NPLs
RESOLUTIONS

RASSEGNA STAMPA
22 - 26 febbraio

secNewgate
Communications. Advocacy. Research.

Finanza **Focus**

Il sogno di fare affari comprando case all'asta

Vademecum per districarsi nel mercato delle esecuzioni

Frigerio: «Adottate un comportamento prudente Fioriscono le truffe dei falsi curatori fallimentari Fidatevi dei lasciapassare di consulenti esperti»

di **Achille Perego**
MILANO

Nessuno vorrebbe mai vedersi pignorata la casa perché non riesce più a rimborsare il mutuo. Un fenomeno in crescita anche per colpa della pandemia. Ma come si può evitare l'incubo della messa all'asta del proprio immobile? E, viceversa, con l'aumento delle aste con valori di perizia sempre più bassi, come si può investire nel mattone risparmiando anche il 30 o il 50% rispetto ai prezzi di mercato?

«La cosa più importante è conoscere bene le regole, ma anche le possibili mosse e contromosse degli altri soggetti coinvolti: tecnici, delegati alla vendita, ordini professionali, giudici, avvocati e banche», esordisce Mirko Frigerio, fondatore e vicepresidente esecutivo di NPLS RE Solutions e presidente del Centro Studi AstaSy Analytics, che da vent'anni si occupa di procedure esecutive e concorsuali ed è fresco autore del manuale *Finché mutuo non ci separi. Tutto quello che devi sapere sulle aste immobiliari*, edito da Mondadori.

Partiamo dalle aste. Il primo consiglio per chi pensa di comprare una casa pignorata?

«Il mercato delle esecuzioni immobiliari è aperto a tutti ma non è privo di rischi. Persino, come si è visto con un caso sollevato la scorsa settimana, di truffe da parte, in questo caso, di un falso curatore fallimentare che incassava il deposito cauzionale del 10% per aste inesistenti e pubblicizzate su un sito non autorizzato dal tribunale».

Quindi?

«Se non si conoscono i meccanismi delle aste e del settore immobiliare, è consigliato rivolgersi a un esperto come il consulente in esecuzioni immobiliari».

Come si partecipa alle aste?

«Possono essere online o in presenza o con entrambe le formule. Il perito fissa il valore dell'immobile, diciamo 100mila euro, e si parte da un prezzo minimo, per esempio 75mila, a cui conviene per la prima offerta attenersi, anche perché di fronte a più offerenti c'è sempre lo spazio per i rilanci. Oltre al deposito cauzionale, bisogna sapere che in caso di aggiudicazione bisogna versare quanto dovuto prima di diventare nell'arco di qualche mese proprietari dell'immobile. E quindi è bene essere certi di avere la somma a disposizione e, nel caso, avere ottenuto il finanziamento da parte della banca».

Un altro consiglio?

«Rivolgersi a un consulente permette di valutare innanzitutto la convenienza del prezzo. Se in media rispetto ai valori di mercato, il creditore (di solito la banca) recupera con la messa all'asta dell'immobile il 56%, una perizia fatta dieci anni fa potrebbe oggi essere superiore al valore di mercato. È importante poi sapere leggere la perizia e quindi scoprire per esempio se esiste un contratto d'affitto, abusi edilizi o spese arretrate con il condominio».

OLTRE GLI OSTACOLI

Chi invece teme di perdere l'immobile per morosità sul mutuo deve cercare una soluzione stragiudiziale

Passiamo al tema mutui. Se si è in difficoltà, qual è la prima mossa per evitare che si arrivi al pignoramento?

«Chiedere alla banca la sospensione del rimborso delle rate del mutuo presentando insieme alla domanda l'Isee che confermi la perdita di reddito. La sospensione, che ha visto l'anno scorso un aumento di richieste del 500%, può essere concessa fino a 18 o 24 mesi e comporta solo un modesto costo di interessi mensili».

Se non si ottiene la sospensione?

