

INVESTIMENTI IDEE PER SCOVARE LE MIGLIORI OCCASIONI SUL MERCATO DELLA CASA

# Immobiliariisti per caso (e con lo sconto)

Aste giudiziarie. Vendite a prezzi agevolati. Dismissioni da parte di grandi aziende. Ecco come mettersi a caccia di appartamenti a Milano, di villette sul litorale romano, di locali vista lago e...

FILIPPO ASTONE E MARIAROSARIA MARCHESANO

**A**AA investimento immobiliare sognasi. Come emerge dall'inchiesta del *Mondo*, se si è armati di curiosità, intraprendenza e delle informazioni giuste è possibile acquistare con 230 mila euro un appartamento sul lago di Garda che ne vale almeno 350 mila. Oppure comprare casa a Milano, zona viale Argonne, spendendo 180 mila euro per 70 metri quadri: un prezzo scontato rispetto alle quotazioni del mercato immobiliare meneghino. Certo, l'appartamento è da ristrutturare, ma immobili simili sono venduti dalle agenzie ad almeno 300 mila euro. L'elenco delle occasioni è lungo: una casa al Borghetto dei Pescatori, a Ostia, a due passi da Roma, si trova con uno sconto del 30% rispetto al prezzo di mercato. E un trilocale nella Capitale, zona Piramide, è in vendita per 300 mila euro, mentre potrebbe essere proposto ad almeno 500 mila. Come è possibile concludere questi affari? Utilizzando canali non tradizionali. In primo luogo le aste attraverso le quali i grandi enti pubblici o parapubblici (Ferrovie dello Stato, Eni, Fintecna) e le associazioni di beneficenza dismettono il loro patrimonio immobiliare. «Le proprietà di questi enti sono molto frazionate, un alloggio qua e uno là. Sul mercato non ci sono operatori professionali in grado di acquistarli, metterli a posto e rivenderli. L'asta alla fine è il sistema migliore», spiega Mario Breglia, amministratore delegato di Scenari Immobiliari. «Questo sistema, in quanto tale, deve sempre lasciare la possibilità di un rialzo. Pertanto il prezzo-base

deve essere inferiore a quello di mercato, e in genere lo è, del 20-30%. Ma siccome le vendite all'incanto sono ancora poco frequentate, capita che si riesca a comprare l'immobile dei sogni offrendo solo un piccolo rialzo. Insomma, un ottimo affare. Un consiglio: le aste migliori sono quelle meno pubblicizzate».

In secondo luogo, per realizzare un investimento con lo sconto, ci sono da tener d'occhio le dismissioni delle società che gestiscono l'edilizia popolare a livello provinciale e comunale. In molti casi, soprattutto al Nord Italia, questi enti vendono all'asta gli appartamenti che non sono riusciti a cedere all'occupante (che ha il diritto di prelazione, spesso a un prezzo molto vantaggioso) e che sono rimasti vuoti, per morte dell'inquilino o altra causa di abbandono. Attenzione: la maggior parte degli immobili di questi enti si trova in aree popolari e di poco pregio. E talvolta sono offerti anche alloggi improponibili, all'interno di casermoni orrendi, come la famigerata via Bolla di Milano. Ma c'è un 20-30% che è situato in zone interessanti, o addirittura ricche, che possono rivalutarsi con il tempo. In questo caso, insomma, l'investitore deve agire con quello che nel gergo della finanza si chiama cherry picking, ovvero attenta selezione.

C'è poi l'edilizia convenzionata, delle cooperative di costruzione che edificano su suoli concessi dai comuni a condizioni vantaggiose, purché poi gli appartamenti vengano venduti a un prezzo inferiore a quello di mercato, privilegiando chi ha

determinate caratteristiche, come non essere ancora proprietario di prima casa. Anche in questo caso si possono concludere buoni affari: in molti casi, infatti, i tetti reddituali richiesti non sono più così bassi come lo erano un tempo e, comunque, spesso gli appartamenti possono essere intestati a un figlio maggiorenne o al coniuge in regime di divisione dei beni. Soprattutto oggi l'edilizia convenzionata offre molte opportunità di livello medio-alto, o decisamente alto, a prezzi ancora concorrenziali.

