

## Case all'asta, perché oggi sono un super affare

LINK: <https://www.panorama.it/economia/case-asta-perche-oggi-affare-prezzi/>



Economia Case all'asta, perché oggi sono un super affare Centinaia di migliaia di famiglie vedono le loro case svendute all'asta anche per un sistema infernale di ribassi e caos normativo Foto: Una scritta vendesi uffici e appartamenti a Roma (Credits: ANSA/MASSIMO PERCOSSI) Francesco Bonazzi - 5 settembre 2019 Ci sono casi in cui verrebbe da augurarsi il nulla, la paralisi politica, l'inazione dello Stato, il disinteresse delle donne e degli uomini di governo. Ma la casa, si sa, in Italia è una forza superiore alla quale non si riesce a resistere: muove miliardi di euro, legittima professioni, suscita interventi legislativi, piace alle banche perché attira e vincola i clienti e il 70 per cento dei cittadini ne possiede una. O meglio, ne possedeva, perché con l'inizio della crisi e la compressione dei redditi, milioni di italiani, sia privati sia aziende, non sono più stati in grado di onorare i mutui e si sono visti portare

via l'immobile, venduto spesso all'asta a un terzo del proprio valore e con una coda velenosa: al termine di procedure opache e costose, il debitore non è neppure liberato interamente dal debito e non ha più accesso al credito bancario. Una beffa che invece non va in scena in Paesi come la Francia o la Spagna, dove quando ti hanno venduto la casa, almeno riparti vergine. L'effetto paradossale del sistema italiano, invece, è che oggi sono le stesse banche a essere preoccupate per l'aumento di persone che non possono aprire nuovi conti correnti e per i rischi reputazionali di esecuzioni talvolta affidate a soggetti terzi, sì, ma dai modi un po' spicci. Per esempio, se per un mutuo si entra nella filiale di Monza di una banca famosa, si viene trattati in guanti bianchi, ma se poi qualcosa va male lo stesso cliente può trovarsi improvvisamente nelle mani di un'oscura società di squali del recupero crediti,

senza volto e con sede chissà dove. Per la banca, se qualcosa va storto, è comunque una pessima pubblicità. L'esplosione delle sofferenze(Npl), in buona parte legati (ma anche garantiti) a beni immobili, ha spinto il governo di Matteo Renzi a intervenire nel 2015 con una legge (132/2015) che aveva lo scopo di abbreviare l'iter delle aste e facilitare il recupero dei crediti alle banche. Ma quattro anni dopo, si può purtroppo affermare che sia stato un intervento sciagurato: secondo dati di settore, dopo la riforma lo stesso immobile che valeva 100 mila euro viene mediamente venduto a 35 mila euro. Prima della legge Renzi, l'incasso era mediamente di 55 mila euro. Orientarsi un minimo in questo girone infernale non sarebbe possibile se non ci fosse un soggetto privato e legato al gruppo Gabetti, ovvero la Astasy guidata da Mirko Frigerio, che ha un database affidabile e con il quale si

possono confrontare gli incassi prima e dopo il 2015, tenendo presente che per la consueta lentezza della «risposta» giudiziale italiana le nuove regole hanno cominciato a influire sulle esecuzioni concluse nel 2017. Vista la palude del sistema, Astasy ritiene di poter avere sicurezza statistica al 100 per cento su quanto è cambiato il valore di vendita dal 2015 a oggi, con il report 2019, che verrà pubblicato nel 2020. Ma alcune tendenze sono già ben delineate, come spiega anche Giovanni Pastore, savonese, imprenditore immobiliare a Milano da quarant'anni e soprattutto anima di Favor debitoris, un'associazione che si batte per i diritti di chi rischia di perdere la casa e che ha, per esempio, patrocinato il caso di Sergio Bramini, imprenditore brianzolo fallito per colpa dello Stato che non gli saldava le fatture. «Chi fa affari sul mercato delle aste impone ribassi del valore di vendita degli immobili spesso contrastati dagli stessi avvocati delle banche» spiega Pastore, «e 100 di valore immobiliare può essere messo all'asta fra 90 e 65»; mentre prima della nuova legge veniva prudenzialmente «battuto» a 110. Su questa valutazione dell'immobile, lasciata al libero arbitrio dei magistrati e dei creatori di