«Tenendo conto dei tempi lunghi – anche 4-5 anni – che intercorrono prima che si concretizzi il pignoramento, si può pensare di vendere l'immobile a un prezzo superiore a quello che poi la banca otterrà in sede d'asta e quindi portato a riduzione del debito residuo del mutuo, oppure affittarlo. E comunque, anche qualora siano state avviate le procedure per la riscossione del credito, ricercare una soluzione stragiudiziale con la banca conviene sempre a entrambi i soggetti, debitore e creditore».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I rinvii nei tribunali costano 8,6 miliardi

Lo studio di AstaSy Analitics sugli effetti del Covid-19

MILANO

Quasi 17 miliardi di euro per 116.637 unità immobiliari messe all'asta nel 2020. L'anno del Covid-19, con i lockdown che hanno riguardato anche i tribunali, non poteva non avere un effetto sulle aste immobiliari. Così, presentando il «Report Aste 2020-Time Out», il Centro studi AstaSy Analitics di NPLs RE_Solutions, precisa come sia impossibile parlare di un calo percentuale poiché le aste si sono bruscamente interrotte, e alcune ancora lo sono, a causa dell'emergenza sanitaria. Nel 2019 le pubblicazioni sono state 204.632. Quindi si può stimare che, senza pandemia, il numero l'anno scorso avrebbe potuto aggirarsi intorno alle 240mila unità. Da qui si evince che le aste potenzialmente rinviate sono state circa 123.000 con 8,6 miliardi che i creditori non recupereranno nei *business plan* del 2020 anche se non si può ancora parlare di perdita. Sul mancato recupero il report evidenzia come sarebbe possibile intervenire in due modi. La prima ipotesi è riaffidarsi esclusivamente alla giustizia con un allungamento dei tempi di almeno un anno e una perdita sul valore del recupero di un 25%. La seconda ipotesi è che banche e *servicing* mettano in atto, come alcuni già fanno, attività stragiudiziali.

L'emergenza sanitaria ha bruscamente interrotto l'attività dei tribunali, con conseguenze sulle aste immobiliari

Ma, per chi pensa di investire nel mattone partecipando proprio alle aste, quali sono gli immobili messi in offerta? Il 2020, sempre secondo la ricerca, ha mostrato, proprio per la pandemia, l'anomalia del calo al 30,6% sul totale degli immobili residenziali che restano primi per numero di aste ma nel 2019 rappresentavano quasi il 70% delle pubblicazioni. Al secondo posto troviamo capannoni e magazzini (13,7%) seguiti da box e posti auto (quasi il 12%), terreni (10,4%) e uffici, negozi e laboratori (9,5%). L'89% degli immobili aveva un valore d'asta inferiore a 250mila euro mentre quello medio degli immobili retail si è abbassato a poco meno di 65mila euro, ben al di sotto del mercato.

Sul fronte geografico, con quasi il 50% del totale delle esecuzioni troviamo ai primi posti la Lombardia (16,7%), seguita da Sicilia (10%), Emilia-Romagna (7,11%), e Veneto, Lazio, Toscana con circa il 7% a testa seguite dalle Marche con il 6,47%. A livello di province, spiccano Milano e Roma con il 4% seguite, con il 3%, da Perugia, Bergamo, Napoli e Ancona.

Achille Perego

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SARDINIA eCOMMERCE
Only made in Sardinia
100% SARDO.
È SARDINIA eCOMMERCE.

PIRRI, RIAPRE LA MUNICIPALITÀ
Riaprono lunedì i locali della Municipalità di Pirri (in foto la presidente Laura Manca), chiusi a causa di alcuni casi di Covid-19.

VIOLENZA SULLE DONNE, INCONTRO
Domani, alle 18,30, nella pagina Facebook di "Non una di meno", si parlerà di violenza sulle donne con Luisanna Porcu.

SARDINIA eCOMMERCE
Only made in Sardinia
100% SARDO.
È SARDINIA eCOMMERCE.