## LOMBARDIA DI (QUASI) LUSSO

Negli anni Settanta le case costruite dalle cooperative sono state definite edilizia convenzionata, perché il minor prezzo era conseguenza di un accordo con i comuni, che assicuravano condizioni vantaggiose in cambio della destinazione sociale. Ora, però, le case costruite dalle cooperative sono quasi tutte di livello medio-alto, e non mancano locazioni di pregio. «Gli acquisti comportano sempre delle incognite, fino a che non ci si aggiudica definitivamente l'immobile restano dei punti interrogativi», continua Breglia. «A mio avviso le cooperative sono invece una strada certa per risparmiare e avere garanzie di qualità».

Il risparmio, secondo Breglia, è reso possibile non solo dalle convenzioni, ma anche dal fatto che le cooperative si accontentano del 5% di utile, mentre le società di capitali puntano al 15-20%, facendo così lievitare i prezzi. Inoltre, le coop godono di una minore imposizione fiscale.

Un esempio interessante è quello di viale Sarca, a Milano, zona Bicocca, quartiere oggetto di un imponente intervento di riqualificazione urbana. Da queste parti il



mercato immobiliare quota tra i 2.550 e i 3.500 euro al metro quadrato, ma per le case di nuova costruzione e di qualità alta si superano i 4 mila euro. Qui è appena partita la vendita di 230 appartamenti che saranno realizzati dalla Cmb. Il centralino dell'ufficio acquisti non smette di squillare: il prezzo di vendita, almeno secondo quanto promesso dalla campagna promozionale, è allettante: 2.450 euro al metro quadrato per case di classe A, quindi a risparmio energetico e con finiture di pregio. Lo sconto rispetto al prezzo di mercato è di circa il 30%. Negli ultimi accordi sottoscritti a Milano (cioè, appunto, le convenzioni), ma anche in diverse altre regioni, sono stati aumentati i limiti di reddito per accedere all'acquisto (in alcuni casi sono stati addirittura annullati). Per la Bicocca si parla, infatti, di 81 mila euro per i lavoratori dipendenti e di 51 mila euro in caso di lavoratori autonomi. Resta però il vincolo di non poter rivendere l'appartamento prima di cinque anni, pena il pagamento dell'aliquota Iva maggiorata. Sempre rimanendo a Milano, Bicocca non è l'unica opportunità di acquisto. Un'altra buona occasione, secondo gli esperti, è il progetto che sta per essere realizzato a Bisceglie, a pochi passi dalla fermata della metro. Nell'ex cava di Gergnano nascerà un intero nuovo quartiere: i 90 appartamenti in edilizia convenzionata saranno realizzati dalla Ccl (cooperativa promossa dalle Acli e dalla Cisl), con prezzo medio al metro quadro intorno ai 2.500 euro, a fronte di quello di mercato che nella zona arriva ai 3.500 euro. Di interventi in edilizia convenzionata ce ne sono diversi anche fuori del capoluogo lombardo o in zone periferiche (Rozzano, Rogoredo, Merizzate), basta navigare un po' su internet per rendersene conto, ma è indubbio che l'acquisto ha tante più probabilità di trasformarsi in un buon investimento quanto più l'abitazione si trova in aree della città destinate a rivalutarsi.

## SOTTO LA MOLE

A Torino, per esempio, è molto attesa la cosiddetta «variante 200», cioè una modifica al piano regolatore vigente, che consentirà nei prossimi anni l'edificazione di nuove residenze, in edilizia libera e convenzionata, in zone centrali della città. Intanto, proprio nel centro del capoluogo piemontese, in corso Marche, è atteso l'imminente avvio della costruzione di nuove palazzine in edilizia convenzionata da parte di coop aderenti al consorzio Acli Casa, per le quali è stato già determinato il prezzo medio al metro

quadro (2.150 euro a fronte di quotazioni di mercato intorno ai 3 mila), ma soprattutto è stato stabilito che non vi saranno limiti di reddito per accedere all'acquisto che avverrà secondo le procedure canoniche di questo tipo di edilizia, cioè diventando socio della cooperativa che promuove il progetto.

