

Aste giudiziarie a Salerno, 7 su 10 vanno deserte

 lacittadisalerno.gelocal.it/salerno/cronaca/2015/05/12/news/aste-giudiziarie-7-su-10-vanno-deserte-1.11405611

SALERNO. Aumentano le aste giudiziarie. Ma questo dato, che potrebbe apparire come un aspetto incoraggiante e significativo di una ripresa, deve essere letto nel modo giusto. Perché non è altro che una conseguenza immediata e diretta della crisi economica che colpisce non solo gli insolventi ma pure gli acquirenti. Che spesso, anche per tabù ancestrali e per la farraginosità della procedura, almeno fino alla riforma del 2005, non partecipano alle aste. Così, di pari passo alla crescita delle vendite giudiziarie, s'ingrossa anche il numero degli immobili che restano invenduti. Un trend negativo che interessa tutt'Italia, e che non risparmia nemmeno Salerno.

Aumentano le aste giudiziarie, ma più della metà vanno deserte I dati nel salernitano emersi nel corso del convegno al Grand Hotel promosso da "la Città" in collaborazione con Ordine degli avvocati, Cespec e Nesos. Interventi e del dirigente Unicredit Capaldo. lavori coordinati dal direttore D'Antona (servizio di Gaetano de Stefano, riprese e montaggio di Fabio Di Donna)

Nel primo semestre del 2014, infatti, il Tribunale salernitano ha disposto 535 vendite ma se ne sono concretizzate solo 65. Inoltre ben il 70 per cento delle aste vanno deserte e, perciò, si gioca al ribasso e gli immobili in vendita si deprezzano considerevolmente, in media del 40 per cento rispetto al loro valore di mercato. Ciò ha comportato, in tutta la Penisola, una sofferenza lorda totale, per crediti non rientrati agli istituti di credito, di ben 187 miliardi di euro. E, nella sola Campania, di 11 miliardi di euro.

Un campanello d'allarme per gli addetti ai lavori e, perciò, ieri pomeriggio, presso il Grand Hotel di Salerno si è tenuto un convegno, promosso da "la Città", in collaborazione con l'Ordine degli avvocati, il Centro studi procedure esecutive e concorsuali Cespec e il Centro studi di diritto processuale civile Nesos, per fornire una maggiore cultura in tema di vendite giudiziarie, anche per quanto riguarda gli aspetti economici e la possibilità di finanziamento.

A confrontarsi sono stati magistrati, avvocati e manager bancari. Coordinati dal direttore de "la Città" Enzo **D'Antona**, in una sala gremita di professionisti (presente anche il direttore generale della Finegil, Marco **Moroni**) hanno relazionato i giudici del Tribunale di Salerno, Maria Elena **Del Forno** e Alessandro **Brancaccio**, il dirigente dell'Unicredit Credit Management Bank Luigi **Capaldo**, i magistrati di Cassazione Franco **De Stefano** e Raffaele **Rossi**. E tutti hanno concordato su un aspetto: ci sono segnali di ripresa. Ma questa tendenza alla risalita deve essere incoraggiata, fornendo maggiori indicazioni e attraverso una comunicazione integrata, tra carta stampata e internet, in grado di informare gli utenti e invogliarli a partecipare. Anche perché i tempi sono cambiati e l'ambiente delle aste giudiziarie, soprattutto al Sud, non è più mal frequentato.

«La storia delle vendite giudiziarie – ha evidenziato Del Forno, magistrato della III sezione civile del Tribunale di Salerno – nel nostro Paese non è stata molto edificante. Era, infatti, un sistema che più che avvicinare gli interessati li allontanava, anche perché il più delle volte era gestito da poche persone».

Adesso, con la riforma, tutto è cambiato e in questo "rivoluzione" hanno assunto ruoli importantissimi due figure: il perito e il custode giudiziario. «La perizia – ha spiegato Del Forno - è importantissima perché fornisce la fotografia dell'immobile e può indicare lo stato di fatto e di diritto. E' importantissimo sapere, per chi si avvicina all'acquisto di un bene, se sia libero o meno. Trovare un appartamento occupato, come accaduto in passato, costituisce un forte deterrente per chi ha intenzione di comprarlo».

«Il custode, invece – ha aggiunto - è il vero e proprio trait d'union tra il giudice e il tribunale, ed è colui

che gestisce l'immobile e ha pure l'incarico di farlo visitare. In pratica tutto funziona come in una qualsiasi agenzia immobiliare: si prende l'appuntamento ed è possibile per chi è intenzionato a visionare il bene, fare un sopralluogo». Non tutti sono a conoscenza che è possibile acquistare immobili all'asta accendendo un mutuo che può essere pari all'80 per cento del valore del bene. E proprio di questo, oltre che di altri aspetti prettamente giuridici, ha parlato Brancaccio. «Chi è interessato all'acquisto può rivolgersi alle banche convenzionate con l'Abi – ha precisato il giudice della III sezione del Tribunale cittadino – e procedere ad un preliminare di mutuo, che è condizionato all'aggiudicazione dell'immobile». «Nel caso in cui la vendita non vada in porto in molti casi non si devono corrispondere neppure le spese - ha aggiunto Brancaccio - Qualora l'immobile venisse acquistato si procede alla stipula dell'atto pubblico e la somma pattuita, secondo le modalità stabilite, confluisce o in cancelleria oppure attraverso il professionista delegato».

L'ingresso delle banche in questo mercato è stato possibile, come ha sottolineato Brancaccio «in quanto il legislatore ha previsto espressamente che l'ipoteca di primo grado sul bene oggetto dell'asta debba avvenire contestualmente al suo trasferimento».