

GRUPPO24ORE

La cultura dei fatti

IL SOLE 24 ORE S.p.A  
System Comunicazione  
Pubblicitaria  
legale@ilssole24ore.com

# Aste

GRUPPO24ORE

La cultura dei fatti

IL SOLE 24 ORE S.p.A  
System Comunicazione  
Pubblicitaria  
legale@ilssole24ore.com

INFOAPPALTI

Anno 4 - Nr 34

Nonostante il calo generalizzato delle compravendite (il quarto consecutivo) i prezzi tengono

## Con la crisi arriva il boom delle aste

Il 2011 segna un'impennata esponenziale delle vendite in tribunale, che è continua dal 2009

di Gaia Mutone

È una dura realtà, ma il mercato delle aste è così: più crescono le esposizioni, più opportunità si creano. Con una crisi che non molla e con un mercato del credito in forte contrazione, gli studi dei professionisti che gestiscono le trattative d'asta sottolineano il progressivo, quasi esponenziale, aumento del numero di clienti. Chi intende acquistare una casa all'asta sembra infatti sempre più consapevole della necessità di procedere con cautela al fianco di professionisti che possiedono le competenze per accertare la correttezza delle procedure. Se poi si scorrono tutti gli ultimi rapporti sul settore immobiliare, emerge una situazione di sostanziale stagnazione, in cui il volume delle compravendite continua a calare, con la sola eccezione del comparto produttivo e del terziario, e in cui i prezzi, contrariamente a quanto ci si potrebbe aspettare continuano a tenere. Se tutto sommato è naturale che i prezzi rimangano stabili nelle grandi metropoli, dove la domanda c'è sempre, per il resto del Paese la spiegazione può essere diversa.

alle pag 4-5



### Mutui

Tassi mutui alle stelle: colpa dello spread

■ In estate lo spread medio per un mutuo era intorno all' 1,50% rispetto al 3% di oggi. Da luglio, infatti, le tensioni legate alle incertezze dei mercati hanno alzato il costo del denaro per le banche, costrette a loro volta a dover aumentare i costi per la clientela.

a pag. 12

### L'iniziativa promossa dal Saint Cobain Italia

## Premio sostenibilità, l'edilizia guarda al futuro

L'edilizia sostenibile è un obiettivo per molte amministrazioni e non solo. Anche molti ordini professionali di settore si stanno impegnando da tempo per promuovere le tecniche di costruzione del futuro. Ne è un esempio il Premio sostenibilità, un'iniziativa diretta proprio a incentivare l'ecocompatibilità delle costruzioni, che quest'anno arriva alla sua terza edizione, dopo un biennio in cui in termini di partecipazione e di iniziative promosse, ha fatto registrare un vero successo.

a pag.6

### Mondo Immobiliare

Ecco il consulente multitasking

■ Il mondo immobiliare procede sempre più verso competenza e specializzazione per fare spazio a professionisti e consulenti preparati e spesso legati a marchi riconosciuti che, per la clientela, sono garanzia di compravendite

a pag.13

### Notai

I notai a sostegno di L'Aquila

■ È stata inaugurata a fine settembre la struttura didattica dell'Università degli studi dell'Aquila, realizzata con i fondi raccolti dal Comitato Notai per L'Aquila e dalla National Italian American Foundation (Niaf).

a pag. 14

### Commercialisti

Un software per determinare le tariffe

■ I commercialisti si attrezzano per rendere telematica la determinazione dei compensi. È già disponibile da qualche giorno, infatti, "Tariffa Professionale", il software sviluppato dal Consiglio nazionale dell'Ordine.

a pag.16

## Cerchi un affare?



Visita  
il portale di

# Aste

Trovalo su [www.astepress.it](http://www.astepress.it)

INFOAPPALTI

I dati dell'Agenzia del Territorio relativi al II trimestre 2011 fotografano la quarta flessione consecutiva delle compravendite

# Mercato fermo, occasione per le aste

Di contro, negli studi dei professionisti si registra un boom esponenziale dei casi di trattativa d'asta

di Gaia Mutone

Momento di crisi, certo, ma anche di opportunità. Questo viene fuori osservando l'andamento delle aste giudiziarie, in netto incremento a partire dal 2009. In questo senso, il 2011 che si sta per concludere è stato un anno di boom, sul quale molto hanno influito i problemi creditizi e finanziari nati con l'inizio delle grandi crisi globali. Problemi divenuti ormai strutturali e che in Europa si sono ulteriormente aggravati con l'innalzamento del costo del denaro da parte della Bce. Come è facile constatare, infatti, più alti sono i tassi più caro è il mutuo per il semplice motivo che le banche applicano a chi vuole comprare casa condizioni più sfavorevoli dovendo esse stesse finan-