## ACQUISTI NELLA CAPITALE

A Roma un esempio di come l'edilizia convenzionata possa trasformarsi in un bene pregiato è quello del Borghetto dei Pescatori a Ostia. L'omonima cooperativa che ha realizzato le 80 abitazioni a 500 metri dal mare (alcune panoramiche) ha concordato con il comune un prezzo massimo di cessione di 2.100 euro in cambio della cessione dei diritti di superficie dell'area: gli appartamenti, che sono di poco più di 70 metri quadrati calpestabili e hanno un terrazzo di 28 metri o un balcone, sono probabilmente destinati a rivalutarsi in futuro e già oggi presentano uno sconto rispetto al mercato dal 30-40%. Per trovare altre opportunità nei pressi di Roma città bisogna guardare nella zona di Pian Saccoccia, sulla Braccianese: a via Paravia sono in vendita una trentina di abitazioni a 1.650 euro (-40% rispetto al mercato) delle cooperative Casa Ecologica di San Renato e della La Torre 80. Più a Est, verso la Romanina, ci sono 50 unità immobiliari in via Antonino Saetta che sono state realizzate dalla Coop Casa Service (a 1.800 euro al metro quadrato, a fronte dei 2.500-2.800 richiesti in zona), mentre a Monte Stallonara, attaccato al palazzo della Regione Lazio si vendono, sulla carta, 20 alloggi tra i 1.600 e i 1.700 euro (-30% rispetto al mercato): il cantiere è stato avviato da poco dalla Coop San Giovanni. In tutti e tre i casi i requisiti di reddito sono di 41 mila euro con una maggiorazione del 40% per i lavoratori dipendenti. «Inoltre, occorre tener presente che bisogna iscriversi a un consorzio d'acquisto e aspettare tempi lunghi per ottenere la casa desiderata», precisa Breglia. «Fino a quando non arriva la risposta, non si ha la certezza di ottenerla oppure no». Come dire, insomma, che lo sconto si paga in altro modo. Può accadere, infine, che si trovi un'opportunità d'investimento nell'ambito di un'iniziativa che, seppure realizzata da una coop, non ha nulla a che fare con l'edilizia convenzionata. In questo modo a Salerno, sul lungomare della città, dove le case vengono vendute anche a 4.500 euro al metro quadro, la Nova Domus realizzerà un intervento per tre quarti residenziale e per un quarto commerciale: la vendita ai privati della parte commerciale consentirà un risparmio di almeno 800 euro al me-

tro quadrato ai soci della coop che compreranno casa.

## UN INCANTO DI CASA

Il soggetto pubblico che in questo momento sta vendendo più immobili all'asta sono le Ferrovie dello Stato guidate da Mauro Moretti. I bandi sono pubblicati sui quotidiani oppure sul sito internet ([www.ferroviedellostato.it](http://www.ferroviedellostato.it)). «Tra le proposte delle Ferrovie ci sono molte occasioni interessanti», aggiunge Breglia. «Anche se bisogna tener conto pure dello stato di conservazione, che spesso non è buono, e della localizzazione, di sovente insolita. Molte di queste unità, infatti, si trovano vicino a stazioni, sottopassaggi, gallerie.

Certo, si possono comprare a poco prezzo e poi trasformare, ma con adeguati investimenti di ristrutturazione». Per esempio, una delle proposte riguarda un appartamento di 100 metri quadrati a Milano, in via Padre Reginaldo Giuliani 28, a pochi passi dal cavalcavia ferroviario di via Melchiorre Gioia, nei pressi di via Comune antico, zona industriale recentemente ristrutturata. La base d'asta è di 202 mila euro: non troppo, se si considera la metratura e la localizzazione. Ma si deve tener conto che l'appartamento è in una zona isolata vicino a un sottopassaggio abbandonato e va ristrutturato completamente. A Milano tra le disponibilità delle Ferrovie ci sono anche parecchi monolocali. Alcuni sono in un fabbricato di via Tucidide, nei pressi dello storico quartiere operaio dell'Ortica, vicino alla tangenziale est. La base d'asta è di appena 80 mila euro. Le ultime vendite all'incanto delle Ferrovie riguardano soprattutto città di provincia, in particolare Alessandria (dove vengono offerti appartamenti di 100 metri quadrati e contrattazione a partire da 52.700 euro), e Taranto (90 metri quadrati e basi d'asta dai 31 mila ai 34 mila euro).

