

L'onda lunga della crisi provoca un boom di esecuzioni giudiziarie. E per cercare l'affare si fanno strada i cinesi

Case all'asta, corsa al ribasso

Immobili in svendita, ma solo uno su venti viene aggiudicato

di GIULIANA UBBIALI

Il mutuo oppure le spese del condominio che non si pagano, così la casa va all'asta giudiziaria. In un anno, 1.597 i nuovi casi che si sono aggiunti ai 5.936 accumulati anche perché è diventato difficile piazzare un immobile pure con una gara-affare. Solo il 5, al massimo il 10 per cento, va a buon fine. Spesso servono tre tentativi sempre più al ribasso. I pignoramenti sono spesso il risultato delle spese condominiali che si accumulano fino a gonfiarsi. Un fenomeno cresciuto del 60% in tre anni.

A PAGINA 2

Le case sono in svendita ma va a buon fine solo un'asta su venti

Impennata di esecuzioni giudiziarie al ribasso
Anche le banche iniziano ad accontentarsi

Che cosa è Gara forzata per pagare i creditori

L'asta giudiziaria è lo strumento utilizzato dai tribunali per vendere in maniera forzata i beni immobili, al fine di soddisfare i creditori. Per garantire l'assoluta trasparenza ed imparzialità di questa modalità di vendita, la legge prevede che le aste si svolgano secondo il criterio della «gara al miglior offerente»

Chi partecipa Tutti possono Non serve il professionista

Tutti, tranne il debitore. Non serve l'assistenza di un legale e di un altro professionista. Oltre al prezzo di

aggiudicazione si pagano i soli oneri fiscali (Iva o Imposta di registro). La vendita inoltre non è gravata da oneri di mediazione. L'acquisto è sicuro perché il trasferimento dell'immobile viene ordinato dal giudice ed effettuato dal tribunale

Come si fa Una cauzione del 10% sull'offerta

Scelto l'immobile, si vede l'avviso di vendita sul sito internet per sapere le modalità. Se è senza incanto, bisogna presentare una domanda scritta con tutti i propri dati, quelli dell'esecuzione, il lotto, l'importo offerto per l'acquisto dell'immobile scelto, mai inferiore al prezzo base d'asta. Serve la cauzione del 10%

Bergamo, via Clementina, appartamento da 55 metri quadrati e mezzo al terzo piano con soggiorno, cucina, camera da letto e cantina. Valore indicato nella perizia, 86.154 euro; valore

a base d'asta, 49.152 euro. Oppure, tanto per citare un esempio estremo, tre unità immobiliari a Palosco che da stima dell'architetto nominato dal giudice valgono 200 mila euro, sono in(s)vendita a poco più di 60 mila. Bisogna considerare che non sono case nuove, che servirà metterci dei soldi per sistemarle e che le valutazioni risalgono agli anni di un mercato immobiliare meno sofferente di quello attuale. Ma sempre di saldi si tratta.

Sono immobili messi all'asta, perché i proprietari non ce la fanno più a pagare il mutuo oppure sono in debito con il condominio. Basta fare un clic sulla sezione vendite giudiziarie del sito del tribunale di Bergamo per farsi un'idea della portata del fenomeno. Sono 1.710 le aste fissate per case, box, capannoni, bar e negozi. Ma c'è un altro dato che colpisce e arriva dal Consiglio notarile. Va a buon fine solo il 5% dei tentativi di asta, che sono tre all'anno, il 10% se si vuole essere ottimisti. Al terzo colpo è chiaro che si è andati al ribasso. Esempio: nella seduta di ieri, su 108 immobili ne sono stati acquistati due. Due autorimesse. Chi compra, strappa l'affare e chi vende storce il naso. Si accontentano anche le banche creditrici, che per un primo periodo chiedono al tribunale di temporeggiare con le esecuzioni, in attesa che il mercato immobiliare riprenda fiato, ma ultimamente si ras-

segnano davanti a quel giorno della ripresa che non arriva. Un brutto segno per l'economia. Di recente, inoltre, si stanno facendo avanti i cinesi. Un tempo erano gli indiani e i senegalesi in cerca di affari con le spalle coperte da un posto di lavoro.

L'asta è solo l'atto finale del doloroso percorso del pignoramento, quello che nessuno vorrebbe mai ricevere. La tua casa, magari acquistata con la convinzione di farcela a pagare un mutuo di 25 anni da 900 euro al mese, perché bastava limitare le spese superflue e sacrificare il sabato libero per macinare ore straordinarie di lavoro, che forse ti viene portata via. Forse, perché prima c'è un'ultima possibilità. Andare ogni mese nell'ufficio esecuzioni immobiliari del tribunale, prendere il libretto bancario custodito in un armadio, raggiungere a passo svelto la banca e pagare a rate sotto stretto controllo del giudice. Altrimenti è la fine.

