

Fenomeno da affrontare con urgenza a causa dell'aumento delle vendite

Aste giudiziarie c'è chi propone nuove regole

Aste giudiziarie sempre d'attualità su giornali e siti web. Il Centro studi Sogeea, service provider nel settore Real Estate ha diffuso un intervento (con proposte relative) di un politico, segretario alla Presidenza del Senato, sul tema, effettuato a Vittoria (Ragusa), dove si ripetono vicende drammatiche da parte di gente che si è vista sequestrare la propria casa o un proprio terreno agricolo per mancati pagamenti di debiti causati dalla crisi dell'agricoltura. Riportiamo la proposta tralasciando volutamente nome e simbolo del partito dell'uomo per evitare che l'intervento possa essere presente con un contenuto partitico ed elettorale.

«Ritengo che il "fenomeno" delle aste giudiziarie degli immobili purtroppo sia diventato un argomento da affrontare con particolare attenzione ed urgenza. È pronto per la presentazione in Parlamento un mio disegno di legge sulle modifiche alle disposizioni in materia di infruttuosità dell'espropriazione forzata», ha esordito il relatore che ha approfondito l'argomento. «È aumentato del 25 per cento il numero delle case all'asta in Sicilia negli ultimi sei mesi. Il 15 per cento in più rispetto alla media nazionale. Il +5% rispetto a quella delle regioni del Sud. In termini assoluti, si parla di 3.572 abitazioni. Palermo è la quarta provincia in Italia, con 1.021 case all'asta. Lo rivela il Rapporto semestrale sulle aste immobiliari del Centro Studi Sogeea. Il numero delle case all'asta in Italia è aumentato del 10% in sei mesi: le procedure in corso sono infatti 33.304, a fronte delle 30.215 rilevate a luglio 2016».

Il politico ha sostenuto che «l'articolo 164-bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, introdotto dal decreto legge 12 settembre 2014, n. 132, convertito con modificazioni dalla legge 10 novembre 2014, n. 162, prevede che quando "non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura, delle probabilità di liquidazione del bene del presumibile valore di realizzo, è disposta la chiusura anticipata del processo esecutivo". Durante il procedimento di esecuzione immobiliare può accadere che l'immobile

pignorato subisca un ragguardevole deprezzamento del suo valore a causa della mancata vendita nella prima asta disposta dal giudice».

Ha poi aggiunto che «la giurisprudenza ha chiarito che la sproporzione tra il giusto prezzo e quello offerto, affinché si realizzi la condizione richiesta dalla legge per la sospensione della vendita, non deve necessariamente derivare da interferenze illecite ma può altresì, discendere da fattori fisiologici quali, per l'appunto, da eccessivi ribassi, conseguenza di una serie di aste deserte. Per tutto ciò diversi tribunali hanno fatto proprio tale principio, sancendo che costituirebbe una punizione ingiusta per il debitore proseguire un'azione che si è rivelata infruttuosa. La norma introduce per la prima volta nel nostro ordinamento l'ipotesi di estinzione della procedura esecutiva immobiliare per infruttuosità della vendita. Essa è formulata in maniera piuttosto generica, atteso che dal dettato normativo non sia possibile desumere delle condizioni precise ed univoche in presenza delle quali sia possibile richiedere la chiusura anticipata della procedura esecutiva. Ad esempio, la mancata indicazione del numero minimo di aste deserte, della percentuale minima di valore di realizzo. Ritengo che, in assenza di questa chiarezza normativa e al fine di dare un preciso contenuto alla previsione dell'art. 164-bis, si renda necessario l'intervento del legislatore al fine di disciplinare l'applicazione delle prescrizioni in esso contenute».

«L'iniziativa legislativa non risolverà certamente i problemi di numerosi cittadini, ma credo sia doveroso andare incontro alle loro tante difficoltà. Auspico una celere approvazione del disegno di legge», ha quindi concluso.

L'AUMENTO DELLE ASTE IN ITALIA – L'argomento è l'occasione per ricordare il trend delle aste immobiliari in Italia presentato in Senato a suo tempo da Sogeea, diffuso dall'Ansa e da noi pubblicato (come riportato e pubblicato dallo stesso ufficio stampa Sogeea). «Il trend è aumentato del 10% in sei mesi: le procedure in corso sono infatti 33.304, a fronte delle 30.215 rilevate a luglio 2016. Una crescita che conferma e, anzi, accentua la tendenza emersa la scorsa estate, quando si era registrato

un incremento di oltre il 5% rispetto all'inizio dell'anno. Poco meno della metà degli immobili residenziali in vendita (15.749 unità) si concentra nel Nord del Paese, macro-area in cui l'impennata delle procedure forzate è stata pari al 17% (erano 13.423). Ancora più severo il dato del Mezzogiorno, che si attesta su un aumento del 21% sia nelle Isole (4.483 contro le 3.683 del semestre precedente) sia nella parte peninsulare (7.202 a fronte delle 5.949 di luglio 2016). Unica area in controtendenza quella del Centro, in cui si è verificata una flessione pari al 18%: le procedure attuali sono 5.870, quelle di sei mesi fa erano 7.160.

Un quinto circa degli immobili oggetto dello studio, pari a 6.963 unità, è localizzato in Lombardia. A seguire ci sono il Veneto (3.984 immobili, con un clamoroso +65% rispetto a luglio 2016), la Sicilia (3.572, +25%) e la Campania (2.484, +26%), mentre il Lazio (2.424) è una delle poche regioni a vantare un saldo negativo: le case all'asta sono diminuite del 18%, come in Piemonte (2.055 quelle forzatamente in vendita ora). Sopra quota duemila immobili anche la Toscana (2.267 unità, dato in linea con il precedente di 2.321) e la Puglia (2.247, incremento del 39%). A livello di province, invece, spiccano le 1.742 case all'asta di Bergamo, con Roma a quota 1.553 davanti a Verona (1.306), Palermo (1.201) e Napoli (1.033)».

«Il quadro che ne scaturisce è ancora più preoccupante rispetto a quello di sei mesi fa – ha commentato la relazione Sandro Simoncini, presidente di Sogeea – Innanzitutto perché si è evidentemente aggravato il numero di proprietari di immobili in difficoltà nel Mezzogiorno d'Italia, area in cui la crisi dell'ultimo decennio si è andata a sommare a una fragilità economica e sociale che sembra ormai essersi incancrenita».

UN AFFARE A CASCIANO TERME - Stavolta c'è un prezzo base che supera appena i 2 milioni e con un'offerta minima che è scesa a un milione 567mila euro. Il 7 luglio, con l'asta senza incanto, si tenterà di vendere ad un prezzo «stracciato» il complesso Aqua terme a Montalbano (Casciana Terme). Si tratta di un complesso turistico composto da 52 appartamenti, un centro benessere e

autorimessa con bar-ristorante e resede. Una struttura completata, ma mai aperta a causa della crisi che ha decretato la fine di un progetto ambizioso e che avrebbe dovuto dotare il paese termale di un

importante centro ricettivo. Un grande centro turistico che è passato dalla fine dei lavori alle aste giudiziarie senza mai essere inaugurato o attivo per un giorno. Tutto nuovo, in balia del tempo e della

congiuntura. Il primo tentativo di trovare un compratore – e quindi di dare un futuro alla struttura – fu fatto nel gennaio 2015 con un prezzo di 6 milioni e 800 mila euro senza incanto. Oggi siamo scesi a meno di un terzo.

A.A.

