

CONTROCORRENTE

Nuovo record di case pignorate Ma non si vendono

Stefano Filippi

■ L'ultimo incubo di chi ha un mutuo è

vedersi pignorare la casa. Un incubo che si fa sempre più minaccioso, perché nell'ultimo anno ben una casa su cento ha avuto questo destino: un record. Ma questo aspetto angosciante della crisi che non accenna a finire porta con sé uno strascico altrettanto negativo, perché la burocrazia fa sì che gli immobili pignorati siano impossibili da comprare. Lungaggini, vincoli, ricorsi rendono la vita impossibile anche ai creditori. Per districarsi in questo mercato parallelo ci sono alcune regole da seguire: dai documenti alle aste alle visite, ecco una guida dettagliata.

alle pagine **15, 16 e 17**

L'INCHIESTA

CASE ALL'ASTA

Sono sempre di più ma si vendono con il contagocce

Dei 300mila immobili pignorati ogni anno, solo il 18% viene acquistato. Colpa dei tempi lunghi di giudici e burocrazia e di costi folli

di Stefano Filippi

C'è un mercato per la compravendita di case quasi sconosciuto, parallelo ad agenzie e fai-da-te e pure più conveniente. È quello delle aste immobiliari, dove finiscono gli appartamenti che prima vengono pignorati e poi giungono all'incanto perché il proprietario non è riuscito a pagare le rate del mutuo o magari ha un debito con Equitalia o qualche fornitore. Il loro numero continua a crescere e anche questo è uno specchio della crisi che colpisce le famiglie italiane senza allentare la morsa. Nel 2015 le esecuzioni immobiliari pubblicate erano quasi 226mila, l'anno scorso sono salite a 267.322: un balzo del 18,3 per cento, con previsione di toccare i 300mila alla fine di questo 2017. Lo scorso gennaio, infatti, si è già registrato uno scatto del 22 per cento rispetto al gennaio 2016. Siccome le abitazioni in Italia sono oltre 31 milioni, di fatto una su 100 è sotto esproprio. Ogni giorno, in media, finiscono all'asta oltre 730 immobili.

Che i pignoramenti siano una piaga delle famiglie prima che delle imprese lo confermano altri dati. Il valore medio di perizia degli immobili affidati al banditore è di 142mila euro per una superficie di 100 metri quadrati: sono case di media dimensione, spesso in periferia o in campagna. Soltanto il 9 per cento degli (...)

segue a pagina **16**

MERCATO PARALLELO

Una casa su 100 finisce all'asta Ultimo incubo di chi ha un mutuo

Quest'anno record di immobili pignorati, specchio della crisi che colpisce le famiglie. E i creditori fra lungaggini e spese amministrative incassano la metà di quanto gli spetta. Dopo 8 anni

segue da pagina 15

(...) immobili eseguiti viene periziato a più di 250mila euro. Un quinto delle aste è in Lombardia e oltre metà (il 52,5 per cento) è concentrato in sole cinque regioni: Lombardia appunto, e poi Sicilia, Piemonte, Lazio, Veneto.

È l'eredità della bolla speculativa che si è gonfiata nei primi anni 2000 ed è scoppiata nel 2009: troppi mutui e troppi lavoratori che hanno perso o ridotto il lavoro e non reggono il ritmo delle rate fissate dalle banche. E poi c'è il versante imprenditoriale. Dal 2009 al 2016 sono fallite 85.600 aziende. Dal crac al pignoramento il passo è breve. Il boom delle aste va di pari passo con la crescita delle sofferenze bancarie: aumentano le insolvenze, gli immobili pignorati, le vendite forzate, ma spesso le somme recuperate non sono sufficienti. Il che innesca un circolo vizioso senza uscita.

TOGHE E BUROCRATI PALLE AL PIEDE

I dati sono contenuti nel report Aste 2016 di Astasy, una società milanese specializzata nelle esecuzio-

ni immobiliari: non solo assiste nelle procedure concorsuali ma favorisce conciliazioni e soluzioni extragiudiziali. Mirko Frigerio, 37 anni, bergamasco, fondatore e presidente, era partito come agente immobiliare e ora fa il consulente a tempo pieno in questa giungla dove i tempi lunghissimi della giustizia e i garbugli della burocrazia si fondono per ostacolare sia il recupero dei crediti sia l'acquisto di case in saldo.