Il sistema delle vendite con offerte al rialzo è adottato anche da Fintecna ([www.fintecnaimmobiliare.it](http://www.fintecnaimmobiliare.it)) ed Eni ([www.immobiliare.eni.it](http://www.immobiliare.eni.it)). Le basi d'asta, però, sono calcolate da perizie basate sul prezzo di mercato, al quale viene applicato uno sconto davvero minimo. E gli immobili residenziali coinvolti dall'operazione sono pochi. Per esempio viene proposto un appartamento di 95 metri quadrati a Cremona, in via Libero Comune 3A, con una base d'asta di 177 mila euro. Per sapere se si tratta di un'occasione è indispensabile una valutazione accurata, accompagnata da una visita sul posto. Tra le offerte dell'Eni ci sono però anche aree con il permesso di edificabilità,



terreni agricoli, zone sulle quali sorgevano stazioni di servizio da convertire ad altri usi commerciali e fabbricati.

## OPERE DI BENE

Un'altra possibilità sono le aste degli enti di beneficenza, che quando ricevono un immobile in lascito, tendono a venderlo immediatamente, per fare cassa. L'iniziativa è poco pubblicizzata, anche perché chi pensa di lasciare in beneficenza la propria casa potrebbe non esser felice di sapere che viene messa all'asta non appena possibile. Così, gli enti morali hanno creato un portale ([www.entimorali.it](http://www.entimorali.it)) che metta all'incanto case di soggetti come la Caritas, l'Unicef, la Lega del filo d'oro e la Croce Rossa. Il sistema non prevede una base d'asta, ma offerte libere, che il venditore accetterà se le ritiene congrue. Le proposte devono essere presentate alla scadenza dei vari lotti (la prossima è prevista per il 30 marzo). Il prezzo di riferimento, una sorta di valore consigliato ma non obbligatorio, è l'indice Omi dell'Agenzia del territorio, piuttosto conservativo e basato su una media delle stime dichiarate in compravendita. Per esempio, basso (37 mila euro per appartamento) è il valore Omi di ciascuna delle cinque unità abitative (36 metri quadrati) in vendita a Offida, cittadina storica (risale all'anno mille) in provincia di Ascoli Piceno. Gli alloggi si trovano all'interno di un fabbricato che in paese tutti chiamano «il trenino», costituito dall'ala di un ex convento. Offida, che dista mezz'ora dal mare, nel 2008 è entrata nel club dei borghi più belli d'Italia. All'asta sul portale degli enti morali si può anche trovare una palazzina di tre piani a Rimini, con sei appartamenti e cinque box, acquistabili singolarmente o in blocco. Come un villino d'epoca di due piani a Gruaro, in provincia di Venezia, già restaurato e con giardino all'inglese. Ma anche una casa di 130 metri quadrati a Milano, con box e giardino, in via Salomone (zona Mecenate). L'immobile è in medio stato di conservazione e ha valore Omi di 367 mila euro. A Settimo Torinese, periferia di Torino, viene invece proposto un appartamento di 70 metri quadrati con quotazione base Omi di 107 mila euro e a Treviso 95 metri quadrati in centro sono valutati 228 mila euro. Ricche le proposte immobiliari degli enti morali a Roma, come le residenze in zona Portuense (via Pellati 54) sulla via Ostiense 73 (300 mila euro di valore) oppure a Ostia. C'è anche la nuda proprietà di un villino a Velletri e si specifica che la signora che lo occupa ha 94 anni.

