



Il crescente numero di esecuzioni immobiliari, con relative aste, è un'ulteriore spia del malessere sociale ed economico legato alla crisi

Mutui e spese comuni non pagati A Trieste boom di case pignorate

I dati del Tribunale documentano la sensibile crescita di appartamenti messi all'asta su richiesta di banche e amministrazioni di stabili. Ennesima ricaduta della crisi economica

di Massimo Greco

Il fenomeno è statisticamente rilevabile dai dati elaborati dal Tribunale triestino e si protrae ormai da alcuni anni: nel territorio provinciale le esecuzioni civili immobiliari sono in crescita. E crescono soprattutto i pignoramenti richiesti dagli amministratori condominiali e dagli istituti di credito, mentre calano altre fattispecie che erano collegate a una realtà economica più vivace (azienda contro azienda, professionisti non pagati, risarcimenti danni).

Le case all'asta diventano insomma un indicatore, una spia del malessere sociale e della difficoltà nel tirare a campare: lievita il numero dei triestini che non riesce a saldare le rate del mutuo o del condominio. Non è un rilievo spiccatamente locale, ma vale la pena valutarne la declinazione triestina con l'ausilio delle cifre sistemate da Paolo Butti, responsabile del settore esecuzioni civili-fallimenti del Tribunale.

Cominciamo dall'inquadramento più generale, ovvero quanti procedimenti sono sta-

ti iscritti in una sequenza temporale che si dipana dal 2001 al 1° trimestre 2015, verificabile dal grafico allegato. L'intensificazione del fenomeno è visibile dal 2008-2009 a oggi, in concomitanza con la recrudescenza della crisi economica, con una punta di 351 iscrizioni toccata nel 2013. Dalle indicazioni relative ai primi tre mesi del 2015 (81) si può presumere che anche per quest'anno ci si manterrà ben oltre i 300 fascicoli.

Ma quello che assume un particolare interesse è il cambiamento tipologico dell'esecuzione immobiliare. In altri termini, cambia il volto di chi la chiede. A tale proposito si osservi il sensibile aumento dei procedimenti attivati per morosità condominiale negli ultimi anni, con una "vetta" di 178 iscrizioni raggiunta nel 2013. Sale anche la casistica dei pignoramenti sollecitati dalle banche, come dimostra l'accelerazione nel triennio 2012-14. Si guardi, invece, la contestuale flessione dei procedimenti rubricati sotto la generica voce "altro", nella quale gli uffici del Tribunale inseriscono, per esempio, i con-

tenziosi tra aziende: da questo si può ipotizzare un altro sintomo del rallentamento economico generale.

Anche il quadro dei procedimenti pendenti, per quanto distinto da quanto abbiamo visto finora, conferma la forte incidenza tipologica dei pignoramenti "di origine" condominiale: infatti sono 165 su 356. Alle banche se ne devono 105, alla voce "altri" il Tribunale ne ha registrati 86. Riguardo alle pendenze è interessante vedere i diversi stadi nei quali versano i procedimenti: in 176 casi siamo già alla fase di vendita delegata a professionisti; poi abbiamo 30 "conversioni di pignoramento", ovvero è stata concessa al debitore la possibilità di rientrare mediante un meccanismo rateale; si segnalano inoltre 26 procedimenti "sospesi", in quanto è in corso una trattativa tra le parti; infine il Tribunale attende il deposito di 124 perizie immobiliari prima di passare all'asta.

I passaggi procedurali dell'esecuzione immobiliare prevedono la decisione del giudice, l'affidamento della

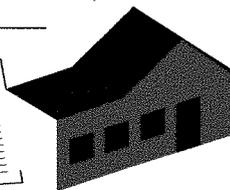
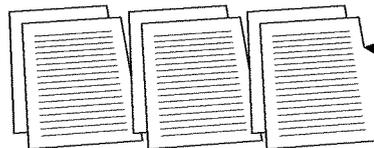
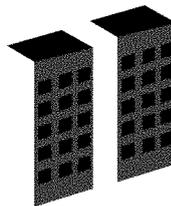


stima a un perito, la delega di vendita a un professionista esterno (di regola notai, avvocati, commercialisti). Il sistema di vendita è lasciato alla discrezione del singolo tribunale: se Trieste preferisce il professionista esterno, Udine invece sceglie un unico referente. Varia anche l'umanità incontrata nei meandri della procedura, umanità di cui è evidentemente difficile formulare statistiche. Le amministrazioni di stabili si orientano verso l'atto estremo del pignoramento, per recuperare somme sensibilmente inferiori al valore dell'ente. In Tribunale raccontano di persone che, sottovalutando forza ed efficacia esecutoria, si accorgono di aver perso casa quando il compratore all'asta si presenta con il "valsente": anche questo è un brutto segno epocale.