**Il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite nel II trimestre del 2011 rispetto al II trim. del 2010 per l'intero settore immobiliare risulta pari a -5,6%, peggiorando il dato tendenziale del primo trimestre (-3,6%)**

mediatori professionisti che acquistano diverse proprietà per poi rivenderle assicurandosi un certo margine. Troppo alto il timore di rimanere con immobili invenduti nel "portafoglio". Del resto, si comprende quanto tali preoccupazioni siano fondate, andando a guardare l'ultimo rapporto dell'Agenzia del Territorio che fotografa la quarta flessione consecutiva del mercato immobiliare. Dal dettaglio dei dati viene infatti fuori che il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite nel secondo trimestre del 2011 (variazione percentuale del II trimestre 2011 rispetto al II trimestre 2010) per l'intero settore risulta pari al -5,6%, in peggioramento rispetto al dato tenden-

ziale del primo trimestre (-3,6%). Complessivamente sono state compravendute 349.870 unità immobiliari (in termini di ntn) di cui il 45,8% (160.073) nel settore residenziale e il 36,2% (126.511) nelle pertinenze, per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale. Il terziario registra poi 3.888 compravendite, il commerciale 9.202 e il produttivo 3.209, mentre ricadono sotto la tipologia "altro" 46.986 transazioni. In termini assoluti, il confronto tra i diversi secondi trimestri di ciascun anno mostra il numero minimo di transazioni registrate dal 2004. Rispetto all'omologo trimestre del 2006, anno nel quale si registrò il picco massimo delle compravendite, i volumi di scambio nel

trimestre in esame risultano in perdita di circa il 30% (-29,7%). Se si escludono, quindi, i primi due trimestri del 2010, che con la loro crescita avevano suscitato attese per un'imminente ripresa, praticamente è dal 2006 che il mercato continua a perdere terreno.

Tornando al secondo trimestre dell'anno in corso, registra la flessione più pesante il comparto residenziale (-6,6%), seguito dal mercato delle pertinenze (-3,4%) e dal settore commerciale (-5,5%), mentre fanno segnare rialzi il terziario (+4,0%) e il produttivo (+5,7%). Ma veniamo al dettaglio dei comparti.

**Residenziale.** Qui la discesa riguarda tutte le macroaree, con i tassi tendenziali tutti in ulteriore peggioramento. Il calo maggiore si registra al Sud, dove le compravendite calano del -9,6%, seguito dal Centro -7,8% e infine dal Nord, in flessione del -4,4%. Rispetto all'omologo trimestre del 2004, la contrazione dei volumi di abitazioni scambiati è più elevata nella macroarea del Nord, con -30% circa, e intorno al -26% circa per il Centro e il Sud. Come nelle scorse rilevazioni, reggono meglio la contrazione le città capoluogo, in discesa del 4,6% contro il -7,5% dei comuni minori, che al Sud arrivano addirittura ad un -10,9%. Un altro dato interessante è quello, negativo, per i capoluoghi del Nord (-2%) che pone fine, dopo 5 trimestri, alla serie di tassi positivi registrati dal I trimestre 2010. Al Centro ed al Sud i capoluoghi registrano un calo delle compravendite del -7,3% e

segue

ziarsi a condizioni peggiori. Spiega bene l'effetto di questa cattiva congiuntura sul mercato immobiliare la Fiaip, federazione italiana agenti immobiliari professionali, che proprio di questo e delle aste immobiliari ha discusso in un recente incontro. «L'affluenza notevole alle aste mette in evidenza un problema strutturale, che nasce dai problemi creditizi e finanziari degli anni precedenti», ha spiegato Isabella Tafuro, presidente Fiaip. Molti, magari approfittando del fatto che in quel momento i tassi erano bassi, hanno affrontato l'acquisto di un immobile senza fare bene tutti i conti, scoprendo solo in un secondo momento di non potercela fare. Risultato? Un'impennata del numero delle esposizioni, cioè delle situazioni in cui non si riesce più a restituire i soldi avuti in prestito. Tanti piccoli "default" potremmo dire.

