

Friuli

**Mercato immobiliare.** Sempre più persone non riescono a pagare le rate del mutuo

# Boom delle case pignorate a Udine crescita del 20%

Trattando con i creditori in molti casi sarebbe possibile evitare la messa all'asta

**Carlo-Tomaso Parmegiani**  
carlo.parmegiani@epolis.sm

Il fenomeno è sotto gli occhi di tutti. Basta guardare le pagine dei quotidiani dedicate alla cosiddetta "pubblicità legale", per accorgersi che gli spazi dedicati alle esecuzioni immobiliari, sono in continuo aumento. La crisi comincia, infatti, a pesare seriamente sulle famiglie e sulle aziende, e sono purtroppo in crescita quanti non riescono a pagare le rate del mutuo acceso per acquistare la casa o il capanno.

**UNA CIRCOSTANZA** assai spiacevole che dopo qualche mese di "insolvenza" si trasforma spesso nel pignoramento dell'immobile promosso dal creditore (nella gran parte dei casi una banca) e nella successiva vendita all'asta dello stesso. Una situazione sempre più diffusa nel centro e Sud Italia, ma che comincia a diventare rilevante anche nella nostra provincia e nella nostra città. «In base ai nostri calcoli - spiegano Alessandro Del Stabile e Fabrizio Paulin della Fin.Service di Udine che si occupa della consulenza a privati e aziende per la gestione del contenzioso verso gli istituti di credito che hanno pignorato l'immobile -, rispetto allo scorso anno le esecuzioni immobiliari, per quanto riguarda il territorio di competenza dei Tribunali di Udine e Tolmezzo, sono in crescita di circa il 20%».



► Interno di un istituto di vendite giudiziarie

Sebbene non sia ancora drammatico in termini percentuali, il fenomeno dell'esecuzione immobiliare è, però, certamente un dramma per chi lo vive in prima persona. Non di rado, tuttavia, le famiglie o le aziende coinvolte potrebbero evitare di arrivare al momento dell'esecuzione: «Le banche, soprattutto quelle locali - spiegano ancora i due imprenditori -, se adeguatamente ap-

procciate, sono spesso disponibili a trovare soluzioni alternative di stralcio del credito. Spesso, però, i debitori non avendo liquidità si sentono spaesati e tendono a rifiutare il dialogo con gli istituti di credito non lasciando loro altra strada che procedere al pignoramento e alla successiva esecuzione immobiliare. Succede così che persone con debiti relativamente bassi si vedo-

no mettere all'asta un immobile di valore molto superiore. È capitato, ad esempio, di vedere messi all'asta immobili da oltre 500mila euro, per debiti di meno di 50mila». Se si arriva a questo punto, però, il valore dell'immobile in esecuzione tende a scendere di circa il 30% rispetto a quello teorico di mercato e cala di un ulteriore 20% per ogni asta andata deserta. «Data la crescita dell'offerta e il calo della domanda - chiariscono ancora Paulin e Del Stabile - non è raro che un'asta per un'esecuzione immobiliare vada deserta anche più di una volta. Il che fa drasticamente diminuire il realizzo finale dell'immobile dato in garanzia, spesso non consentendo nemmeno al debitore di estinguere tutto il debito». Si rischia allora di trovarsi senza casa e al contempo con ancora una parte di debito sulle spalle. Meglio allora, cercare il dialogo con la banca o con il creditore, eventualmente rivolgendosi a qualche consulente specializzato, evitando di portare il contenzioso al limite estremo. «In quasi il 50% dei casi - concludono i due imprenditori friulani - trattando si può arrivare a individuare una strategia "stragiudiziaria" e definire con il creditore piani di rientro finalizzati all'estinzione della procedura esecutiva». Per arrivarci, spesso, il debitore deve accettare l'idea di vendere il bene a un prezzo più basso di quello di mercato, ma ciò gli può consentire di salvaguardare comunque una parte del patrimonio e soprattutto di evitare le alte spese delle procedure esecutive e anche la "vergogna" che molti provano a vedere il proprio nome pubblicato sugli "annunci legali". ■