IL TREND DELLE ESECUZIONI CIVILI IMMOBILIARI

PERIODO DI RILEVAMENTO	PROCEDIMENTI ISCRITTI NELL'ANNO	CONDOMINIO	ISTITUTI DI CREDITO	ALTRO
Anno 2008	286	96	33	157
Anno 2009	298			
Anno 2010	311	107	28	176
Anno 2011	293			
Anno 2012	345	121	58	166
Anno 2013	351	178	47	126
Anno 2014	299	136	54	109
Anno 2015	81 (1° trimestre)			
PENDENTI ATTUALI	356	165	105	86

PERIODO DI RILEVAMENTO	PROCEDIMENTI ISCRITTI NELL'ANNO
Anno 2001	248
Anno 2002	250
Anno 2003	290
Anno 2004	299
Anno 2005	241
Anno 2006	243
Anno 2007	278



cromasia

In regione oltre duemila i beni in vendita

Nella sola provincia di Udine sono 459 gli enti interessati. Ma le procedure pendenti sono circa 1200

Oltre duemila case all'asta in tutta la regione, secondo calcoli ufficiosi resi ardui dalle differenze procedurali di vendita seguite dai tribunali friulo-giuliani. Le ragioni non sono molto dissimili da quelle che caratterizzano la piazza triestina: mancato pagamento dei mutui bancari o delle rate condominiali motivano in linea di massima il ricorso alle procedure di pignoramento.

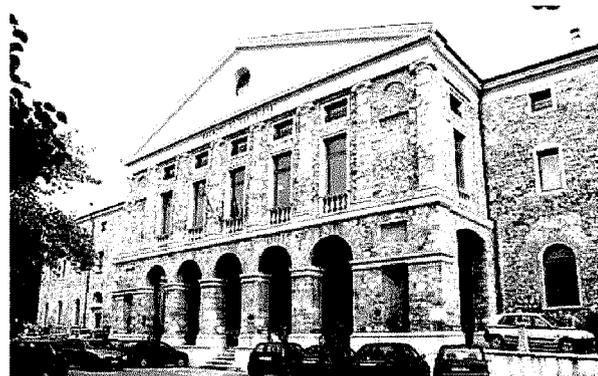
Se si tiene conto che molti istituti di credito hanno rinneziato i termini del prestito per venire incontro alle esigenze di una clientela spesso in affanno, si ha un misuratore preoccupante delle difficoltà in cui versano molte famiglie del Friuli Venezia Giulia.

Ovviamente, date le dimensioni territoriali, è la provincia di Udine quella maggiormente interessata. Nella realtà udinese il Tribunale ha delegato i compiti di mettere all'asta gli immobili l'Istituto vendite giudiziarie. Secondo i dati dell'Ivg, a Udine e provincia risultano in vendita 185 appartamenti, 42 ville indipendenti, 16 villette a schiera. A questi si aggiungono 216 beni "residenziali" tra i quali si trovano terreni oppure lotti con più immobili. Leonardo Cascino, direttore dell'istituto, ha dichiarato che le procedure pendenti sono circa 1200, quasi quattro volte quelle che riguardano la provincia di Trieste.

Secondo quanto riporta il settimanale "Il Friuli", a Pordenone risulterebbero in vendita 384 immobili residenziali, un quarto dei quali riguardanti il capoluogo. Nell'Isontino - sempre secondo il periodico friulano - gli immobili sottoposti a vendita giudiziaria sono 87.

Tornano alla situazione udinese, lo stesso Cascino ritiene, alla luce dell'esperienza sulla piazza, che le zone più appetite riguardano il centro città oppure i paesi più prossimi al capoluogo, mentre l'interesse evapora allontanandosi da Udine. Con una eccezione: le località balneari dove gli immobili all'asta vengono venduti assai velocemente. Al contrario, è la Bassa friulana a soffrire di una minore vivacità della domanda. Quindi i tempi di vendita appaiono piuttosto variabili e in certi casi trascorrono anni prima di riuscire a collocare le case, soprattutto se le stime erano precedenti agli anni della crisi. In genere, sempre secondo il direttore dell'Istituto vendite giudiziarie, le case oggetto dell'esecuzione sono vendute a circa i due terzi della stima iniziale.

(magr)



Il Tribunale di Udine si affida all'Ivg per le vendite di immobili all'asta