

Esecuzioni immobiliari. Il lusso non tramonta mai: a Milano da una base iniziale di 2,5 milioni si è giunti a un valore finale di 6,22 milioni

L'asta batte al rialzo

Nel capoluogo lombardo e a Torino però offerte e vendite giudiziarie in calo

Alessandro Luongo

I grandi affari sono finiti da almeno due, tre anni. Comprare casa all'asta oggi non conviene più come allora, quando si risparmiava il 20 o 30%, anche se non si pagano le spese di mediazione immobiliare e quelle notari. L'appartamento all'incanto, ma anche altre tipologie immobiliari, hanno raggiunto ormai valori di mercato, se non superiori. Come dimostrano diversi esempi in alcune delle piazze più importanti d'Italia.

A Milano, lo scorso maggio, è stato venduto all'incanto nello studio del notaio Luciano Santopietro un immobile di prestigio di 450 metri quadrati in via Tamburini, zona corso Magenta, occupato con regolare contratto di locazione in scadenza nel 2009. Prezzo di perizia: 2,5 milioni di euro. Rilanciato e venduto alla fine a 6,22 milioni. «Il prezzo di mercato di quel prodotto, sia pur di pregio, sarebbe dovuto essere di 5,4 milioni», commenta Guido Lodigiani dell'Ufficio studi Gabetti. Un affare per il creditore (+15%), dunque, anche se il

comparto degli immobili prestigiosi segue altre dinamiche. Per un prodotto unico con queste caratteristiche non si bada difatti a spese. L'asta ha avuto un seguito di cento partecipanti, fra interessati, amici e parenti o curiosi. «C'era tutta la "crema" dell'imprenditoria e finanza milanese - si lascia scappare il notaio Santopietro, che era sul punto di chiamare la forza pubblica data l'affluenza, e il fatto che in studio circolassero circa 25 milioni di euro di deposito». «In città si vende di tutto - afferma il giudice Andrea Serraiuolo, della sezione esecuzioni immobiliare del tribunale meneghino -. Anche una mansarda non abitabile di meno di dieci metri quadrati, a Città Studi. Prezzo finale: 35mila euro. Con tutta probabilità è stata acquistata da chi abitava al piano inferiore per ampliare l'appartamento».

Il calo delle vendite nel mercato immobiliare privato si riflette tuttavia anche sul trend delle vendite all'asta, a Milano. «Di recente abbiamo notato sia una minore offerta, sia una flessione nelle vendite di almeno il 20-30%» conclude Santopietro. Nel pianeta delle aste immobiliari più che la convenienza, a volte, sono psicologiche le motivazioni che vivacizzano il rialzo. Persino legate all'orgoglio. «Chi subisce l'esproprio invita a partecipare all'incanto parenti o amici a lui vicini - racconta il giudice Francesco Vigorito, del Tribunale di Roma, esecuzioni immobiliari -. È disposto a pagare più del valore di mercato dunque, pur di continuare ad abitare in quella casa».

Sempre nella capitale, qualche mese fa si è venduto all'asta un negozio in un quartiere semi-centrale a 20mila euro al mq, decisamente al di sopra della media dei valori correnti, ma il giudice non rivela altri dettagli sulla procedura, confermando però, che, gli immobili residenziali di buona qualità sono venduti oramai a prezzi di mercato. «A ogni udienza trattiamo circa 20 procedure e riceviamo dalle 50 alle 130 offerte, con una crescita costante dal 2001».