## LE POPOLARI D'ELITE

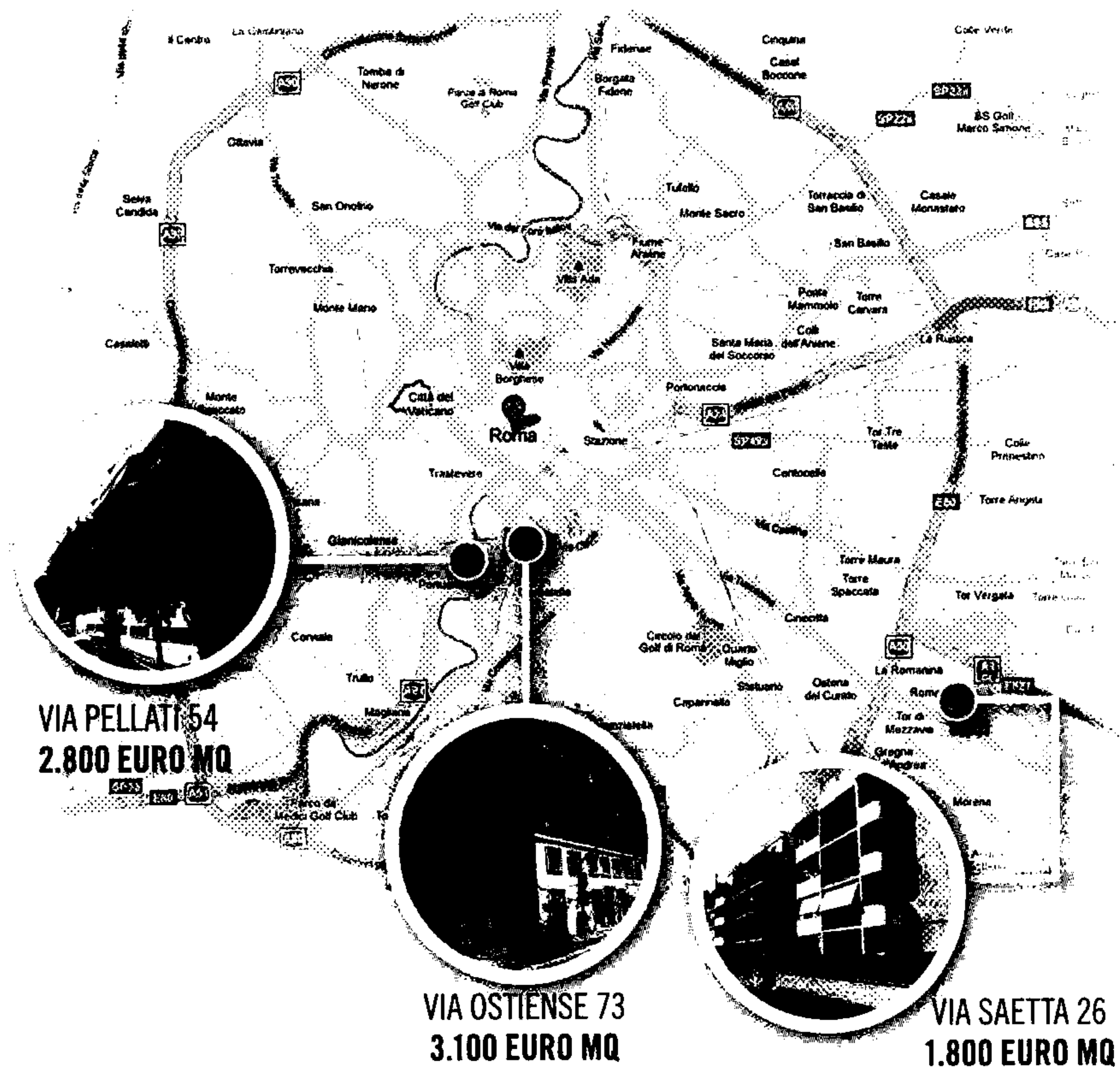
La casa di Gargnano (lago di Garda) è una delle perle messe in vendita a sconto da Aler Brescia ([www.aler.bs.it](http://www.aler.bs.it)), azienda di edilizia popolare della provincia. Ma ci sono anche appartamenti (da 96 a 127 metri quadrati, con portico, giardino e box auto) a Chiari, non lontano dal lago d'Iseo, con basi d'asta da 175 a 250 mila euro, trilocali a Pompiano, Pontevico, San Felice e Serle. Tutti ristrutturati e pronti da abitare, offerti con uno sconto del 20-30% rispetto al prezzo di mercato. È da qualche anno che, soprattutto nell'Italia del Nord, è cominciata la politica di cessione alloggi da parte degli enti che gestiscono l'edilizia popolare. «Vendiamo soprattutto case in condomini dove la maggior parte delle abitazioni è già stata ceduta agli occupanti, perché non abbiamo interesse a seguirne la gestione. Inoltre, spesso cediamo le case occupate da inquilini deceduti, che non le avevano riscattate. In questo modo raccogliamo risorse da destinare alla ristrutturazione del nostro patrimonio immobiliare», spiega Loris Zaffra, presidente dell'Aler Milano ([www.aler.mi.it](http://www.aler.mi.it)). Così, ogni tre mesi, sul sito si trovano le occasioni immobiliari proposte. C'è, per esempio, la possibilità di comprare