software (che spesso coincidono con chi gestisce le aste), è intervenuta la norma del centrosinistra che permette un'offerta già nella prima asta inferiore di un altro 25 per cento al valore di base, e nella seconda asta si può presentare un'offerta inferiore di un ulteriore 25 per cento sulla precedente base d'asta. Ecco un esempio (ottimista), fornito a Panorama da due Ctu, i periti che lavorano per i tribunali: una casa che sul libero mercato vale 100 mila euro viene valutata dal Ctu 80 mila. Alla prima asta viene quindi proposta a 80 mila euro, ma si possono presentare offerte di 60 mila. Se va deserta, alla seconda tornata la stessa casa viene proposta a 60 mila euro, con possibilità di offerte minime da 45 mila. Alla terza asta, si chiedono 45 mila euro, ma se ne possono offrire soltanto 33.750. E dopo questa bella slavina, resta da pagare un 33 per cento del valore di vendita al drappello dei consulenti e dei mediatori. Insomma, nonostante l'intervento correttivo con la cosiddetta «norma Bramini» del 2018 - che cerca di difendere almeno le prime abitazioni delle famiglie - se prima della legge Renzi si poteva vendere una casa al 55 per cento circa (ed era già un disastro), oggi siamo precipitati al 35 per cento.

Con le nuove norme, al consulente non viene più chiesto di indicare al giudice il valore di mercato dell'immobile, ma di calcolare anche quello di realizzo e quello di realizzo decurtato. E così il giudice dell'esecuzione ha tre prezzi tra cui scegliere. La vera stretta, tuttavia, è quella che ha reso più vincolante l'utilizzo del software, di proprietà non dei vari tribunali o del ministero della Giustizia, ma di società private, accessibile dal sito del processo telematico. Come racconta un perito, che chiede garanzia di anonimato visto che lavora con i tribunali, «non possiamo più scrivere la perizia al meglio delle nostre competenze, nell'interesse di creditore e debitore, perché è tutto preimpostato nel software che siamo obbligati a utilizzare per le perizie di stima in tribunale». Ma soprattutto, in moltissimi tribunali ora accade che avvocati e professionisti siano obbligati a usare un certo software per accedere agli archivi processuali e per depositare telematicamente i loro documenti. Queste piattaforme riducono i tempi (forse), ma certamente riducono la discrezionalità delle stime e la loro accuratezza. Oltre al fatto che spesso il perito introduce uno sconto del 15

per cento sul prezzo di asta e il sistema ne impone un altro 20 per cento. Negli ultimi mesi questo automatismo del 20 per cento in meno è sparito in molti software, come segnalano avvocati, architetti e geometri che si occupano di aste. Si tratta di una coincidenza sospetta con la norma Bramini che introduce tutele per le famiglie sottoposte a esecuzioni (febbraio 2019). Come spiega un giudice di Roma, «evidentemente banche e proprietari del software sono stati costretti a ridurre l'abbattimento del valore del bene degli esecutati, per compensare le maggiori tutele ottenute con la legge Bramini». Non è invece stata accolta, già nel 2018 ovvero quando si cominciavano a vedere le storture della riforma Renzi, la proposta di legge di Elio Lannutti (M5s e fondatore di Adusbef), che voleva concedere ai debitori la possibilità di presentare un'offerta con prelazione sulla propria prima casa. «Si è preferito favorire, ancora una volta, i creditori, ovvero banche e fondi speculativi» ha lamentato Lannutti. Eppure, se anche i partiti capissero che è controproducente per tutti un sistema in cui al cittadino vendono la casa per pochi soldi e, in più, questo resta ancora «schedato» come un cattivo

debitore e regalato all'usura, potrebbero guardare oltre confine. In Spagna, per esempio, il codice «delle buone prassi» prevede che se una famiglia perde l'immobile controllata dallo Stato, viene azzerato il debito della persona anche se il valore di realizzo è stato inferiore al valore nominale del debito. Ma almeno, alla fine, il sistema bancario recupera un potenziale cliente. Lo stesso accade in Francia, dove basta andare sul sito della banca centrale per trovare tutte le informazioni per accedere alla procedura di sdebitamento e poter vendere il proprio immobile pignorato, con una procedura che garantisce in modo trasparente il maggior prezzo possibile. Quando passerà la sbornia da smaltimento rapido e coattivo degli Npl, e anche degli Utp (incagli) che invece potrebbero essere meglio gestiti in banca con il cliente, forse si comprenderà che non si dovrebbe legiferare né in favore del creditore né in favore del debitore, ma solo ricordando che la legge è uguale per tutti. © riproduzione riservata