

Perché gli immobili non vanno venduti all'asta?

Una domanda che molti si pongono in questo momento è: perché gli immobili pignorati non sono venduti al primo esperimento d'asta? Quali sono i motivi che rendono deserte le aule dei tribunali?

Molti rispondono che causa della scarsa partecipazione sono i prezzi troppo alti affinché si verifichi un interesse da parte dei probabili acquirenti.

Un pensiero comune fra diverse persone, anche del settore, è che gli esperti stimatori nominati dal tribunale sovrastimino i beni per incrementare la loro parcella.

In realtà questa è una conclusione non fondata su un'analisi scrupolosa della situazione, ma sul sentimento comune.

Per questo motivo è necessario puntualizzare che un onorario massimo, che deriva dall'applicazione dell'articolo 13 del D.M. 30/05/2002 per la stima di un appartamento del valore di € 200.000,00, è pari a € 848,14; se venisse sovrastimato a € 300.000,00, l'onorario spettante al professionista aumenterebbe a € 1.025,13. Di fronte ad un incremento consistente della stima, l'aumento massimo dell'onorario lordo risulterà di € 176,99, dal quale, tolte le imposte, rimarrebbero circa € 70,00: una cifra chiaramente esigua.

Quanto espresso in precedenza è ancor più evidente nella valutazione di beni di maggior pregio, dove il compenso si ferma alla soglia di € 516.456,90 (il vecchio miliardo di lire): in questi casi la sovrastima dell'immobile non porterebbe alcun beneficio economico al perito.

Imputare quindi la scarsa partecipazione alle aste giudiziarie ad una sovrastima dei beni, al fine di incrementare l'onorario del professionista, non corrisponde certo a ragionevole realtà.

E' piuttosto da considerarsi il momento di crisi e quindi di incertezza economica che tormenta le persone: perdita del posto di lavoro, scarso accesso al credito, ecc.

E' quindi da valutare la situazione di difficoltà che ha lasciato il segno sul fronte dell'impiego, innescando la caduta della produzione e un'instabilità, se non un arretramento dei livelli occupazionali rispetto lo scorso anno.

Da non dimenticare un elemento noto agli addetti ai lavori: molte aste esperite in questo periodo risalgono agli anni 2007-2008, cioè molto prima che l'attuale crisi attanagliasse il comparto immobiliare.

In Italia i prezzi sono scesi del 7,7% a livello nazionale rispetto all'inizio della crisi nel 2008 (fonte Il Sole24Ore). Da indagini effettuate presso le agenzie immobiliari operanti in zona, sono scesi del 9-10%.

E' necessario tenere presente che il 2012 è stato un anno caratterizzato da numerose novità per quanto riguarda il settore dell'immobiliare:

- tra le più importanti si colloca il primo saldo per la cedolare secca sugli affitti 2011;
- l'introduzione della nuova imposta municipale sugli immobili, l'Imu;
- la detrazione del 36% sulle ristrutturazioni diventa definitiva - ossia non dovrà più essere prorogata di volta in volta - e, fino al 2013, è stata portata al 50% su una spesa massima di € 96.000;
- l'indicazione della classe energetica negli annunci commerciali di vendita di immobili e, per quanto riguarda le nuove costruzioni e le ristrutturazioni integrali, sarà obbligatorio che il 20% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento derivino da fonti rinnovabili.

In particolare, l'Imu, si ritiene, potrà avere un effetto negativo sul mercato immobiliare, specialmente su quello delle seconde case o degli immobili non residenziali.

Già nel biennio 2010-2011 è emerso che solo l'8% degli intervistati ha effettuato almeno una transazione, cioè **acquistato, venduto, preso in locazione e/o dato in locazione un immobile**.

Si tratta del valore più basso rilevato dal 2004, anno in cui **Tecnoborsa** ha iniziato a monitorare il rapporto tra il mercato immobiliare e le famiglie che risiedono sul territorio nazionale.

La politica bancaria, che negli anni scorsi finanziava anche il 120% del valore stimato dell'immobile, ha portato all'acquisto di immobili da parte di persone potenzialmente insolventi, creando, presso gli investitori, aspettative di vendita infinite. Oggi, l'attuale restrizione del credito alle famiglie ha generato una quantità di invenduto che non è assolutamente assorbito dal mercato.

Ricordiamo inoltre, che in questo periodo, nel libero mercato, si trovano in vendita immobili a prezzi molto inferiori rispetto al loro valore: questo perché le imprese, che devono rientrare delle esposizioni creditizie con le banche, sono disposte a rinunciare a tutto il loro utile, se non a vendere sottocosto, pur di non trovarsi avviate procedure fallimentari.

Di fronte a questi scenari scoraggianti le persone non attingono dal mercato delle procedure esecutive, ma preferiscono rivolgersi, per l'acquisto di immobili, al libero mercato, dove sono maggiormente tutelate.

In definitiva, acquistando all'asta, ciò che si risparmia sull'acquisto di un immobile (risparmio stimato intorno al 20%) viene poi spesso speso per imprevisti e questioni accessorie, senza considerare lo stress, l'ansia, la preoccupazione, nonché la burocrazia che stanno dietro al procedimento.

Si risparmia quindi sul valore dell'immobile, forse, ma si spende in imprevisti e conti arretrati, eventuali cause giudiziarie, interessi bancari, rimanendo fino all'ultimo con l'incognita sulla qualità e garanzia di ciò che si è acquistato.

In periodi di svalutazione monetaria, con un mercato in fase di forte espansione, la vendita dei beni all'asta era favorita, poiché il valore correttamente determinato alcuni anni prima, al momento della vendita, a volte, era meno della metà del valore di mercato.

Attualmente, con un mercato in fase recessiva, i valori correttamente determinati al momento della valutazione risultano superiori allo stesso valore di mercato, il che, unito a quanto sopra riportato, non fa che scoraggiare la vendita degli immobili all'interno delle aste giudiziarie.