un trilocale di circa 100 metri quadrati in via Gola, a due passi dalla movida dei navigli. La base d'asta è di 232 mila euro, l'indice Omi indica un prezzo medio nella zona di 3.600 euro al metro quadrato. L'appartamento è però da ristrutturare. Così come sembra interessante un immobile di tre locali e circa 100 metri quadrati al 36 di via Ripamonti, non lontano da Porta Romana, con base d'asta 223 mila euro. «In questi casi le occasioni devono essere verificate con un'indagine molto accurata, meglio se corredata da perizie», suggerisce Breglia. L'Aler di Milano ha in programma di tenere aste ogni tre mesi, e ogni volta ci saranno nuove occasioni. Una zona di Milano da monitorare è quella tra viale Forlanini, via Mecenate e Rogoredo (non lontano da Santa Giulia) dove l'ente ha numerose proprietà. L'Aler milanese è anche proprietaria di immobili di pregio nel centro storico, che attualmente sono soggetti alla procedura di verifica di interesse da parte del ministero dei Beni culturali, che ha il diritto di prelazione all'acquisto. Se Sandro Bondi non aprirà il portafogli, si aprirà la strada per alcune aste di appartamenti interessanti. Le vendite, escluse a Torino e a Roma, vengono tenute regolarmente in tutta la Lombardia, in buona parte del Veneto, a Genova, a Bologna e a Reggio Emilia.

