

Pignoramenti, le aste esplodono e chi compra paga quasi la metà

CON LA CRISI SEMPRE PIÙ IMMOBILI FINISCONO IN TRIBUNALE. MA IL NUMERO DELLE VENDITE, NONOSTANTE I PREZZI SIANO ASSAI APPETIBILI, È CRESCIUTO SOLO DEL 25% NEGLI ULTIMI TRE ANNI. E LA RECESSIONE ORMAI COLPISCE ANCHE LE RICCHE ZONE DEL NORD

Vito de Ceglia

Milano

Con la crisi sempre più immobili finiscono all'asta, a causa dell'aumento dei pignoramenti ai privati o delle procedure fallimentari delle imprese. Ma il numero delle vendite, nonostante i prezzi siano assai appetibili, è cresciuto solo del 25% negli ultimi tre anni. Una dato che, considerato il momento difficile dell'edilizia, è per certi versi importante. Anche se potrebbe essere ancora più rilevante con una minore difficoltà di accesso al credito e nello stipulare mutui in tempi brevi.

E' quanto emerge dalla fotografia del mercato delle aste residenziali scattata da Sogeea, società specializzata nella consulenza per operazioni immobiliari nel mercato nazionale e internazionale. Dallo studio risulta che oggi sono 43.000 in Italia le proprietà immobiliari in corso di vendita all'asta. Di queste, il 35% — pari a 14.592 — sono immobili residenziali, distribuiti in maniera omogenea tra Sud (3947), centro (3779), nord (3605) e isole (3261). La Capitale, con 1454 case nelle mani dei tribunali, è la città con il maggior numero di appartamenti all'asta. Dopo Roma, le province con il maggior numero di immobili residenziali all'asta sono Brescia, che conta 1232 immobili all'incanto, Napoli con 1094 proprietà, Palermo con 790 e Catania con 537. Stupisce Milano, con sole 3 proprietà all'asta, tutte entro i 200mila euro.

Il Lazio conta 2610 immobili all'asta, seguito dalla Sicilia con 2589, dalla Lombardia con 1788 e a scendere da Campania (1782) e Puglia (1168). In Veneto ad esempio sono solo 6 le proprietà all'asta, mentre ne contano 126 la Basilicata, 295 le Marche e 222 il Friuli.

La quasi totalità (89,3%) delle proprietà residenziali da battere all'asta si

concentra in un range di prezzo 0/200mila euro: di questi il 65% risiede nella fascia 0/100mila. Solo poco più dell'1% del totale sono immobili over 500mila euro, perlopiù concentrati a Roma, dove si registrano ben 18 immobili all'incanto over 1 milione di euro.

«Spesso ancora oggi si pensa alle aste come un mondo losco il cui accesso è riservato a pochi professionisti del settore — commenta Sandro Simoncini, presidente Sogeea — In realtà, non è così: il mondo delle esecuzioni immobiliari è estremamente trasparente e acquistare casa tramite un'asta può essere veramente semplice e rivelarsi un vero affare».

Rispetto ai costi, infatti, il mondo delle aste apre ai cittadini la possibilità di fare investimenti veramente vantaggiosi. Trascurando il prezzo a base d'asta (che è solo di partenza), la spesa che sostiene chi acquista è mediamente inferiore del 38%, con punte occasionali fino al 50%, rispetto agli attuali prezzi di mercato di persegia bassi in questo periodo. Gli acquisti all'asta sono inoltre procedure sicure per l'acquirente, che si trova proprietario di un immobile senza alcuna iscrizione o trascrizione.

