi degli anni duemila, quando gli istituti di credito finanziavano fino al 100% del valore della casa. Oggi per

partecipare alle aste bisogna mettere mano al portafoglio e successivamente chiedere il finanziamento aggiuntivo necessario alla banca che, dal canto suo, si libera di un bene, incassa liquidità e finanzia un nuovo credito.

