

> ECONOMIA

Sofferenze diffuse Così raddoppiano le esecuzioni immobiliari

**Il presidente dell'Anpe
Fabio Barca: «Nei primi
nove mesi del 2016 all'asta
quasi 1.300 fabbricati»**

Dentro la crisi

■ Quando si arriva ad una esecuzione immobiliare siamo sempre in presenza di una "patologia": un debitore (una famiglia, un'azienda) non riesce ad onorare l'impegno preso e il sistema giudiziario interviene per tutelare l'interesse del creditore. La "patologia" segnala, per l'appunto, delle difficoltà che, per vari motivi, si manifestano all'interno del sistema economico e sociale e il giudice interviene - deve intervenire - a garantire chi aveva erogato un credito. E' una sorta di «pilastro» del nostro sistema economico, venisse meno questa tutela «sarebbe a rischio l'intero sistema economico», dice Fabio Barca, presidente dell'Anpe, l'associazione dei notai bresciani per le esecuzioni immobiliari.

Con Fabio Barca facciamo una sorta di punto della situazione per quanto riguarda, appunto, le esecuzioni immobiliari. "Il punto di partenza, che è bene ribadire, è che i notai in queste operazioni collaborano con il giudice delle Esecuzioni.

Il sistema economico deve essere garantito, ma per molte aziende e famiglie questo è un dramma.

«Certamente. La crisi si fa sentire e si registrano, quindi, situazioni particolarmente pesanti nell'onorare gli im-

pegni presi. Da questo punto di vista, siamo in presenza di una situazione che si spera irripetibile ma che è indubbiamente pesante. E quindi molti immobili vanno all'asta».

Possiamo dare qualche cifra. Quanti immobili vanno in asta?

«Gli immobili assegnati in asta nei primi 9 mesi del 2016 sono 1300 rispetto ai 650 dell'intero 2015. E questo genera una sorta di patologia aggiuntiva di cui diremo».

Sono numeri imponenti. C'è una corsa alle aste.

«I numeri sono certamente importanti. Ribadito, però, che l'esecuzione va a tutela del creditore, ribadisco che noi dobbiamo considerare anche i debitori che, come già detto, sono famiglie ed aziende fragili, deboli, in difficoltà. Dovrebbe essere presente, sempre e in tutti, la considerazione che le esecuzioni immobiliari non sono un mercato delle occasioni ma, prima di tutto, il segnale che ci sono persone in difficoltà».

Ma in che modo si manifesta questa considerazione, com'è che il sistema è vicino ad aziende e famiglie fragili?

«Rispettando la forme, i tempi e le norme della legge. Giudici e notai devono naturalmente rispettare la legge ma il tutto va inquadrato in un

percorso che serva a rendere il meno doloroso possibile l'esecuzione. Oggi c'è una tendenza normativa che punta a semplificare la procedura o addirittura a scavalcarla».

Ma semplificare le procedure non è una cosa positiva?

«Ovviamente ci sono ragioni che depongono a favore di questa semplificazione, non di meno continuo a credere che si debbano rispettare rigorosamente, mi ripeto, forme, tempi e norme a tutela dell'esecutato e - aggiungo - anche a tutela di chi ha avuto assegnato un immobili in asta».

Ecco, su questo punto, come lei sa bene, c'è chi dice che i tempi fra l'aggiudicazione in asta e quelli della firma del trasferimento sono lunghi.

«I tempi sono lunghi per almeno due ragioni: che il numero delle esecuzioni è aumentato e che le procedure sono più complicate di una normale compravendita. In un rogito tradizionale, entrambe le parti (chi vende e chi compera) hanno interesse a chiudere quanto prima. In una esecuzione c'è una sola parte interessata ad avere quanto prima il decreto di trasferimento mentre l'esecutato non c'è. E quindi, trattandosi di un trasferimento immobiliare, i notai hanno necessità di più tempo per ricostruire la storia dell'immobile, verificare il rispetto delle norme urbanistiche, la correttezza degli accertamenti ipotecari e catastali oltre che risolvere aspetti giuridici e fiscali specifici». // G.B.O.

Il creditore va garantito, ma anche l'esecutato deve essere tutelato rispettando in pieno le leggi



In Tribunale. Le esecuzioni sono gestite dai notai sotto il controllo del giudice



Presidente. Fabio Barca è il presidente dell'Anpe, associazione dei notai per le esecuzioni immobiliari

«I tempi lunghi del trasferimento garanzia per tutti»

Le procedure

■ Dicevamo dei tempi lunghi necessari al trasferimento di un immobile assegnato in asta...

«Sono i tempi oggi necessari per rispettare le leggi e quindi garantire anche l'acquirente che avrà sì il decreto dopo 6-7 mesi, ma con garanzie certe. E poi, come detto, oggi siamo in una situazione eccezionale anche per il numero degli immobili assegnati e questo comporta, inevitabilmente, tempi più lunghi.

Potrebbero obiettarle che

L'Anpe dovrebbe aumentare la propria struttura...

«L'obiezione la conosco bene. Ma ribadisco quanto ho già avuto occasione di dire. E cioè: l'Anpe si è rafforzata significativamente nella sua struttura in questi anni e mesi, ma tutti possono capire come non si possa prevedere quanti immobili saranno assegnati alle prossime aste. Si consideri che nella associazione, oltre a circa 70 notai, lavorano più di 35 persone, non possiamo allestire una struttura ancora più complessa per rispondere ad una anomala situazione probabilmente irripetibile. Oggi stiamo vedendo un momento eccezionale, un aumento dell'interesse dettato essenzialmente dal forte calo dei prezzi, ma il quadro dovrà normalizzarsi.

Non di meno - altra obiezione - in qualche caso il decreto di trasferimento è fornito in quattro mesi, come è nel caso di immobile rilevato con un mutuo bancario.

«Vero. In quel caso il giudice e i notai si sentono impegnati a trasferire l'immobile entro 120 giorni. Ma questo è indispensabile se si vuole che la banca eroghi il finanziamento avendo a garanzia l'ipoteca sull'immobile acquistato in asta. Capisco l'obiezione, ma questo va a garanzia di chi è un po' più debole, è un'attenzione verso chi deve chiedere un mutuo rispetto a chi può pagare senza andare in banca. Detto questo, dico anche che avere il decreto di trasferimento in quattro mesi per tutti resta anche un nostro obiettivo. E su questo ci stiamo impegnando». //

CUCINA NATURALE

CONSIGLI E RICETTE IN 12 VOLUMI ILLUSTRATI

6° VOLUME
ERBE E SPEZIE

In edicola
a soli 4,90€* con il
**GIORNALE
DI BRESCIA**



Finalmente a Brescia la sede ideale per la tua azienda

Scegli il tuo ufficio completo di tutto, dalla domiciliazione al servizio di receptionist fino all'accesso al nostro network globale di più di 3000 sedi. È tutto incluso in un unico prezzo e paghi solo per lo spazio che utilizzi.

Visita la nostra sede di Brescia e scoprirai come risparmiare.
800 553 730 regus.it

Regus

**STANCA DI PULIRE L'ARGENTO?
DALLA LIBERAZIONE NASCE LA
SOLUZIONE!!!**

MESE DELL'ARGENTO MASSIMA VALUTAZIONE



COMPRO
PRO750

MONTICHIARI (BS) - via Mantova, 257
vicino Ospedale ed Eni Gas - 030 9651781 - 338 6095173
Aperto dal lunedì al sabato dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 19.00