Ma la ricerca di occasioni può essere estesa con internet. Per esempio un'altra strada per scovare occasioni è la visita ai siti delle aste giudiziarie ([www.sivag.com](http://www.sivag.com) è l'indirizzo di quello del tribunale di Milano). Buona caccia.

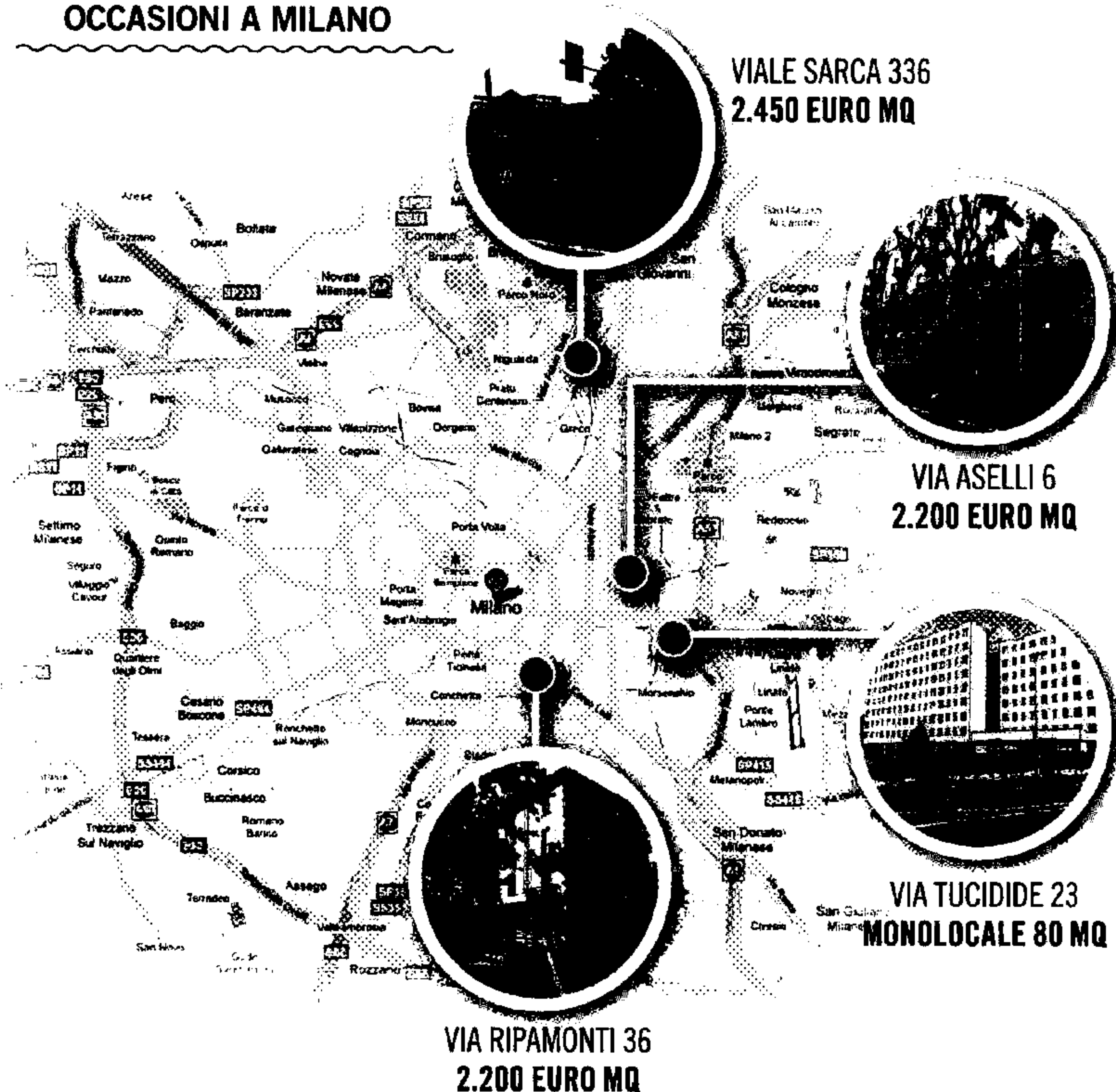




## AFFARI A ROMA



## OCCASIONI A MILANO





INAIL, INPDAP E INPS

## E IN ARRIVO CI SONO LE CESSIONI DEGLI ENTI PREVIDENZIALI

Chi sta pianificando un investimento immobiliare tra questo e il prossimo anno dovrà tener d'occhio le aste degli enti previdenziali pubblici. Sono oltre 10 mila, infatti, le case tornate al mittente da Scip 1 e Scip 2, società veicolo incaricate della vendita. Nelle ultime settimane Inail, Inpdap e Inps stanno discutendo su come gestire questo patrimonio e dalle prime indiscrezioni emerge che circa un quarto delle 10 mila abitazioni finirà all'asta tra il 2010 e il 2011 (un'altra parte potrebbe essere destinata a fondi immobiliari). La maggior parte degli asset è localizzata nelle varie province del Lazio, ma ci sono centinaia di unità ubicate nel centro e semicentro di Roma. Oggetto di bandi di gara saranno gli appartamenti vuoti e quelli inoptati (per i quali cioè l'inquilino assegnatario non ha esercitato l'opzione d'acquisto), mentre c'è incertezza su come sbrogliare i tanti contenziosi con gli

inquilini sorti soprattutto per gli immobili di pregio (che non beneficiano dello sconto concesso ad altri assegnatari), ma che prima o poi finiranno all'asta anche loro. Il primo a partire con le nuove cessioni sarà probabilmente l'Inail, con un bando per 60-70 unità abitative. Come informarsi su queste procedure? È in corso di definizione una convenzione fra i tre enti previdenziali coinvolti e il consiglio nazionale del notariato in base al quale per le aste sarà utilizzata la piattaforma informatica di Asnodim, associazione del notariato romano, per le dismissioni immobiliari. In pratica lo stesso strumento che ha realizzato per conto del governo tutte le aste Scip, oltre che operazioni analoghe per altri committenti come Campidoglio Finance. Asnodim ha finora gestito in tutto 19.500 procedure e sul suo sito ([www.asnodim.com](http://www.asnodim.com)) si possono consultare i risultati in dettaglio.



