

*Le quotazioni in rialzo allontanano il risparmio dal mattone*

## Case: come i rincari influenzano le aste giudiziarie

Proprio i forti aumenti degli ultimi dieci anni, comunque, avvicinano i consumatori alle vendite forzate che assicurano prezzi inferiori a quelli di mercato e quindi sono convenienti

Gli italiani dichiarano di non voler avere a che fare con gli immobili nel 2008, sia da acquistare che da prendere in fitto. Anche se poi la casa rimane per tutti un bene insostituibile, soprattutto per viverci nel migliore dei modi: quindi la possibilità di vendere quella utilizzata per anni per poi comprarne una più adatta alle proprie esigenze, magari in un'altra città che sia anche più grande, bella, moderna, in una posizione centrale e fornita di servizi e così via. Ma anche come forma di investimento che metta al riparo da ogni svalutazione e assicuri un reddito (seppure minimo) e che, quindi, risulti utile a se stessi e a figli e nipoti.

Nonostante la fiducia nel mattone degli italiani le più recenti rilevazioni sul mercato immobiliare mettono in luce la volontà di non voler niente a che fare con una casa aumentata nel corso degli ultimi mesi. Una tendenza spiegata dai prezzi degli immobili in aumento negli ultimi dieci anni (non solo per l'acquisto, ma anche per l'affitto). Rincari che hanno allontanato dagli immobili migliaia di cittadini, costringendo persino alla coabitazione. Ma proprio i rincari hanno favorito il maggiore interesse dei risparmiatori piccoli e grandi nei confronti delle aste giudiziarie che danno la speranza se non addirittura la certezza di poter acquistare a prezzo conveniente rispetto alle normali quotazioni del mercato. Un vantaggio in grado di far superare gli handicap che questo tipo di acquisto comporta. Si va dalla difficoltà di poter visionare il bene per il quale si intende partecipare all'asta, alla brutte sorprese nelle quali ci si può imbattere ad acquisto avvenuto. Tra queste alcune sono facilmente superabili (si tratta solo di procedure burocratiche da affrontare con pazienza), altre danno origine a seri danni economici. Si pensi alle difficoltà che si possono incontrare in caso di esecutato occupante l'immobile che fa di tutto per non lasciarlo oppure all'esecutato che lascia l'immobile non solo con ritardo ma anche dopo averlo se-

riamente danneggiato. Si tratta di casi nei quali chi compra deve agire per vie legali con un dispendio di tempo, spese e preoccupazioni. Problemi ai quali, grazie all'intervento dei tribunali responsabili delle vendite, non dovrebbe essere esposto. Anche perché non potrà certo evitare altri problemi che gli spettano. Tra questi il pagamento delle spese condominiali dei due anni precedenti la vendita.

Riguardo queste spese condominiali, poi, c'è da dire che sono dominate da una grande confusione che causa disagi. Tenendo conto che fallimenti ed esecuzioni durano diversi anni, il fallito che occupa un appartamento non pagherà le spese condominiali per tutto il tempo. Con un danno serio per il condominio che dovrà in primo luogo provvedere con riscossioni extra per coprire le quote non versate e quindi, a vendita avvenuta, agire per rifarsi delle spese non versate.

Ma vediamo ora l'attuale mercato immobiliare che indirettamente influenza l'andamento delle aste immobiliari. Secondo una rilevazione realizzata da Nomisma nel novembre scorso è emerso che nel 2007 sono state registrate 817mila compravendite, con una flessione del 3,3% rispetto all'anno precedente, quando furono 845mila e quando già si notò una contrazione. Già in quegli anni s'era notato il danno causato dallo scorretto cambio dalla lira all'euro (un euro eguale mille lire): case in vendita a 300 milioni venivano proposte a 300mila euro, diventando così impossibili da acquistare per la stragrande maggioranza degli italiani (si sono salvati solo quelli che dallo scorretto cambio si sono ritrovati favoriti). Un fenomeno che ha coinvolto più o meno tutte le merci e i servizi (quindi il fitto di un'auto come quello di una casa).