Le aste sono l'altra faccia dei famigerati Npl, i «non performing loans», i crediti bancari insabbiati che non si riesce a riscuotere. Sono una tappa nel tentativo di disincagliarli. Ma è un'operazione complicatissima. Benché le case vengano proposte con forti ribassi, si stima che soltanto il 18 per cento degli immobili pignorati viene venduto. La poca informazione, l'enorme mole di pratiche, i tempi lunghi e i costi spropositati allontanano gli operatori da questo mercato. «Si crede che l'asta sia qualcosa di losco - dice Frigerio - che nasconda chissà quali intrighi, mentre alle spalle ci sono solo storie di insolvenza di gente spesso incolpevole». La burocrazia è mostruosa: «A Brescia, per

esempio, il custode giudiziario dei beni pignorati ha fissato appena due giorni ogni mese, il 20 e il 21, per mostrare le case ai potenziali interessati». In tutto il 2016 a Brescia sono state pubblicate oltre 9.600 esecuzioni con la miseria di 12 giorni per poterle visionare: ma

chi s'azzarda a comprare una casa senza potere vederla e valutarla come si deve?

LA FOLLIA DEI COSTI

Il capitolo dei costi è paradossale. «Il Tavolo di studio sulle esecuzioni immobiliari ha calcolato che in media il 22 per cento della somma recuperata sfuma in spese legali - rivela Frigerio -. Poniamo che la banca abbia erogato un mutuo da 100.000 euro e vanti un credito di 85.000 euro garantiti da un immobile valutato 125.000 euro dal perito del tribunale: sono cifre che riflettono una gran parte dei casi. Al terzo ribasso d'asta esso viene venduto sui 75-80.000 euro. Ebbene, di questa somma 17-18.000 euro se ne vanno per pagare gli avvocati che seguono il recupero del credito, il perito stimatore, il delegato alla vendita, il

custode giudiziario, la pubblicità legale (obbligatoria su internet, facoltativa sui giornali), le cancellazioni catastali di ipoteche e pignoramenti e le spese notarili per intestare il nuovo proprietario».

Riassumiamo: per recuperare un credito da 85mila euro se ne devono spendere 20mila e per giunta il valore di vendita sarà molto inferiore a quello stimato dal perito. E questi sono valori medi, frutto di una simulazione, perché la realtà è molto più complicata: nei tribunali italiani non vige una prassi unica e standardizzata e dalle diverse casistiche possono emergere infinite combinazioni. Il creditore incassa metà di quanto gli spetta e dopo almeno 7-8 anni. Prima del 2015 il tempo medio per chiudere un pignoramento era di 56 mesi e per un fallimento (nel caso di imprese) di 79. Che sono preceduti dagli altri 3-4 anni intercorsi dalle prime morosità all'intervento del tribunale.

Se il creditore non può cantare vittoria, il debitore ne esce anche peggio, e in tanti casi egli non è un furbo che voleva farla franca né un pollo da spennare, ma un povero cristiano rimasto incastrato nelle conseguenze della crisi. Questo signore non solo non ha recuperato nulla dall'asta come residuo, ma ha perso la casa per cui aveva già versato un po' di rate, gli sono rimasti debiti da saldare (la vendita ha fruttato soltanto 75.000 euro contro un buco di 85.000) e magari il suo nome viene segnalato alla Centrale rischi di Bankitalia. Niente conti correnti, niente carte di credito, niente più prestiti, e se è un imprenditore le eventuali altre banche gli chiederanno il rientro immediato dagli affidamenti.

IL BARATRO DEI RIBASSI

Questo sistema per recuperare i crediti non regge con il vertiginoso aumento delle aste, che è destinato a crescere ancora: nel 2017 si scontano le insolvenze che si sono manifestate nel 2013 e in questi anni se ne accumuleranno sempre di più. Qualcosa è stato modificato nella normativa. Dal 2015 quando si arriva al terzo tentativo di vendita il giudice ha la facoltà, sentite le parti, di annullare l'asta (ma non il debito) se il bene non è stato ancora aggiudicato. È un modo per evitare di sprofondare nel baratro dei ribassi che fa l'interesse esclusivo degli speculatori. «In realtà - spiega Frigerio

- finora in Italia sono state annullate soltanto due aste».