La fotografia. Il Covid alimenta la crisi. L'esperto: «Vedremo gli effetti veri più avanti»

Tre immobili all'asta ogni giorno

In crescita il numero di case, ville, uffici e terreni che finiscono all'incanto

Tre immobili ogni giorno vanno all'asta nella Città Metropolitana, significa che circa 90 vengono "battuti" ogni mese. Il boom delle aste immobiliari è un'occasione ghiotta per pochi, ma un segno di grande sofferenza per tutti gli altri. Sono tante, quasi 1100 le aste immobiliari nel 2020, meno delle 1400 del 2019. «Senza il blocco delle esecuzioni degli immobili residenziali abitati, deciso fino al 30 giugno di quest'anno per il Covid, oggi avremmo un aumento delle aste nell'ordine di un buon 50%», spiega Mirko Frigerio, presidente del Centro studi AstaSy Analitycs che ha elaborato il rapporto 2020 sulle aste immobiliari in Italia.

I numeri

Quello dell'incanto di case e immobili, in arrivo da fallimenti di privati e imprese, è un settore in pericolosa ascesa anche a Cagliari che risente degli effetti della crisi innescata dalla pandemia. «Il quadro che ne scaturisce è quello di un territorio, non diverso dal resto d'Italia», spiega Frigerio. «Ma i numeri, oggi, raccontano solo una parte della realtà, nel senso che il 2020 è da considerare come un "time out" in cui l'andamento giudiziale e numerico non è comparabile con quello del 2019 perché l'azione di sospensione straordinaria delle esecuzioni mostrerà i suoi veri effetti solo più avanti», aggiunge. Non solo. «Dal momento che occorrono in media quattro anni prima che una banca pignori un immobile, poi un altro anno e mezzo o due prima che si vada all'asta, evidente che il vero boom lo vedremo tra qualche tempo».

La crisi

Le rate del mutuo saltano e, dunque, salta anche la casa: onorare i debiti, per molte famiglie, è sempre più difficile, pertanto cresce la frequenza dei casi di pignoramento ed esecuzione immobiliare. Il pagamento del mutuo assorbe in media il 30% del reddito familiare: significa che basta una cassa integrazione o qualche mese di stipendio saltato (esattamente quello che hanno vissuto molte famiglie nel 2020 a causa del Covid) per gettare nel panico i bilanci di chi ha acquistato una casa a rate. Non si rispettano le scadenze, il debito non si salda, la casa va persa: un vero incubo, insomma, che, come dimostrano i dati, sempre più spesso diventa realtà. Alla difficoltà di riscuotere da parte delle banche corrisponde così l'impennata delle aste. Le quali, peraltro, finiscono spesso per andare deserte o soggette a forti ribassi (con svalutazioni dell'immobile in media del 56%). «È un circolo vizioso», osserva Frigerio, «caratterizzato anche dalla carenza di dialogo tra creditore e debitore, e da uno scarso utilizzo di soluzioni alternative che possono tutelare le banche, senza far perdere la casa alle famiglie».

Gli agenti immobiliari

Oggi i tempi medi di vendita di una casa all'asta sono di oltre mille giorni, cioè più di cinque anni. «Con l'intermediazione degli agenti immobiliari professionisti tempi e costi si possono abbassare», afferma Frigerio. Dagli attuali 20.000 euro complessivi che sono necessari per chiudere una procedura esecutiva si passerebbe ai 7-8000 euro, con buon vantaggio sia per i creditori che possono vedere soddisfatto il proprio credito, che per i debitori che riuscendo a vendere prima l'immobile riescono a spuntare un prezzo più favorevole ed estinguere il debito. «Quello che occorre sapere è che anche quando una casa va all'asta, le famiglie mantengono la proprietà del bene fino alla vendita definitiva», spiega Manuela Sias, esperta di aste immobiliari e delegata alla formazione della Fiaip Cagliari. «Proprio questa circostanza consente di affidare l'incarico agli agenti immobiliari che, adeguatamente preparati sulla materia, possono seguire un iter che alla fine può portare a un risultato, anche se non è comunque garantito».