Questo il contesto in cui è maturato il boom delle aste. Da una parte il fallimento di chi non riesce più a fare fronte ai propri impegni e dall'altra un soggetto che ha la possibilità di comprare a prezzi decisamente più calmierati, in alcune occasioni anche al 50% del reale valore di mercato dell'immobile. Un altro segno della crisi attuale è la sparizione dalle aste dei cosiddetti "investitori", cioè di

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

Settori	II trim 10	III trim 10	IV trim 10	I trim 11	II trim 11
Residenziale	171.420	129.296	169.243	136.718	160.073
Terziario	3.738	2.967	5.134	3.258	3.888
Commerciale	9.743	6.895	10.755	7.909	9.202
Produttivo	3.037	2.221	4.065	2.473	3.209
Pertinenze	131.013	101.316	137.648	107.564	126.511
Altro	51.808	40.931	55.575	41.025	46.986
<b>Totale</b>	<b>370.759</b>	<b>283.625</b>	<b>382.420</b>	<b>298.946</b>	<b>349.870</b>

Settori	II trim 09-10	III trim 09-10	IV trim 09-10	I trim 10-11	II trim 10-11
Residenziale	4,5%	-2,7%	-4,1%	-3,7%	-6,6%
Terziario	-14,1%	-3,0%	-3,5%	-4,4%	4,0%
Commerciale	-4,7%	-10,0%	-2,0%	-8,9%	-5,5%
Produttivo	-4,2%	-16,9%	4,0%	-2,1%	5,7%
Pertinenze	0,8%	-0,4%	-4,4%	-2,6%	-3,4%
Altro	2,8%	-3,5%	0,9%	-5,1%	-9,3%
<b>Totale</b>	<b>2,4%</b>	<b>-2,3%</b>	<b>-3,4%</b>	<b>-3,6%</b>	<b>-5,6%</b>

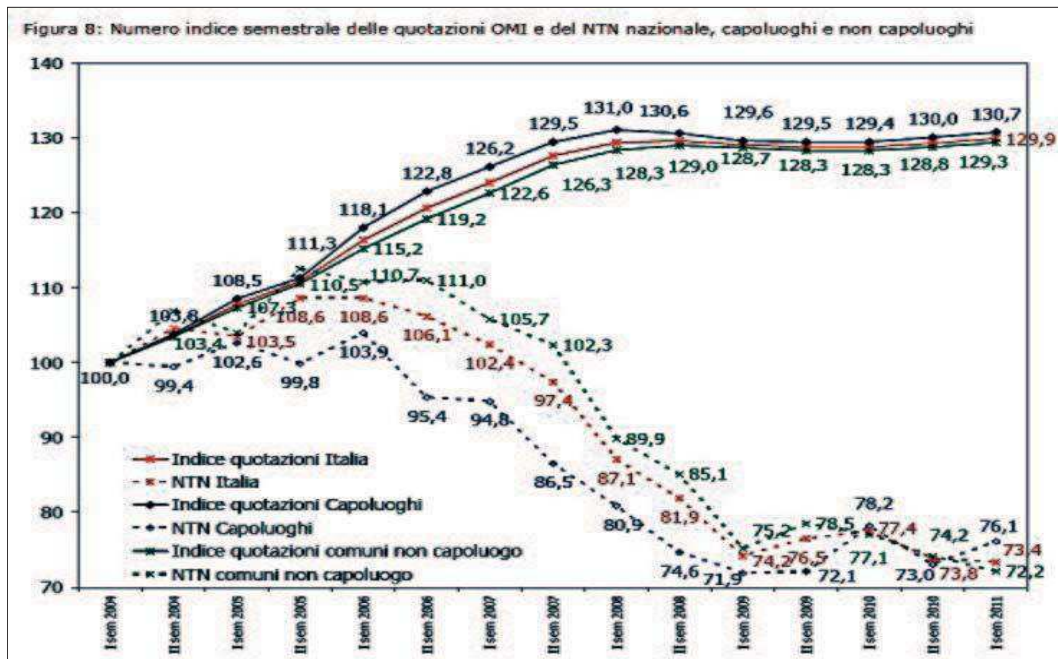
Fonte: Agenzia del Territorio (Nota trimestrale, II trim. 2011)