Inoltre la legge di bilancio ha ridotto le imposte di registro, ipotecarie e catastali che scendono dal 9 per cento a 200 euro a forfait per i privati che acquistano come prima casa e per le imprese che si impegnano a rivendere l'immobile entro cinque anni: una spinta a movimentare il mercato. Ben vengano gli incentivi. «Il problema - secondo Frigerio - è che la categoria di compratori più importante è quella di chi acquista per investimento, privati che possiedono liquidità, facilità di accesso al credito e altri immobili, e per costoro non sono previste agevolazioni di alcun tipo. Ma molti lotti immobiliari, oltre che gli insediamenti a uso industriale, artigianale o commerciale, vengono ceduti in blocco e qui l'acquirente non può essere il privato ma un'impresa che si assume il rischio della rivendita sul mercato libero. Di questi tempi anche cinque anni per la cessione successiva potrebbero essere pochi».

SITI INTERNET SPECIALIZZATI

Si sono mossi anche l'Associazione bancaria e i tribunali che ora concedono la possibilità di acquistare all'asta con un finanziamento: un tempo bisognava presentarsi con i contanti in mano e lasciare ricche cauzioni. In sostanza la banca eroga un mutuo per recuperarne un altro. Bell'intrico. Altra novità è la rete telematica che il Consiglio nazionale del notariato ha introdotto per rendere più accessibili le aste, senza barriere territoriali: vi hanno già aderito oltre 800 notai su quasi 5.000 e una decina di tribunali.

Tuttavia le aste rimangono ancora un mondo ostico per una persona normale in cerca di un buon affare immobiliare. Non è ancora naturale rivolgersi al tribunale piuttosto che a un'agenzia. È difficile venire a conoscere le occasioni, benché si moltiplichino i siti internet specializzati. Le procedure sono complicate ed è opportuno farsi affiancare da un consulente. I tempi di acquisto sono imponderabili così come i costi connessi.

Quando si individua l'immobile bisogna fissare un appuntamento con il custode giudiziario, e la cosa non è così facile. Il venditore delegato dal giudice è un professionista che fa altri lavori (avvocato, com-

mercialista, notaio) e deve incastrare queste attività nella propria agenda normale. «Il nostro sistema è tarato sulle 60mila esecuzioni, non su cinque volte tanto - allarga le braccia Frigerio -. In un giorno solo, il 18 gennaio scorso, sono state bandite 2.529 aste: un record. Ma in Italia non ci sono altrettanti delegati. Se questo settore verrà lasciato unicamente nelle mani della giustizia civile e della sua farraginosità, non se ne verrà fuori».

Stefano Filippi

A Brescia è possibile vedere i quasi diecimila appartamenti disponibili solo due giorni al mese

Pochi italiani acquistano alloggi all'incanto. Non ci sono certezze né sui tempi né sui costi

730

il numero degli immobili italiani che, in media, finiscono all'asta ogni giorno. Siccome le abitazioni in Italia sono oltre 31 milioni, di fatto una su cento è sotto esproprio. Entro la fine di quest'anno si prevede che le esecuzioni possano arrivare a quota 300mila

52%

la percentuale delle aste immobiliari concentrata in sole cinque regioni. Lombardia, Sicilia, Piemonte, Lazio e Veneto. In particolare, la Lombardia è la regione con più aste in assoluto e ne catalizza un quinto di quelle effettuate su tutto il territorio nazionale

142.000

euro è il valore medio di perizia degli immobili affidati al banditore per una superficie di 100 metri quadrati. Si tratta di case di media dimensione, spesso in periferia o in campagna. Solo il 9% degli immobili esecutati viene valutato a più di 250mila euro

85.600

le aziende fallite in sette anni, dal 2009 al 2016. I dati dimostrano come dal crac al pignoramento il passo sia breve e come la percentuale degli immobili all'asta sia cresciuto proporzionalmente a quello degli imprenditori falliti, soprattutto durante la crisi



Un business da 65 miliardi

Secondo dati di inizio 2017 le banche italiane hanno in banca 214 miliardi di crediti netti diventati inesigibili. Il creditore ha cioè smesso di pagare il debito e l'istituto di credito può far valere le garanzie ricevute. Per quasi la metà delle somme (poco più di 100 miliardi) le garanzie sono immobiliari (edifici, esercizi commerciali, aziende e capannoni) e quasi 65 miliardi sono immobili residenziali, palazzi e abitazioni. A tanto ammonta il patrimonio che le banche italiane potrebbero mettere sul mercato nei prossimi anni. Il boom delle aste giudiziarie non sembra destinato a finire molto presto.