Di lavoro al primo piano del palazzo di giustizia ce n'è sempre molto e l'ultimo dato è indicativo della difficoltà di concludere le vendite giudiziarie. Nel 2013 i nuovi fascicoli delle esecuzioni sono stati 1.597, poco meno dei 1.614 dell'anno precedente. Però i pendenti, cioè le pratiche che sono ancora in attesa di essere chiuse, sono salite da 5.121 a 5.936. Si sono accumulate proprio perché all'asta non si compra. Intanto, però, il fenomeno di chi rischia di perdere la casa si è gonfiato. Basti pensare che sommando i casi nuovi e pendenti del 2007 non si arriva nemmeno alla metà di quelli dello scorso anno.

Anche i numeri del **Consiglio notarile** la dicono lunga. Non corrispondono ai dati del tribunale, perché in

via Garibaldi arrivano esecuzioni che possono risalire anche a pignoramenti degli anni precedenti. Sono sempre in aumento. Nel 2010 già i 1.508 parevano un boom, più 28,9% rispetto all'anno prima, che poi sono diventati 1.807 l'anno successivo (un altro aumento del 19,8%). Le pratiche sono sempre numerose e sono un osservatorio speciale della crisi. Partendo sempre dal 2010, c'è stata una corsa in salita da 534, a 663, 691 fino a 998 esecuzioni. Un dato accomuna i diversi anni, cioè che i creditori sono soprattutto le banche, più della metà. Da un periodo all'altro, invece, si è capovolto il rapporto tra italiani e stranieri debitori. Se nel 2010 e nel 2011 erano più i primi dei secondi, nel secondo biennio è successo esattamente il contrario: da 282 e 191 a 341 e 264, poi l'inversione con 246 e 346, e 293 e 514. «Sono gli stranieri a cui erano stati concessi mutui alti, forse troppo, perché davano alle banche la garanzia di essere grandi lavoratori ma poi il lavoro l'hanno perso e si sono trovati con la casa pignorata», è la lettura del **Consiglio notarile**. Non è il solo fenomeno che colpisce. Nell'ultimo biennio sono aumentate da 99 a 191 le imprese debitorie. All'asta, infatti, finisce di tutto. Non solo case, ma anche fabbricati e porzioni di fabbricati, negozi, bar, uffici, capannoni e laboratori.

Dietro ci sono sempre dei drammi. Come quello passato per le aste dei **notai**. Mamma e figlia che avevano acquistato casa per 200 mila euro ed erano pure riuscite a pagare il mutuo. Poi sono rimaste alle strette e hanno accumulato le spese condominiali, che si sono gonfiate fino a un debito di 20.000 euro. È giusto che non deb-

ba ricadere sugli altri condomini. La fine della loro vicenda, però, ha il sapore di una beffa. L'appartamento è stato venduto per 120.000 euro. Ventimila sono andati a coprire il debito e il resto a loro, rimaste però nel frattempo senza abitazione e ora con la possibilità di acquistarne una non certo all'altezza della precedente. Chissà quante storie del genere potrebbero raccontare quegli avvisi di asta pubblicati sui siti www.tribunale.bergamo.it oppure www.esecuzionijudiziarie.it. Come quella dell'appartamento al quarto piano di un condominio di altri 17, in via Cantù, a Caravaggio, a 32.448 euro (è malconcio) a fronte dei 49.500 della perizia. Oppure quella mezza proprietà della casa a Capriate, soggiorno, cucina, tre camere con parquet, due bagni, lavanderia e persiane in legno, a 80.584 scontati dai 153.500 del valore stimato. Affari? Forse. Perché bisogna scrutare bene planimetrie, relazioni tecniche e foto. Altrimenti si potranno anche spalancare gli occhi quando si vede un appartamento all'asta a 20.000 euro o addirittura a 9.000 euro, ma sono nei condomini Anna 2 e Athena di Zingonia.

