

rapporti immobili e mutui

Labirinto aste giudiziarie rimettere in gioco i privati è l'obiettivo della riforma

LE PROCEDURE IN AUMENTO POTREBBERO COSTITUIRE UNA BUONA OCCASIONE PER PICCOLI RISPARMIATORI CHE VOGLIONO COMPRARE CASA. MA SOLO IL 20% SONO AGGIUDICATE A CAUSA DI NORME FARRAGINOSE UTILI AGLI SPECULATORI

Christian Benna

Milano

L'asta giudiziaria immobiliare (finché dura) prova a diventare un affare anche per piccoli risparmiatori. Nel 2015 ci sono state 225 mila esecuzioni. Lo stima l'Asta-Sy Analytics di Re/Finance che prevede per l'anno scorso un aumento del totale dei pignoramenti di case in circolazione oltre quota 280 mila unità. Non un bel segnale per chi scommetteva nel 2016 come anno della svolta del sistema Italia e della ripresa dell'economia di consumi. Ma l'aspetto più allarmante che tiene a sottolineare Mirko Frigerio, fondatore e partner di Re/Finance, società di consulenza nel settore degli Npl e nelle esecuzioni immobiliari, è che «viene aggiudicata solo il 20% di questa montagna di procedure».

È questo succede perché il piccolo risparmiatore si tiene ancora alla larga dalle aste, mentre invece «se assistito da professionisti del settore potrebbe davvero fare buoni affari» per acquisti anche al di sotto del 25% del prezzo di mercato. Tant'è vero che circa il «70% degli immobili che finiscono all'asta ha un valore medio di circa 125 mila euro, il taglio ideale per l'acquisto della prima o la seconda casa». Lo scenario però potrebbe cambiare presto. E non solo perché una famiglia su quattro, come dice Nomisma, fa fatica a pagare le rate del mutuo. E quindi lo spettro insol-

venza rimane dietro l'angolo, allargando ulteriormente il bacino degli immobili in esecuzione.

Il governo infatti ha messo mano alla normativa per cercare di agevolare un settore ancora molto farraginoso, iper-burocratico, dai tempi biblici e spesso terreno di pesca dei soli speculatori da «quarta asta» che puntano a rivendere sul mercato a prezzo maggiorato. La riforma delle procedure concorsuali immobiliari stabilisce un tempo massimo di sei mesi e tre tentativi d'asta, proprio per evitare il rischio di eccessivi ribassi e rimettere in gioco, con il meccanismo dell'offerta minima, quei privati che fino a oggi hanno disertato il mercato secondario delle case. Al riordino del sistema delle aste, che si propone di snellire l'attività dei tribunali, fa seguito l'eliminazione dell'articolo 2744 del codice civile, che vieta il patto commissorio, ovvero quel patto secondo il quale in caso di mancato pagamento il bene passa al creditore.

In sostanza, una volta che saranno pubblicati i decreti attuativi del decreto legge, la banca potrà espropriare direttamente l'immobile qualora il mutuatario salti 18 rate, anche se non consecutive, senza quindi il bisogno di passare dal tribunale. Il valore del bene sarà poi identificato da un perito indipendente e procederà per i canali del mercato tradizionale. Non a caso diverse banche, tra cui Intesa e Unicredit hanno lanciato agenzie di intermediazione immobiliare, pronte a gettarsi a capofitto nel nuovo business del mattone di ritorno. Tant'è che, mentre le pratiche delle aste si snelliscono, molte insolvenze potrebbero dribblare il percorso della giustizia ordinaria e finire direttamente in pancia alla banca.

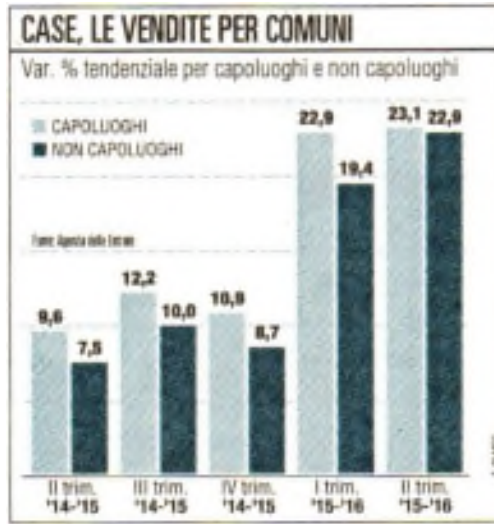
Anche in Italia andranno in sce-

na le immagini all'americana di sceriffi che fanno sloggiare le famiglie super indebitate su ordine della banca? Allo stato dell'arte no. E gli esperti del settore rimangono scettici riguardo al recepimento di questa normativa europea. Perché oggi il funzionamento del sistema è assicurato dal custode giudiziario, l'autorità che ha i poteri per far liberare l'appartamento. «L'asta giudiziaria — dice Roberta Guarnieri, presidente dell'associazione degli Istituti delle aste giudiziarie — è solo un momento di una filiera molto complessa sotto il profilo normativo e anche sociale. Ad oggi non è chiaro come la banca potrà riappropriarsi dell'immobile se non seguendo il percorso della sfratto che ha tempi lunghi, anche maggiori rispetto all'asta giudiziaria».

Per fare un po' di chiarezza su un mercato poco noto al grande pubblico, e di difficile lettura anche per le statistiche, è nata l'associazione T6, il tavolo di studio sulle esecuzioni immobiliari, che ha validato le stime di Re/Finance, e guidato da Federico Cecconi, ricercatore presso il Cnr. «Spesso — dice Cecconi — si fa molta confusione. Non si fa distinzione tra esecuzioni individuali e fallimenti di imprese, non si specifica se il numero è riferito al conteggio delle procedure in atto, o ai singoli lotti su cui è possibile presentare offerte, e via discorrendo. Sappiamo bene che molte procedure si estinguono prima di andare in asta perché spesso il debitore trova un accordo stragiudiziale con il creditore e che non tutte si concludono con la vendita in asta».

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Qui sopra
Federico Cecconi
ricamatore presso il Cnr
e presidente di T6