

# Seicento case invendute Un'asta su due va deserta

 [mobile.corriere.it/m/informazioneLocale/notizie/corrierediBologna/notizie/cronaca/2016/24-marzo-2016/seicento-case-invendute-un-asta-due-va-deserta-240214667471/1/](http://mobile.corriere.it/m/informazioneLocale/notizie/corrierediBologna/notizie/cronaca/2016/24-marzo-2016/seicento-case-invendute-un-asta-due-va-deserta-240214667471/1/)

Gli addetti ai lavori la chiamano diserzione, significa che il Tribunale dovrà far ripartire l'iter prima di bandire una nuova asta. Di solito passano almeno sette mesi con un ribasso del prezzo base anche del 20%. Sono migliaia gli immobili derivanti da esecuzioni e pignoramenti che ha in pancia il Tribunale di via Farini. Nel 2015 sono stati battuti all'asta 1270 immobili, un numero in linea con l'anno precedente quando furono poco più di mille. Un trend che sembra rispettato anche quest'anno visto che da qui a giugno sono già 500 i lotti pubblicati. Il punto però è che delle cento aste fissate in media ogni mese, oltre quaranta vanno deserte. L'anno scorso quasi seicento sono rimaste invendute. Numeri figli della crisi che hanno riportato via Farini, fino al 2010 tra i tribunali più virtuosi d'Italia, non molto distante dalla media nazionale e vicina ai livelli del 2012 quando nel 50% dei casi i lotti venivano ritirati. «Prima della grande crisi solo nel 9% dei casi l'asta andava deserta e rilancio dopo rilancio si otteneva mediamente il 46% in più di incremento sul prezzo base d'asta. Da qualche anno ormai la diserzione è del 42% e non c'è incremento del prezzo. Tra quelle che vanno deserte e quelle che registrano un surplus, si va praticamente pari», dice l'avvocato Piervincenzo D'Adamo, responsabile dell'ufficio di coordinamento per le vendite delegate ai notai presso il Tribunale di Bologna. Eppure comprare casa all'asta conviene ancora.

Basta spulciare tra le centinaia di lotti pubblicati sul sito del Tribunale da marzo a giugno per capire che l'affare non è una chimera e che, in ogni caso, i prezzi di aggiudicazione possono essere inferiori anche del 40%-50% del valore di mercato. C'è il monocale in via Frassinago a 49.000 euro, l'attico di via Castiglione a 120.000 euro e perfino una villetta ancora grezza a due livelli con corte esclusiva a parco Cavaioni a 240.000 euro. Mediamente però i lotti vanno da 70 a 150.000 euro, sono case spesso distribuite in periferia e sugli 80 metri quadri di media. «Procediamo a un abbattimento del valore della perizia tra il 25 e il 35%, che poi diventa la base d'asta. In caso di diserzione viene ribandita dopo sette mesi, quattro servono solo per la pubblicità che è uno strumento fondamentale in questo settore e che ha consentito a tutti di partecipare — dice l'avvocato D'Adamo —. A Bologna gli speculatori sono ormai spariti, anzi molte agenzie immobiliari che non hanno immobili da vendere stanno cercando di intercettare i cittadini per portarli alle nostre aste». C'è poi da sfatare un tabù, un retaggio culturale o forse un freno emotivo.

La paura di restare impigliati in ritorsioni, in proprietari «esecutati» che non vogliono andarsene o il dispiacere di comprare una casa da chi per acquistarla ha speso (e perso) tutti i risparmi. «Se dovessi dare un consiglio, direi che comprare all'asta conviene sempre. Non si paga il notaio, non si pagano mediatori e soprattutto si è garantiti da un doppio controllo che è sia notarile che giudiziario», rassicura il responsabile del Tribunale. La riforma del settore dello scorso agosto ha semplificato le cose e consentito anche di offrire fino al 25% in meno della base d'asta, ciò nonostante le aste continuano ad andare deserte: «Ormai è diventato un mercato immobiliare parallelo. L'aumento delle esecuzioni e quindi dell'offerta di case da parte dei Tribunali si scontra con la contrazione di domanda per via della crisi, ecco perché c'è così tanta diserzione — dice Daniele Neri del gruppo Aste Re che si occupa di consulenza per le aste giudiziarie —. Nonostante le semplificazioni però la procedura resta complessa e le paure della gente restano, ecco perché la nostra figura è così ricercata».