Mauro Madeddu

RIPRODUZIONE RISERVATA

I numeri

Immobili all'asta nel 2020*
1.099

di cui appartamenti
oltre il 50%
(l'**80%** di valore fino a **100mila euro**)

* non sono conteggiati gli appartamenti abitati la cui vendita all'asta è stata bloccata da marzo 2020 sino al 30 giugno 2021

Incremento atteso rispetto al 2019
+60%

Tempo medio di assegnazione
1.896 giorni
(5 anni e mezzo)

Valore complessivo
60.845.826 euro

Abbattimento prezzo rispetto al valore di mercato
-56%

Rate di mutuo non pagate prima dell'esecuzione
48

Procedura aperta più vecchia a Cagliari
1988

Fonte: Centro Studi AstaSy Analytics — dati Città metropolitana

IN TRINCEA Mirko Figerio, 43 anni, presidente del centro Studi di AstaSy Analytics, e Manuela Sias, 40, delegata alla formazione della Fiaip Cagliari

Notai e commercialisti

«Più pignoramenti ma mancano i soldi per acquistare»

Sono aperte a tutti e per parteciparvi non è richiesta l'assistenza di un legale. Si tengono nell'ufficio del professionista delegato alla vendita: notaio o commercialista. «Il primo passaggio è la pubblicità dell'asta per cui oltre che sui quotidiani si dà evidenza anche sui siti specializzati», spiega Roberto Onano, notaio e responsabile comunicazione del Consiglio notarile di Cagliari. «Dopo la perizia tecnica del tribunale, tramite l'ufficio notarile», al tribunale di Cagliari esiste l'ufficio unico dei notai, «si svolge l'udienza. Se le offerte sono più di una, si procede davanti al notaio con la gara», spiega ancora Onano. E aggiunge: «Per il patrimonio di enti pubblici esiste la rete delle aste notarili (Ran), la piattaforma informatica che consente di gestire la fase di presentazione delle offerte e quella dell'incanto con la partecipazione degli offerenti a distanza assistiti da un notaio locale». Gli altri delegati sono i commercialisti. «La crisi di questo periodo ha aumentato le difficoltà e da qui la crescita degli immobili che vanno all'asta», spiega Pierpaolo Sanna, presidente dell'ordine dei commercialisti di Cagliari. «Tuttavia, però, a questi atti di precetto, per effetto della crisi che colpisce tutti, non corrisponde un'analoga capacità di acquisto». *(ma. mad.)*

RIPRODUZIONE RISERVATA

PROCEDURA Roberto Onano, 55 anni, responsabile comunicazione del Consiglio notarile di Cagliari

Il legale. "Saldo e stralcio", lo sconto che soddisfa tutti

Le vie d'uscita per i debitori e i creditori

La perdita del lavoro, la cassa integrazione, la difficoltà a riuscire a onorare finanziamenti, pagare il mutuo, far quadrare il bilancio familiare. La casa è il bene da aggredire quando i conti sono ormai prosciugati, gli investimenti azzerati, i beni ridotti all'osso. Ma esistono alcune possibilità per uscire dalla procedura di esecuzione e, in alcuni casi, estinguere il debito. «Il debitore, oltre a cercare una trattativa con il creditore, può con l'aiuto del giudice ottenere una rateizzazione del debito», spiega Stefano Casti, avvocato. «Esiste, infatti, un istituto che si chiama conversione che consente di versare subito un sesto del debito e il resto in 48 rate», aggiunge. «Un'altra possibilità è invece la sospensione della procedura esecutiva per due anni», un tempo che potrebbe servire al debitore per trovare una soluzione ed estinguere il debito, spiega ancora il legale. C'è infine una terza via che si chiama "saldo e stralcio": «In questo caso tutto si basa sull'accordo tra creditore e debitore», spiega l'avvocato Casti, «una trattativa per diminuire il monte dei debiti e coprirli tutti. In questo modo, i debitori sono soddisfatti, ma anche i creditori», banche e finanziarie, «che riescono a recuperare nell'immediato molti più soldi di quelli che verosimilmente otterrebbero dalla vendita all'asta». *(ma. mad.)*

RIPRODUZIONE RISERVATA

Stefano Casti, 50 anni

NUOVA CASA DI CURA
Visite oncologiche private
Dr Daniele Farci
Dr Carla Spiga Dr Eleonora Sanna
Specialisti in Oncologia
Prenota on line e richiedi informazioni sul sito
www.nuovacasadicura.eu
Piazza Virgilio Loi n. 1 - 09033 Decimomannu (CA) - 070 9664949