

INCHIESTA Come funzionano le procedure

«Rate non pagate per 4 anni: così si arriva al pignoramento»

Non siamo ai livelli del tribunale di Catania, che ha impiegato 41 anni per aggiudicare all'asta un immobile pignorato, ma neanche come il tribunale di Napoli nord che in meno di due anni (record) ha chiuso un'esecuzione immobiliare. Tenuto presente che «su 140 tribunali in Italia esistono 140 tempi diversi di chiusura delle procedure», spiega Mirko Frigerio, consigliere dell'Osservatorio Tsei, il Tavolo di studio sulle esecuzioni immobiliari, in Sardegna occorrono in media quattro mesi in più rispetto alla media nazionale per portare a compimento un'asta: 4 anni e 7 mesi per un'esecuzione immobiliare (che sommati ai tempi del pignoramento, significano almeno 8 anni), circa 7 anni, invece, per chiudere una procedura fallimentare.

Un po' meno appeal

Sequestri cautelari, base delle aste in Sardegna superiori alla media del Paese, decreto di trasferimento del bene (dall'aggiudicazione di un'asta al pieno possesso del bene passano in media tra i 6 e i 12 mesi), e tempi per l'assegnazione definitiva del bene, spiegano perché le aste giudiziali riescono sempre meno a incantare il mercato. «È un trend che va avanti da qualche tempo», spiega Frigerio. «E non basta rilanciare l'interesse per gli immobili in asta il fatto che a ogni incanto si può spuntare un 25% in meno sul prezzo fissato come base d'asta», aggiunge.

Come funziona

Il sistema, almeno in teoria, funziona in maniera semplicissima: a seguito di un fallimento di un'impresa o di un privato i suoi beni vengono pignorati e messi all'incanto così da provvedere con il ricavato della vendita al saldo dei debiti dell'impresa o persona che è fallita. Detto così, sembra appunto una procedura semplicissima. «In realtà intervengono una serie di adempimenti che, sommati al fatto che i tribunali devono smaltire vecchie procedure, rendono il sistema complicato», spiega ancora

liale di banca, quelli dell'ufficio incagli e infine dell'ufficio legale passano almeno 4 anni di rate non pagate prima di arrivare al pignoramento - o un professionista, per esempio un architetto, che non è stato pagato ma anche un condominio dopo tre intimazioni di pagamento, possono richiedere al giudice di attivare la procedura di pignoramento, necessaria per mettere un bene all'asta», spiega ancora Frigerio. Nel 95% delle aste giudiziarie è presente una banca. Ma negli ultimi tre anni è aumentata la presenza del condominio.

Il ruolo dei notai

Fissata la base d'asta, il giudice affida poi l'esecuzione immobiliare a notai, avvocati e commercialisti proprio con l'obiettivo di accelerare i tempi. Al Tribunale di Cagliari, per esempio, l'associazione dei notai, l'Ufficio unico notai per le espropriazioni immobiliari, opera da vent'anni. «Una volta che riceviamo l'incarico», spiega Michele Puxeddu, notaio e presidente dell'associazione, «partiamo col riscontro del fascicolo, la pubblicazione sui vari giornali, sul Pvp», il portale delle vendite pubbliche. «Da quel momento comincia l'asta. «La prima, di norma, va sempre deserta», proprio perché chi intende spuntare un buon affare aspetta i successivi ribassi (fino a un massimo di 25% in meno stabilito dalla legge).

Il debito resta

Per chi ha un debito, però, l'asta non rappresenta la soluzione. «Per effetti dei ribassi, un bene all'asta subisce una svalutazione che può arrivare anche fino al 50% rispetto al prezzo di mercato», spiega Frigerio. Ecco perché, aggiunge, «la soluzione migliore per liberarsi realmente del debito è cercare di vendere il bene "privatamente" e trovare un accordo con i creditori».

Mauro Madeddu

RIPRODUZIONE RISERVATA



●●●●
L'ESPERTO
Mirko Frigerio, 45 anni, consigliere dell'Osservatorio Tsei, il Tavolo di studio sulle esecuzioni italiane, e ad di Astasy

Frigerio. «Nel caso di una esecuzione immobiliare, per esempio, una banca che non riceve più le rate del mutuo tra gli adempimenti della fi-