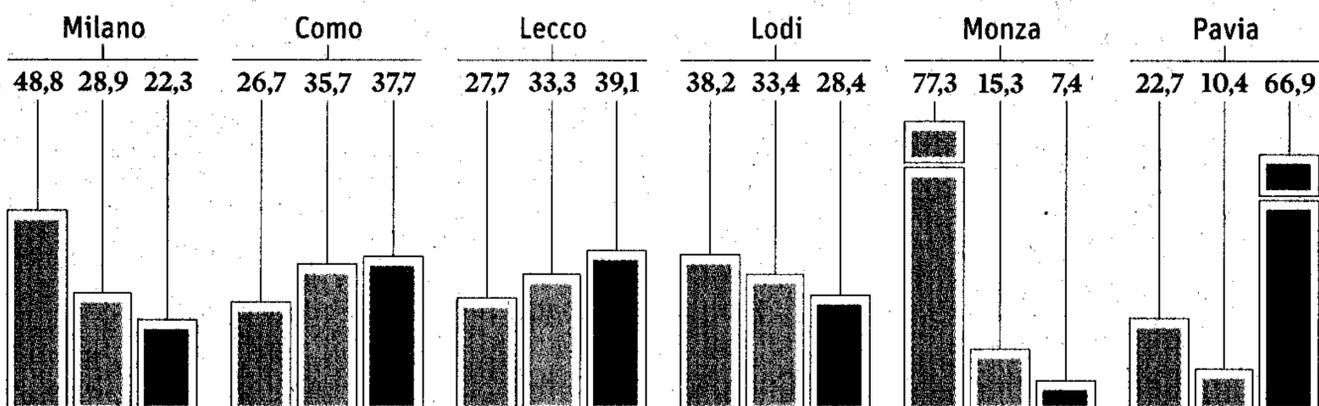
Boom di vendite all'asta anche a Torino, dal 2002 al 2006, dove si tende a concedere più che in altri tribunali l'accesso forzoso, vale a dire liberare l'immobile occupato dal debitore prima della vendita all'asta. La percezione del giudice Enrico Astuni, della II sezione civile del tribunale piemontese è «che si venda a prezzi in linea o superiori in alcuni casi ai valori di mercato, ma le vendite all'asta sono sicure e si avvicinano a quelle tra privati - rimarca il giudice -. Non tutti prima potevano permettersi di perdere una giornata in cancelleria per informarsi sulla procedura. Oggi chi vuol comprare all'asta non deve muoversi da casa o dall'ufficio, fa tutto online. Vede foto e planimetria e può ottenere un mutuo». Ma nel 2007 si è registrato un calo dovuto sia alla diminuzione delle procedure che sono state smaltite nel corso degli anni, sia dovuta alla flessione del mercato immobiliare in generale. Il picco delle vendite all'asta a Torino si è avuto nel 2004 con 584 decreti di trasferimento, nel 2005 sono calate a 430, nel 2007 sono scese a 324.

Boom di vendite all'asta an-

I tentativi

Lotti venduti al primo tentativo
 Lotti venduti al secondo tentativo
 Lotti venduti ai successivi tentativi

Procedure esecutive aventi a oggetto immobili a uso abitativo. **Dati 2006, in %**



Fonte: Corte d'appello di Milano

CHIAVI IN MANO IN PIEMONTE

Sotto la Mole i trasferimenti sono calati del 45% - Rispetto ad altri tribunali si tende ad applicare la liberazione della residenza prima dell'acquisto

IN CONTROTENDENZA

Nella capitale in media si discutono 20 procedure a fronte di un massimo di circa 130 richieste, in crescita costante dal 2001



**LA PIENA
DISPONIBILITÀ**

18 mesi

Mesi necessari a Milano per riuscire a liberare dal debitore la casa acquistata all'incanto. In genere si ottiene l'accesso forzoso dopo un anno, se tutto va bene dopo sei mesi (fonte: notaio Santopietro).



LO SCONTO

10%

Percentuale media nazionale di risparmio comprando all'asta; è invece del 6% il risparmio che si ottiene su spese notarili e di intermediazione sull'acquisto di un bene di 100mila euro (fonte: giudice Serraiuolo).



**A TORINO TUTTO
AI NOTAI**

85%

La quota di vendite all'asta delegate ai notai a Torino mentre a Roma è del 10% il numero di deleghe parziali ad avvocati e commercialisti, che in questo caso non si occupano della vendita finale, prerogativa del giudice.



Sfiorati i 20mila euro al metro quadrato

Il fabbricato di via Tamburini 10, realizzato tra il primo e il secondo decennio del 1900, vale 19.100 euro al mq dato che è occupato (in questi casi al prezzo pagato si deve aggiungere circa un 20%). Un consiglio del giudice Serraiuolo per chi ha un budget inferiore: «L'acquisto all'incanto è certo meno agevole di quello tradizionale, ma si può tuttavia spuntare qualcosa sul prezzo. Basta non avere l'assillo del comprare a tutti i costi e aspettare l'occasione giusta. Ma va fissata una soglia massima dell'offerta cui si è disposti ad arrivare e non superarla mai».



**LE PROCEDURE
IN LOMBARDIA**

107

Numero di procedure esecutive pendenti al 31 dicembre 2006 ogni 100mila abitanti al Tribunale di Lodi. Si tratta del dato più alto della Lombardia. Subito dopo viene Vigevano (105). Milano è a quota 70.