

All'asta finisce di tutto: dagli appartamenti ai posti auto. «Fenomeno nascosto, la gente non ne parla»

Sfratti, ecco la nuova emergenza

In un anno quasi 1.500 richieste. Ed è boom di pignoramenti

La crisi economica fa sentire i suoi pesanti effetti anche sul piano immobiliare. Crescono in modo marcato gli sfratti (1.242 nel 2010 e 1.459 nel 2011) e salgono senza sosta, ad un ritmo del 20 per cento annuo, i pignoramenti.

ALLE PAGINE 2 E 3 Paravisi

La crisi non molla la presa e i pignoramenti fanno boom

All'asta finisce di tutto: dagli appartamenti ai posti auto

I numeri

Le iniziative sono state 1508 nel 2010 e sono cresciute fino a 1810 nel 2011

I soggetti

Tra i debitori spiccano i privati cittadini, mentre tra i creditori prevalgono le banche

Case, garage, solai, terreni, capannoni. C'è di tutto tra i beni che vengono pignorati ogni anno per il mancato pagamento dei mutui. E che poi finiscono all'asta, in quelle tradizionali o direttamente in Rete, dove con qualche click ci si può imbattere in veri e propri affari. In tempi di crisi i pignoramenti continuano ad aumentare, come illustrano i dati del **Consiglio notarile** di Bergamo. Nel 2010 erano stati 1.508 (+28,9% rispetto a un anno prima). Delle 534 pratiche approvate sulle scrivanie dell'Associazione **notarile** «302-98», 334 vedevano tra i creditori le banche, 88 i condomini e 112 categorie varie. Tra i debitori invece c'erano stati 473 cittadini (tra cui 282 italiani e 191 immigrati), e 61 tra società e imprese. Lo scorso anno i pignoramenti sono saliti a 1.807, con un aumento di un ulteriore 19,8%. Delle 663 pratiche affidate all'associazione **notarile** le banche erano creditrici per 404, i condomini per 121 e al-

tri soggetti per 138. Mentre fra i debitori i privati cittadini erano 605 (341 italiani e 264 extracomunitari) e 49 le società e le imprese. In attesa dei numeri di quest'anno si può comunque capire come i creditori si ritrovino da ricollocare un grande numero di proprietà immobiliare di ogni tipo, e in un periodo in cui non circola molta gente disposta ad acquistare bisogna trovare clientela in tutti i modi. Per esempio su Internet. Il sito **esecuzionigiudiziarie.it** è una vetrina di tutto ciò che viene pignorato e poi rimesso sul mercato, al ritmo di una trentina di nuovi beni la settimana. A ieri il numero delle proprietà bergamasche era di 1.469. Il primo della lista fa capire cosa vi si può trovare: un appartamento di 69 metri quadrati al secondo piano con ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, terrazzo e cantina in via al Brembo a Filago, che alla prima asta del prossimo marzo po-

trà essere portato via a soli 44.160 euro. Somma che scenderà ancora se, come sta avvenendo sempre più spesso, nessuno lo acquisterà e l'appartamento sarà rimesso in vendita ad aste successive. Questo è il caso-tipo: la maggioranza degli immobili residenziali infatti si aggira su questa tipologia e su questa fascia di prezzo, anche se non mancano strutture più grandi e a prezzi pieni di mercato. Spulciando fra le centinaia di offerte si trova di tutto: in via San Bernardino a Bergamo c'è un posto auto per 10.000 euro, a Brembate un vano di solaio per

11.000 e a Palosco un posto auto scoperto per 7000. A Bonate Sotto per 7333 euro viene venduto una porzione (per la precisione un nono) di un appartamento di via Verdi, e in questi casi viene da chiedersi quale vicenda familiare abbia portato al pignoramento e cosa sia successo ai restante otto noni della casa. Quando si sceglie un acquisto bisogna anche prestare molta attenzione ai dettagli: come per esempio con l'alloggio di Sforzatica, che, è vero, costa solo 29.000 euro, però si specifica che sebbene sia «accatastato come appartamento» è però «privo di



idonea autorizzazione comunale». E come sempre negli affari immobiliari, la prima cosa di cui tenere conto è la località. Altrimenti si rischia di scambiare per un affare i 21.870.000 euro dell'appartamento di Ciserano «composto da ingresso, cucina, soggiorno, una camera, bagno, piccolo ripostiglio e due balconi con annessa cantina». Che però si trova nei Palazzi Athena di Zingonia: complesso che, oltre ad essere poco appetibile per tanti motivi, ha il difetto di essere in lista per venire raso al suolo il prossimo anno. Ma all'asta non ci sono solo case. All'asta ci sono anche 41 appezzamenti di terreno, tra i quali interi boschi a Brembilla per 1500 euro, un appezzamento a Gandosso con tanto di area edificabile che viene via a soli 244 euro, un opinabile affare a Castione descritto come «vecchissimo fabbricato rurale: attualmente completamente demolito ed asfaltato e diventato parte integrante della strada e della corte a uso pubblico», per il quale però si chiedono 34.000. C'è anche l'area boschiva che non ti aspetti, in via Ruggeri da Stabello a Bergamo. Viene specificata che è anche «edificabile» e costa solo 500 euro; peccato che in tutto siano solo 27 metri quadrati.

Fabio Paravisi

I procedimenti



Il pignoramento

Si perde la disponibilità del bene

È l'atto con cui ha inizio l'espropriazione forzata. Consiste nella ingiunzione che l'ufficiale giudiziario fa al debitore di astenersi da ogni atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito i beni ad esso assoggettati (anche se restano di proprietà)

L'esecuzione

Si decide quale oggetto aggredire

È un processo esecutivo che mira a sottrarre coattivamente al debitore determinati beni facenti parte del suo patrimonio ed a convertirli in denaro mediante la vendita a pubblico incanto per soddisfare il creditore che ha avviato la procedura

L'asta

La vendita al miglior offerente

È un'attività giudiziaria che segue alle procedure di pignoramento o di fallimento. Si tiene una gara davanti al giudice o ad un suo delegato e si mettono in vendita sia beni immobili che beni mobili. La partecipazione è libera e non richiede l'assistenza di un legale