

# Effetto crisi, affari al ribasso: boom di abitazioni comprate all'asta

 [m.messaggeroveneto.gelocal.it/udine/cronaca/2017/02/03/news/effetto-crisi-1.14817887](http://m.messaggeroveneto.gelocal.it/udine/cronaca/2017/02/03/news/effetto-crisi-1.14817887)

di Laura Pigani 03 febbraio 2017

Nel 2016 la Coveg srl ha aggiudicato 429 immobili per 29 milioni. Beni pignorati soprattutto a causa di mutui non pagati. In 120 casi si sono estinte le procedure per avvenuto rientro del debito e i proprietari hanno recuperato la propria abitazione

UDINE. Rate di mutui e spese condominiali che diventano insostenibili per cittadini sempre più spesso alle prese con difficoltà economiche. E così cresce il numero di ville e appartamenti pignorati e poi venduti all'asta. Sono migliaia i beni immobili che l'istituto di vendite giudiziarie Coveg srl di via Liguria ha in custodia e, nel 2016, sono stati 429 le vendite immobiliari perfezionate. Più del doppio dei beni aggiudicati l'anno prima, quando se ne contavano 199.

[E un mini valutato 70 mila euro lo si può portare via a 35 mila](#)

«È stata soprattutto l'impossibilità a pagare regolarmente le rate del mutuo a costare cara ai proprietari che, non riuscendo a saldare i propri debiti, si sono visti portare via la casa, su richiesta di banche o di amministratori di condominio» spiega Andrea Merlino, responsabile delle custodie immobiliari della Coveg. L'immobile è stato quindi messo all'asta per soddisfare gli interessi dei creditori.

In alcuni casi, però, i proprietari hanno recuperato all'ultimo momento il proprio bene, onorando tutti i debiti pregressi e riuscendo così a cancellare il pignoramento. L'anno scorso, per esempio, in 120 casi si sono estinte le procedure per avvenuto rientro del debito.

L'istituto di vendite giudiziarie aveva in custodia nel 2016 circa 1.200 beni, di questi quelli nuovi inseriti nell'anno appena concluso sono stati 408. L'istituto di via Liguria 96 si è occupato della vendita di 429 beni tra case, ville, appartamenti e unità commerciali (negozi e capannoni), permettendo al tribunale di Udine di incassare oltre 29 milioni di euro (per un prezzo di stima che supera di poco i 53,3 milioni).

In molte occasioni gli acquirenti hanno fatto dei veri e propri affari, acquistando gli immobili a un prezzo di molto inferiore, con un ribasso medio rispetto al prezzo stimato del 54,6%.

Il boom di acquisti è stato preceduto da un numero importante di visite effettuate dai potenziali acquirenti. L'anno scorso gli addetti dell'istituto di vendite giudiziarie di via Liguria hanno accompagnato 4.335 persone interessate a vedere uno o più immobili messi all'asta.

I sopralluoghi, così come pareri e assistenza, sono stati gratuiti. «L'attività di consulenza – specifica Merlino – la offriamo gratuitamente e questo è un primo vantaggio per i futuri acquirenti, perché affidarsi ad altri può costare caro. Chi partecipa a un'asta, d'altra parte, lo fa soprattutto per risparmiare, ma c'è chi sa approfittare dell'eventuale ignoranza del potenziale acquirente in materia per offrire servizi di consulenza costosi».

Sono state soprattutto le abitazioni a finire nel sistema delle vendite giudiziarie e a essere aggiudicate nell'anno appena terminato.

«Circa il 15 per cento dei beni immobili all'asta – chiarisce il responsabile delle custodie immobiliari della Coveg di via Liguria – riguardava capannoni, unità commerciali o negozi. Il resto, cioè l'85 per cento, comprendeva ville e appartamenti. Ad acquistarli sono stati soprattutto privati cittadini e soltanto una piccola percentuale di vendite ha interessato curatori fallimentari e agenzie immobiliari».

I beni più gettonati sono stati soprattutto appartamenti bicamere e mini che si trovano nel comune di Udine o nell'hinterland.

A essere scelte non sono state soltanto abitazioni recenti, ma anche quelle da ristrutturare come appartamenti costruiti alcuni decenni fa o rustici da “reinventare”. E questo è senza dubbio dovuto anche agli incentivi statali validi per tutto il 2016, vale a dire la detrazione fiscale del 65% per gli interventi di efficientamento energetico e di adeguamento antisismico degli edifici e la detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie.

Ma a influire sull'impennata di aggiudicazioni ha sicuramente contribuito anche la normativa che regola le vendite immobiliari, modificata nel 2015 e diventata un po' più semplice. Vendite che possono avvenire soltanto con la tipologia «senza incanto».

«Rispetto al prezzo a base d'asta fissato dal giudice (in base alla perizia di stima del bene) – sottolinea Merlino – l'utente può presentare un'offerta con un ulteriore ribasso del 25% del valore dell'immobile, poi sarà il giudice a decidere. Se l'immobile non viene aggiudicato, nell'asta successiva il prezzo sarà comunque inferiore del 25% e così via per ogni asta deserta».