Ma al passato non c'è rimedio. E così, il 2008 sarà ancora un anno difficile per il settore immobiliare italiano. I primi dati dell'ufficio studi di Gabetti

mostrano una flessione dei prezzi dell'1% e una diminuzione delle compravendite dell'ordine del 3,5%. La contrazione sarà evidente nelle grandi città come Roma e Milano dove sono previsti prezzi in calo del 2% e una riduzione delle compravendite dell'8%. Si difenderanno invece le città medie e piccole e i luoghi di villeggiatura dove i prezzi sono attesi in discesa dell'1%, salvo nelle più rinomate località sciistiche dove le quotazioni sono rimaste quelle di una volta (12mila euro a mq a Cortina e così via).

Pianeta casa con un brutto segno meno davanti a cifre e percentuali anche in Puglia: lo ha rivelato il secondo rapporto dell'osservatorio del Mercato Immobiliare coordinato dall'Agenzia del Territorio di Bari. Rispetto a sei mesi fa sono state vendute meno immobili ad uso abitativo e commerciale o pertinenziale in Puglia: -7,61%, pari a 22.861 unità. La provincia di Bari, nonostante abbia ancora il primato del volume degli scambi (il 40% della Regione), vede scendere l'indicatore più importante (il numero delle transazioni normalizzate NTN) all'11,42% e l'indice del mercato immobiliare ad un misero 1,05% su uno stock di immobili disponibili (case, villini, negozi) pari a 156.052 unità.

Questo dato conferma una realtà del panorama immobiliare nostrano: i piccoli risparmiatori fanno fatica ad investire sul mattone in un'epoca di rialzo dei tassi di interesse dei mutui "variabili". La congiuntura sfavorevole investe ampi strati della popolazione che decide o di migrare dai centri più grossi verso l'hinterland (ad esempio da Bari non solo nelle vicine Valenzano, Modugno e Bitritto, ma anche nelle più lontane Casamassima, Cassano e Bisceglie) per trovare una casa a prezzo ragionevole o di rinviare forzatamente l'acquisto di un appartamento. A questa logica sembra sfuggire all'interno delle "mura" urbane del capoluogo i quartieri Carrassi-San Pa-

squale (290 compravendite), il Libertà (229) e la IV Circoscrizione (200). Se per i primi due casi il numero vistoso nonostante il momento sfavorevole del mercato si può spiegare con la messa sul mercato di abitazioni "anziane" e della posizione semicentrale degli agglomerati, nel terzo il numero alto di transazioni è comprensibile vista l'immissione sul mercato di nuovi appartamenti ad un costo (anche se di poco) più contenuto rispetto alle altre zone della città. I prezzi nel murattiano di Bari si aggirano dentro una forbice che va da 4mila a 8mila euro a mq (dipende dall'eventuale ristrutturazione e dalla posizione); gli stessi dei pochi edifici nuovi, anche se realizzati in zone periferiche o semiperiferiche. Si tratta di quotazione che sembrano alte solo a prima vista e solo se non vengono confrontate con quelle di città come Milano (da 12mila a 25mila euro a mq), Roma (16mila-25mila), Venezia (5mila-10mila), Firenze (6mila-25mila), Napoli (10mila-15mila). Proprio questa panoramica potrebbe essere utile per prevedere l'andamento dei prezzi nel prossimo futuro, ricordando che spesso un'identica evoluzione dei prezzi di nota prima in alcune città e successivamente in altre. Si potrebbe quindi avere una stasi dei prezzi (se non addirittura una diminuzione) dove i rincari sono stati massimi negli anni scorsi, e invece un ulteriore aumento dove questi rincari si sono avuti ma con meno evidenza, appunto com'è avvenuto a Bari.

A. A.