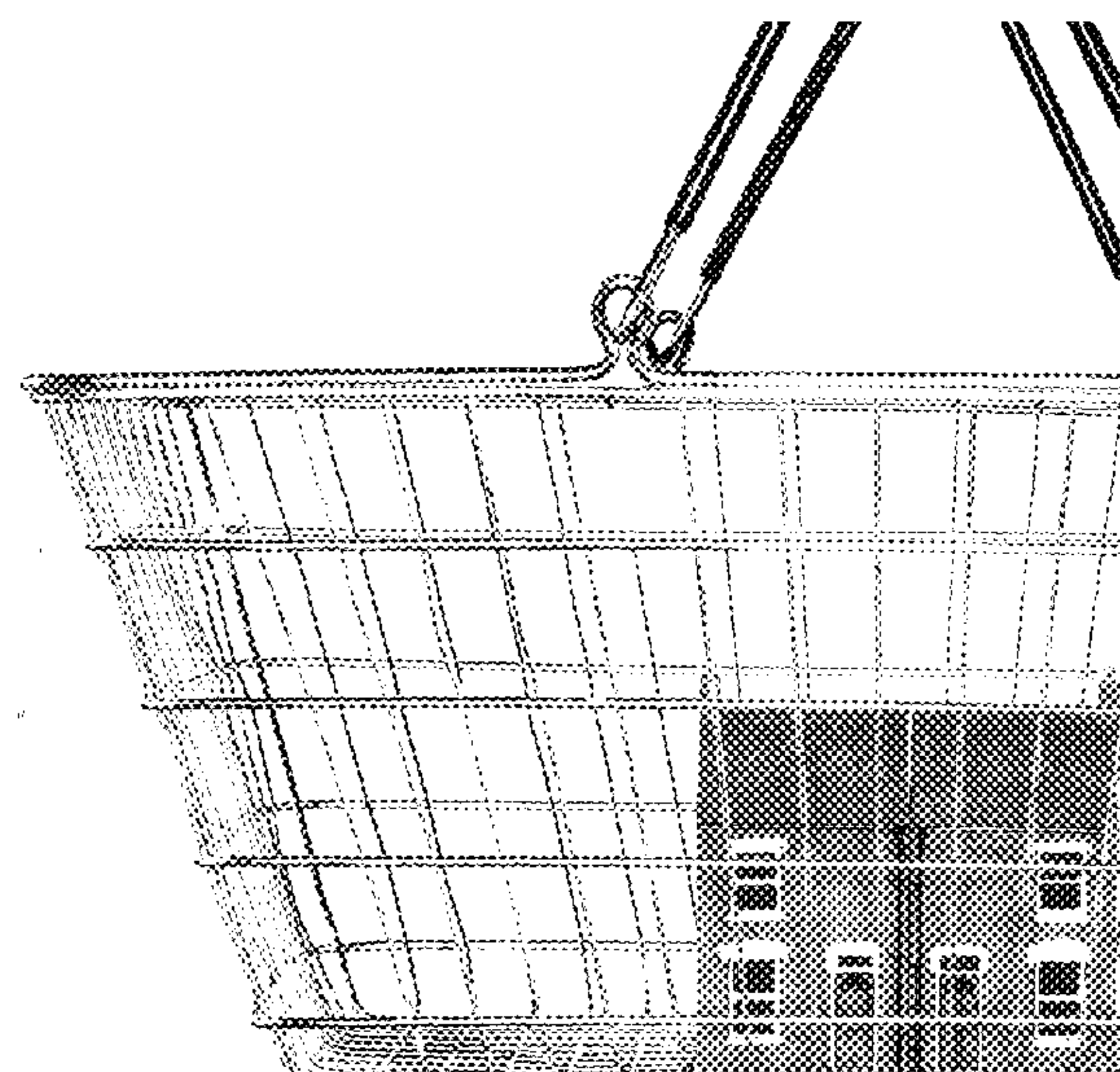
Mario Breglia



Sandro Bondi



Loris Zaffra



Mauro Moretti

