

«FINITE LE SPECULAZIONI»

Aste giudiziarie prezzi giù del 40%

di **Davide Illarietti**

Su 6.180 aste giudiziarie per immobili del 2014, 5.404 sono andate a vuoto. Il problema? La troppa burocrazia.

a pagina **11**

LE MILLE CASE (al mese) che restano INVENDUTE

Aste giudiziarie, prezzi giù del 41%
 Ma quello che frena è la burocrazia
 «Finito il tempo di squali e combine
 Oggi chi compra ci va ad abitare»

Il loft è vuoto, ma ha ancora le «tracce» dell'ex inquilino. Lavori lasciati a metà, il sogno interrotto (assieme al mutuo) di 60 metri quadri su corso Buenos Aires, a un passo dalle *boutique*. «Avevano iniziato a ristrutturarlo, ma hanno finito i soldi prima di metterci piede» spiega l'amministratore del palazzo, in piazza Lima. Valore da perizia: 220mila euro. Base d'asta 185mila. «Più due anni di spese condominiali arretrate». Di lotti così — o quasi così — ne vengono battuti mille al mese in città a prezzi da supermercato. Ma nove su dieci restano ancora invenduti, secondo le ultime stime. Il record milanese è di cinque immobili messi all'asta negli anni Ottanta, e tuttora da aggiudicare. Qualcosa non va.

Misteri delle aste immobiliari in salsa meneghina. Ma il problema è generale: è dell'asta in sé (ossia della procedura), spiegano gli operatori del settore. Il tempo degli «squali» e delle combine losche è finito, giurano. Intanto però sotto la cappa della burocrazia i saldi sono sempre più forti. Basta un clic sul sito del Tribunale di Milano per accorgersene: da 120mila euro per 50 metri quadri in Città Studi, 35mila per un monolocale vicino alla stazione Centrale. I pignoramenti abbondano in periferia, ma arrivano fino a piazza Cordusio, con ribassi all'incanto che hanno raggiunto una media del 41 per cento in città. Eppure, su 6.180 lotti pubblicati nel 2014 (ultimo dato) 5.404 sono rimasti

invenduti. Perché? «A scoraggiare è la procedura, che rimane complessa nonostante le semplificazioni introdotte dalla riforma di agosto» spiega Daniele Neri del gruppo Aste Re, franchising che si occupa di consulenze mirate in aste giudiziarie. «L'interesse però cresce — aggiunge — e lo dimostra l'aumento di agenzie specializzate nel settore».

Anche questo è un fenomeno: negli ultimi anni sono tre le società di consulenti d'asta che hanno aperto uffici in città, più una ventina di battitori liberi. E non è l'unica novità figlia della crisi. «A Milano otto case all'asta su dieci oggi sono acquistate da persone che comprano per abitare: la percentuale di speculatori professionisti si è ridotta notevolmente» osserva Neri. Insomma sì, ci sono agenzie che acquistano all'asta per rivendere, cavalcando l'onda dei pignoramenti in aumento; come anche società



immobiliari collegate alle banche, che si prendono la loro fetta di torta. Ma lo spazio per i «giochetti» si è ridotto di molto. Niente più accordi sottobanco, ad esempio, tra speculatori ed ex proprietari intenzionati a riprendersi a tutti i costi la casa: «Nella stragrande maggioranza dei casi, oggi, il debito supera di parecchio il valore della casa, dunque non conviene imbarcarsi in tentativi di salvataggio, cadendo magari nelle mani di persone senza scrupoli» fa notare l'avvocato Alessandro d'Alessandro, professionista delegato alla vendita.

La conseguenza? «Nel 2015 le vendite in città sono aumentate, di pari passo con la ripresa della erogazione di mutui — sottolinea d'Alessandro —: per quest'anno è lecito attendersi un incremento ancora maggiore grazie alla procedura più snella». A livello nazionale, del resto, il numero delle aste di immobili è già aumentato del 57 per cento dal 2011 al 2014, secondo un'indagine condotta dal network Opicons su 145 tribunali (tra cui quello di Milano). «I prezzi sono sempre più concorrenziali rispetto al mercato immobiliare normale, ma i tempi di aggiudicazione continuano a essere lunghi: in media si arriva sempre al secondo o al terzo tentativo d'asta — spiega Gerardo Paterna, consulente immobiliare e autore dello studio — anche perché le perizie che stabiliscono i valori spesso sono vecchie, e l'utente aspetta il ribasso».

Infine c'è l'elemento psicologico. Un freno emotivo. Vuoi per scrupolo nei confronti di chi, in quell'immobile, ha speso (e perso) i risparmi di una vita. Vuoi per paura: non tanto di possibili ostruzionismi o danneggiamenti da parte degli ex-inquilini — «in dieci anni non ci è mai capitato un solo caso» sottolinea Neri — quanto del fattore incertezza. «Il milanese medio non conosce il mondo delle aste — chiude Paterna — teme di perdere soldi e soprattutto di imboccare lunghe trafile». Ancora una volta, insomma, il ritardo è (in parte) burocratico.

Davide Illarietti

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La scheda

- Nel 2014 su 6.180 lotti pubblicati 5.404 sono rimasti invenduti
- In città i ribassi all'incanto arrivano al 41 per cento
- Otto case su dieci sono acquistate da chi le abiterà

I numeri del fenomeno