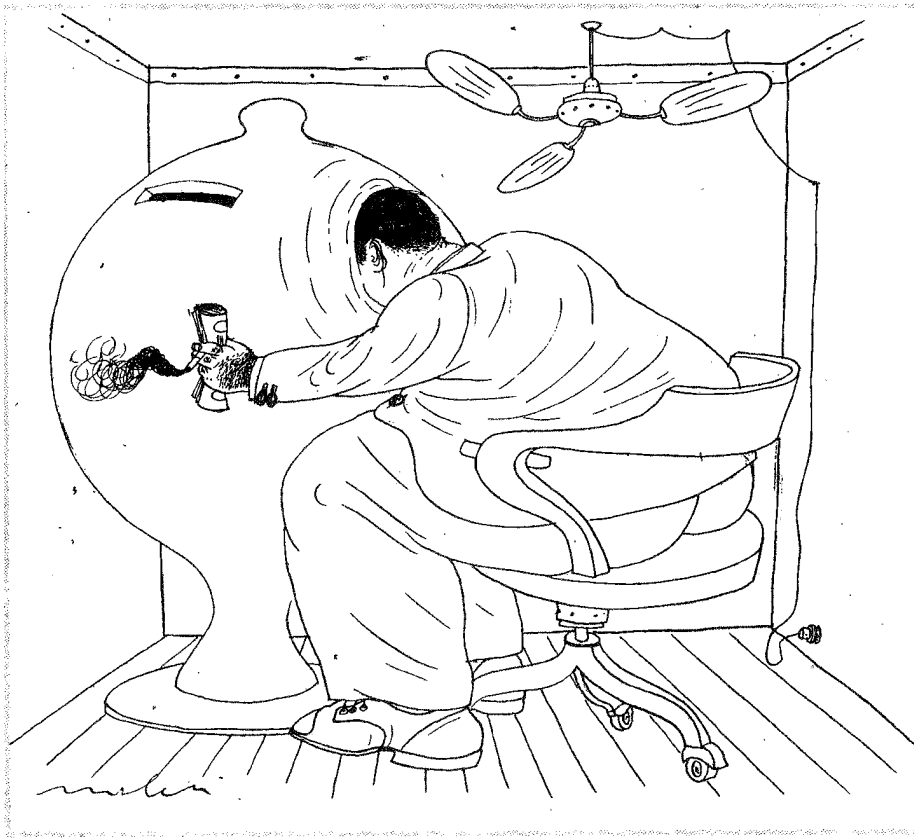
«Non vi è alcun rischio di ipoteche nascoste — continua Simoncini — che vengono cancellate dal curatore prima del decreto di trasferimento (titolo di proprietà dell'immobile) a favore dell'aggiudicatario. Inoltre in presenza di un qualsiasi abuso edilizio il nuovo proprietario ha la possibilità di presentare la sanatoria sia urbanistica che catastale entro 120 giorni dal decreto di trasferimento. Il consiglio, se si vuole essere certi di una procedura breve di successo è farsi affiancare da qualcuno che abbia già avuto esperienza o da un professionista competente, avvocato o tecnico, che aiuti l'inesperto ad evitare gli errori».

Comunque sia, analizzando quanto accaduto nei mesi precedenti si evince che dal 2009 — anno in cui i primi veri segnali della discesa del mattone italiano si sono fatti sentire — al 2013, il numero dei procedimenti esecutivi su un immobile, avviati dai Tribunali italiani su richiesta dei creditori, è schizzato quasi del 22%. Mentre la differenza anno su anno (2011/2012) si è tradotta in un aumento del 6% (con percentuale simile proseguite dal 2009 in avanti).

È questa una percentuale elaborata sulla base degli recenti dati diffusi dal ministero della Giustizia, così come dall'ultimo rapporto mensile Abi (marzo 2014) riferito alla situazione a gennaio 2014, in cui le sofferenze bancarie lorde risultavano a quota 160 miliardi di euro (non tutte destinate a sfociare in un pignoramento immobiliare, così come non tutte le procedure esecutive promosse si concludono con una vendita giudiziale del cespite).

Intanto, chi compra casa all'asta può ottenere sconti sempre più consistenti, che possono andare, in alcuni casi, fino al 50% rispetto al valore che lo stesso immobile avrebbe se pubblicizzato sul libero mercato. Una condizione di sconto mai così ampia e conveniente per chi compra. Ma molto meno per chi si trova costretto a vendere.

Oggi poi è in fase di sperimentazione la "vendita assistita" in grado di realizzare la cessione del bene ad un prezzo concordato tra debitore e creditore in tempi brevi (5-6 volte inferiori rispetto alle tempistiche di una esecuzione immobiliare). In tal modo si consente al debitore di recuperare parte del denaro investito, trovando contestualmente una soluzione abitativa alternativa eventualmente tramite il ricorso ad un nuovo finanziamento ed al creditore di recuperare il proprio credito in tempi brevi evitando di sostenere costi legali.



Le uniche a emergono dalla fotografia del mercato delle aste residenziali scattata da Sogeea

GLI APPARTAMENTI ALL'ASTA

Vendite per regioni; dati a giugno 2014

LAZIO	2.610
SICILIA	2.589
LOMBARDIA	1.788
CAMPANIA	1.782
PUGLIA	1.168
PIEMONTE	1.084
TOSCANA	846
ABRUZZO	715
SARDEGNA	672
MARCHE	295
RESTO ITALIA	1.043

Fonte: CRIF



Oggi è in fase di sperimentazione la **"vendita assistita"** in grado di realizzare la cessione del bene ad un prezzo concordato

