

# Il Friuli - Boom esecuzioni: troppe aste potranno drogare i prezzi

 [www.ilfriuli.it/articolo/Cronaca/Boom\\_esecuzioni-points-\\_troppe\\_aste\\_potranno\\_drogare\\_i\\_prezzi/2/150177](http://www.ilfriuli.it/articolo/Cronaca/Boom_esecuzioni-points-_troppe_aste_potranno_drogare_i_prezzi/2/150177)

Nel 2016, il numero delle compravendite immobiliari residenziali dovrebbero subire un'impennata (vedi l'articolo a fianco). Tuttavia, non è detto che tale dato possa essere positivo sul versante del valore degli immobili. Il problema? Per il presidente regionale della Fiaip, Leonardo Piccoli, è rappresentato dal boom delle esecuzioni (ovvero, la vendita all'asta delle abitazioni di chi non riesce a pagare i propri debiti).

“Nel corso del 2015 - spiega l'agente immobiliare - le esecuzioni sono triplicate rispetto all'anno precedente. E per il 2016 si prevede che il 10 per cento delle compravendite seguirà questo canale. Il fatto è che, nonostante le novità introdotte negli ultimi anni sul lato della pubblicità, le unità immobiliari vendute all'asta sono spesso comperate al 50 per cento del loro valore. Questo perché ancora oggi gli immobili sono aggiudicati per lo più alla terza asta e ogni passaggio comporta una diminuzione del 20 per cento della base. Tutto ciò può 'drogare il mercato, facendo diminuire i prezzi al metro quadro. Senza contare il dramma personale di chi si vede messi all'asta i propri beni. Facciamo l'esempio di chi ha comperato un appartamento a 100mila euro con un mutuo all'80 per cento. La stima per la base d'asta sarà un po' inferiore, diciamo 90mila euro. Alla terza asta, si partirà da 46mila euro. In questo modo, la banca che ha concesso il credito recupererà solo una parte di quanto prestato e all'ex proprietario non resterà nulla in mano, né il capitale versato, né le rate del mutuo regolarmente versate fino a quel momento. A guadagnarci sono soprattutto gli speculatori, dal momento che ancora oggi le persone comuni difficilmente acquistano a scatole semichiusa”.

Dall'altra parte, però, ci sono alcuni strumenti che potranno favorire nel 2016 chi vuole acquistare. “Il primo - dice Piccoli - riguarda le agevolazioni fiscali sulla prima casa. In passato, per poter usufruire del beneficio (imposta al 2 per cento anziché al 10) era necessario prima vendere la vecchia abitazione e poi acquistare quella nuova. In questo modo, tuttavia, tutto si bloccava, viste le difficoltà che si hanno nel trovare un compratore. Il prossimo anno, invece, si potrà acquistare subito la nuova casa con le agevolazioni, con l'impegno di vendere la vecchia entro l'anno. In caso contrario, c'è la possibilità di cedere all'impresa da cui si compera la casa lasciata, seppur a un prezzo inferiore”.

Il secondo strumento è il leasing, “che - sottolinea Piccoli - è un affitto con diritto di riscatto. Vista la grande mobilità lavorativa e la litigiosità familiare (i clienti spesso ritornano in agenzia una volta ogni 7-8 anni, cosa che un tempo non capitava), si può chiedere a una finanziaria di acquistare l'immobile e di concordare una cifra mensile e un riscatto finale. In caso di abbandono prima del tempo, avrò semplicemente pagato un affitto, in caso contrario sarò proprietario. Resta da capire quali dovranno essere la durata del contratto, l'importo mensile e quello a riscatto”.