Per l'inserimento di ordinanze rivolgersi a System Comunicazione Pubblicitaria: [legale@ilssole24ore.com](mailto:legale@ilssole24ore.com)



continua

e del -6,2%, con i cali dei comuni non capoluogo di entità maggiore rispetto alle perdite dei capoluoghi in tutte le macroaree. Confermano la loro maggiore capacità di resistenza le grandi metropoli italiane: se il dato nazionale relativo al residenziale è -6,6%, nelle grandi città la flessione non va oltre il 2,8%. Tra queste, perdono più del dato medio nazionale Palermo (-8,5%), Napoli (-7,5%) e Roma (-7,3%); più contenuto risulta il calo a Bologna, -1,2%. In controtendenza, invece, le compravendite delle abitazioni nelle città di Milano, +2,9%, Genova, +2,7%, Torino, +1,5% e Firenze con +0,9%. Nei comuni delle province delle principali città ("resto delle province") il secondo trimestre del 2011 segna diminuzioni ovunque ad eccezione della provincia di Genova che segna un deciso rialzo, +7,1%, anche migliore di quello del capoluogo. Forti diminuzioni delle compravendite si rilevano nel resto delle province di Napoli, -12,5%, e di Firenze, -12,1%; meno gravi le perdite risultano nelle province di Palermo e Bologna, dove comunque superano il -5%. Oltre a Genova in crescita, va segnalata anche la frenata di Roma, il cui dato inter-



**In linea con il lieve aumento registrato nello scorso semestre, il valore medio nazionale delle unità immobiliari residenziali nel I semestre 2011 mostra ancora un leggero incremento: 1.588 euro/mq in crescita del +0,5%**

rompe la serie di tassi positivi. Alterna salite e discese Milano: alla fine del 2009 aveva avviato una fase di crescita, nell'ultimo trimestre del 2010 si arresta per poi ricominciare a salire nel II trimestre 2011. Riguardo alle quotazioni, dato il calo generale delle compravendite, sarebbe logico aspettarsi una flessione, anche minima, dei prezzi. Questi invece, sorprendentemente, reggono. In linea con il lieve aumento registrato nello scorso semestre, infatti, il valore medio nazionale delle unità immobiliari residenziali, per unità di superficie commerciale, nel I semestre 2011 mostra ancora un leggero incremento: a livello nazionale la quotazione media risulta pari a 1.588

euro/mq, in crescita del +0,5%. La quotazione media delle abitazioni nel I semestre 2011 è in aumento sia nei capoluoghi italiani, pari 2.299 euro/mq (+0,5% rispetto al II semestre 2010), sia nei comuni non capoluogo, per i quali la quotazione media nazionale è pari a 1.322 euro/mq (+0,4% rispetto al II semestre 2010). In controtendenza rispetto al trend generale nei capoluoghi è il Sud, che rileva un calo pari a -0,1%. In linea, invece, i comuni minori che segnano un lieve rialzo del +0,6%. Dal 2004 le quotazioni sono aumentate mediamente del +40,5% nelle città e di +42,2% nella provincia. Questa la spiegazione di Gabriella

Alemanno, direttore dell'Agenzia del Territorio: se i prezzi restano stabili nonostante la crisi vuol dire che almeno i proprietari non si sentono con l'acqua alla gola. A ben vedere, infatti, l'immobilismo del mercato potrebbe essere letto anche in un altro modo: contrariamente a quanto avviene in altri Paesi (Usa in testa), da noi non si specula massicciamente sul mattone e la cautela nella vendita quanto nell'acquisto potrebbe essere il segnale di un'attesa strategica, necessaria in questo momento di crisi a non far perdere valore all'immobile in previsione di una sua compravendita.

**Settori non residenziali.** Qui i segnali non sono omogenei. Come detto in precedenza, nel II trimestre del 2011, rispetto allo stesso trimestre del 2010, a calare è solo il settore commerciale (-5,5%), mentre il terziario e il produttivo mostrano segnali di ripresa, in rialzo rispettivamente del +4% e del +5,7%. Rialzi che tuttavia vengono ampiamente ridimensionati confrontando i volumi delle compravendite dal 2004. In questo modo viene fuori una decisa contrazione dei volumi di scambio, calcolata su trimestri omologhi, rispetto ai picchi registrati nel 2005 e nel 2006. Per il settore commerciale, infatti, i volumi scambiati nel II trimestre 2011 subiscono un calo del 38% rispetto alla quantità massima raggiunta nel II trimestre 2005. I settori terziario e produttivo, che nel periodo considerato (2004 - 2011) avevano fatto rilevare un picco nel II trimestre 2006, perdono in misura minore (-36% e -31% circa). Il settore terziario torna ora a mostrare variazioni positive dopo 5 semestri di cali, mentre il settore produttivo evidenzia segni alterni negli ultimi tre semestri. Da sottolineare, da ultimo, che l'incremento del produttivo va attribuito principalmente al picco positivo delle regioni del Sud che guadagnano il 21,4% delle compravendite nel settore. Accentuato anche l'aumento al Centro, +10,2% e lieve la crescita al Nord, +1,4%.