UN PAESE ALL'INCANTO
Le esecuzioni immobiliari

225.891 nel 2015

267.322 nel 2016 **+18,3%** (2016/15)

732 immobili all'asta al giorno **0,9%** delle 31.228.161 abitazioni italiane

Lombardia	54.449	20,4%
Sicilia	25.240	9,4%
Piemonte	21.150	7,9%
Lazio	20.019	7,5%
Veneto	19.373	7,3%
Toscana	17.045	6,4%
Puglia	16.697	6,2%
Campania	15.625	5,8%
Emilia Romagna	14.727	5,5%
Calabria	13.383	5,0%
Marche	9.849	3,7%
Sardegna	8.994	3,4%
Abruzzo	8.297	3,1%
Liguria	4.966	1,9%
Friuli Venezia Giulia	4.785	1,8%
Umbria	4.368	1,6%
Trentino Alto Adige	4.353	1,6%
Molise	2.470	0,9%
Basilicata	1.105	0,4%
Valle d'Aosta	427	0,2%

LEGO



Le 7 regole per non farsi imbrogliare

1

Chiedere tutta la documentazione

Ll custode giudiziario dell'immobile, al quale il giudice ha affidato l'incarico di amministrare il bene pignorato in sostituzione del debitore, ha tutte le carte sulla storia, le ipoteche, gli eventuali abusi edilizi, le visure: occorre chiedere a lui l'intera documentazione per mettersi al riparo da sorprese dopo la compravendita.

2

Farsi assistere da un professionista di fiducia

La procedura di vendita all'asta è molto diversa da quella commerciale e le agenzie immobiliari sono spesso sprovviste di competenze ed esperienze specifiche. Il costo per l'assistenza di un professionista di fiducia (consulente specializzato, avvocato, geometra) sarà compensato dal risparmio sul prezzo di acquisto.

3

Prestare attenzione agli immobili affittati

Una casa messa all'asta occupata può nascondere insidie imprevedibili: se infatti il risiedente ha un regolare contratto d'affitto, questo continua a valere anche dopo l'aggiudicazione. Se invece la casa è abitata dal proprietario (cioè il debitore) c'è il rischio che questi faccia resistenza allo sfratto e i tempi si dilatino ancora.

4

Pretendere di vedere l'immobile di persona

Capita che il custode giudiziario abbia poco tempo per organizzare sopralluoghi e consideri sufficiente inviare agli interessati la perizia e qualche foto. Invece la visita di persona è fondamentale per verificare il contesto abitativo e che le condizioni dell'immobile non siano peggiorate dopo che è stata effettuata la perizia.



Fissare un limite per l'asta con incanto

Le aste immobiliari possono essere con incanto (con rialzi di prezzo in presenza del banditore) oppure senza incanto (i partecipanti presentano un'offerta in busta chiusa). Nel primo caso, meglio decidere in anticipo il tetto massimo di spesa per non farsi prendere la mano durante l'asta e spendere somme eccessive.



Partecipare all'acquisto prima come spettatore

Concorrere a un'asta non è esperienza di tutti i giorni. Le procedure sono complesse ed è necessario conoscere qualche «trucco» per evitare trappole. Se c'è l'intenzione di acquistare una casa pignorata, è meglio assistere a qualche vendita come semplice spettatore per vedere come si svolge e coglierne i segreti.



Avere un elenco dettagliato delle spese

Acquistare all'asta comporta spese che facilmente arrivano al 20% del valore di vendita: gran parte restano a carico del debitore e del creditore, ma anche il compratore deve pagare imposte immobiliari, oneri dei propri consulenti, eventuali morosità condominiali. È opportuno avere in partenza un quadro completo.



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Code abbonamento: 080914