Giuliana Ubbiali

gubbiali@corriere.it

Terzo tentativo

Solo gli immobili di prestigio trovano acquirenti al primo colpo. Per gli altri nel 5 al massimo 10 per cento dei casi

L'arrivo dei cinesi

Si fanno avanti in cerca dell'affare. Un tempo erano gli indiani o i senegalesi con un lavoro che volevano sistemarsi

In vendita		Bergamo	Dalmine	
Terzo piano		55,50 m2	Primo piano	72 m2
Ingresso, soggiorno, angolo cottura, bagno, balcone, cantina			Soggiorno, cucina, bagno, camera da letto, cantina	
Valore perizia (2010)			Valore perizia (2010)	
86.154 euro			70.600 euro	
Valore base asta (2014)			Valore base asta (2014)	
48.480 euro			49.152 euro	

I numeri della congiuntura

1.701

Beni immobili attualmente all'asta

(www.tribunale.bergamo.it – Vendite giudiziarie)



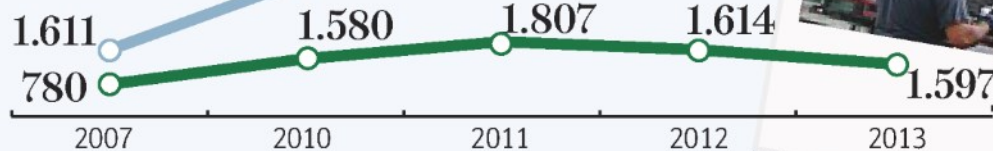
Esecuzioni immobiliari

(dati del tribunale)



Nuovi

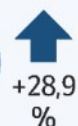
Pendenti



Pignoramenti

(dati del consiglio notarile)

1.508

+28,9
%

1.807

+19,8
%

Pratiche

Creditori

Banche

Condomini

Categorie varie

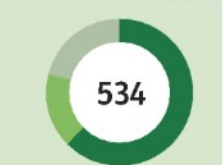
Debitori

Italiani

Immigrati

Società e imprese

112 334



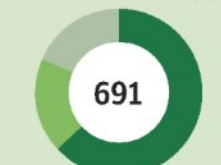
88

138 404



121

127 436



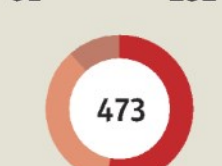
128

147 672



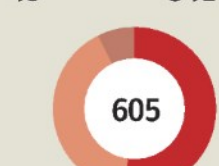
179

61 282



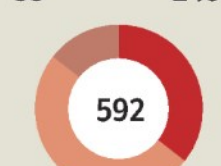
191

49 341



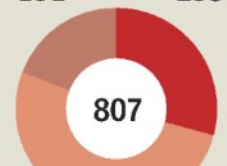
264

99 246



346

191 293



515

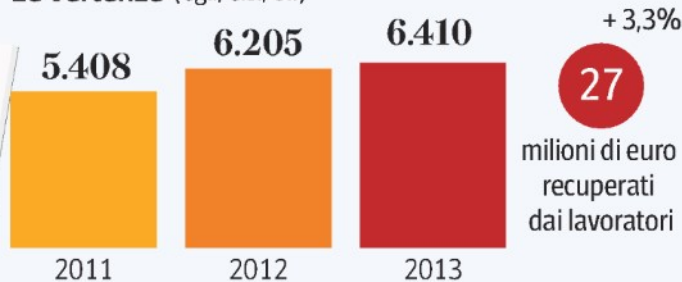
2010

2011

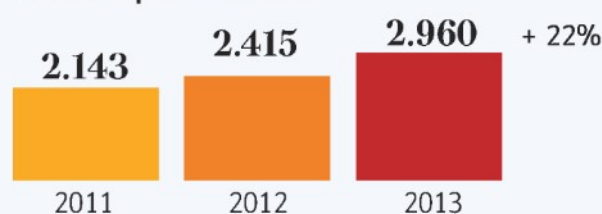
2012

2013

Le vertenze (Cgil, Cisl, Uil)



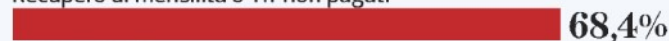
Vertenze per fallimenti



Tipologia vertenze 2013

(Più di una voce può comparire per ciascuna vertenza)

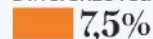
Recupero di mensilità o Tfr non pagati



Licenziamento



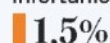
Differenze retributive



Illegittimità delle forme contrattuali



Infortunio, malattie professionali, mobbing



Lavoro nero totale



Lavoro nero parziale



Metalmeccanico



Commercio e servizi



Edilizia



In vendita		
Palosco	Capriate	Clusone
Centro storico tre unità, immobile rurale, parzialmente da ristrutturare Con portico e cortile 84 + 53 + 74 m2 Valore perizia (2009) 100.800 euro + 42.500 + 59.400 Valore base asta (2014) 30.618 euro + 12.910 + 18.043	1/2 appartamento Soggiorno, cucina, tre camere, 2 bagni, lavanderia, sottotetto, ripostiglio 147 m2 Valore perizia (2009) 153.000 euro Valore base asta (2014) 80.584 euro	Primo piano Tre locali oltre i servizi, lavanderia, ripostiglio, balcone. 136 m2 Valore perizia (2010) 184.000 euro Valore base asta (2014) 94.208 euro

