

**Compravendite** Con il protrarsi della crisi l'offerta è destinata a crescere nei prossimi mesi

# Aste Tutti i segreti da conoscere per fare buoni affari in Tribunale

Esecuzioni giudiziarie: è aumentata la trasparenza, ma la cautela vince sempre  
Solo a Milano 6 mila vendite all'anno. Il ruolo indispensabile dei siti Internet

DI PAOLO GASPERINI

**È** uno dei luoghi comuni più duri a morire sul mondo del mattone: alle vendite giudiziarie si comprano immobili a prezzi stracciati. La realtà si presenta un po' diversa: non si tratta di una leggenda metropolitana del tutto priva di fondamento, perché in effetti si può comprare a prezzi più bassi del mercato e inoltre negli ultimi anni le procedure sono diventate molto più trasparenti rendendo l'acquisto più accessibile ai non addetti ai lavori, ma gli affari, quando ci sono, vanno fiutati e seguiti con pazienza. E per un immobile che davvero può richiamare l'attenzione degli investitori, in media ce ne sono tre che devono aspettare mesi e mesi di ribassi per trovare un compratore, se è vero che, come dicono le statistiche più recenti, il 70% delle aste va deserta.

## Aumenta l'offerta

Il problema delle esecuzioni immobiliari d'altro canto è destinato ad acuirsi perché stanno aumentando le sofferenze delle banche e i pignoramenti di creditori, al punto che i tribunali fanno sempre più fatica a smaltire gli arretrati, anche se oggi per le vendite possono servirsi di professionisti delegati. Solo nel distretto di Milano a fronte di

un numero pressoché costante di esecuzioni (6 mila all'anno) le nuove procedure sono raddoppiate dal 2007 al 2011 e l'arretrato è cresciuto in proporzione: si possono stimare circa 30 mila procedimenti in essere. La maggior parte degli immobili in offerta è costituita da unità residenziali: tipicamente si tratta di case per cui i proprietari non sono più in grado di pagare il mutuo, ma non mancano negozi, laboratori, uffici. L'analisi di un piccolo campione di immobili non residenziali in asta nelle prossime settimane a Milano città, consente di ricavare qualche considerazione, a partire da quelle riguardanti il prezzo.

## Tutto «online»

Le caratteristiche degli immobili sono tutte presentate on line nel sito [tribunale.milano.it](http://tribunale.milano.it), do-

ve sono descritte con molta chiarezza anche le procedure necessarie. Per ogni offerta è allegata la perizia, dalla quale si ricava il valore di mercato dell'immobile. Il confronto tra questo prezzo e quello d'asta può dare già una prima indicazione sull'appetibilità dell'offerta: un valore troppo vicino a quello giudicato di mercato consiglia infatti di prendere tempo e aspettare che ribassi, un prezzo troppo scontato è indizio di problemi, il principale dei quali di solito è l'indisponibilità del debitore a

sgombrare: se dopo l'aggiudicazione chi occupa, a quel punto abusivamente, l'immobile non se ne va, bisogna avviare una procedura di sfratto che richiede costi maggiori e tempi più lunghi di quelli necessari per una locazione

## C'è sconto e sconto

Nel nostro campione lo sconto rispetto al prezzo di stima va da 0 al 65%, con una media del 26,6%. Secondo i dati di Jupiter Group, società specializzata nel recupero crediti, lo sconto medio di aggiudicazione arriva al 38%. I due immobili con sconto nullo sono proposti in asta al valore di affittato (le perizie danno sempre due prezzi: con immobile vuoto e occupato) perché è in corso un contratto di locazione che avrà in tutti i casi durata fino alla scadenza concordata a suo tempo con il proprietario.

La congruità del prezzo non si può valutare a priori perché *online* non vengono pubblicati gli allegati contenenti il contratto di locazione e per chi fosse interessato all'acquisto di un immobile con queste caratteristiche è necessario un supplemento d'indagine teso a conoscere:

1) l'entità del canone, elemento fondamentale per la valutazione della redditività immediata dell'investimento e questo dato lo si ottiene rivolgendosi direttamente al curatore della vendita;

2) se l'inquilino paga regolarmente o se invece sta contribuendo con la sua morosità al dissesto del proprietario, informazione non sempre facile da conoscere.

## Meglio una visita

Se dalle perizie ci si fa un'idea abbastanza precisa dell'immobile, ma rimarrebbe consigliabile una visita diretta, che però è possibile solo quando è nominato un custode del bene e non sempre.

La mancanza di un custode o la non disponibilità è un altro elemento che dovrebbe consigliare di lasciar perdere, perché di solito significa la presenza di un occupante ostile alla vendita.

Ad esempio, uno dei due immobili offerti in tabella con lo sconto del 65 per cento, è in realtà, come si ricava dalla perizia un piccolo negozio trasformato abusivamente in abitazione, occupato da extracomunitari che non hanno nessuna intenzione di lasciarlo e si trova in una zona socialmente complessa di Milano.

Infine, altro elemento da valutare, sempre presente in perizia, sono le spese condominiali: l'amministratore può chiedere a chi subentra gli arretrati non pagati di due anni; possono essere anche migliaia di euro da mettere nel conto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## GLI ESEMPI

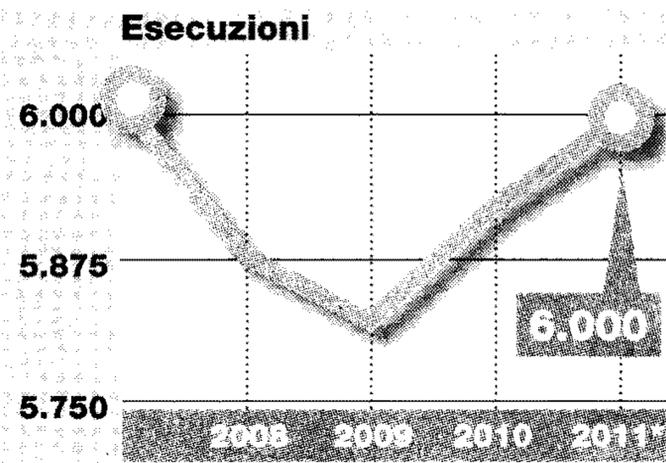
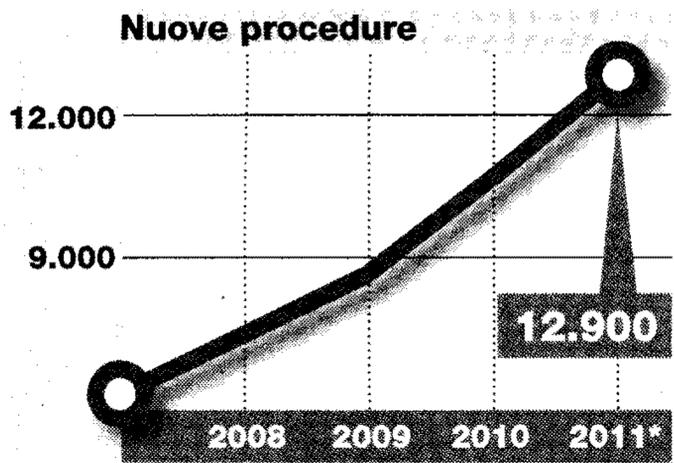
15 immobili non residenziali all'asta a Milano città. Procedimenti presso il Tribunale di Milano

Fonte: Corriere della Sera su dati del Tribunale di Milano

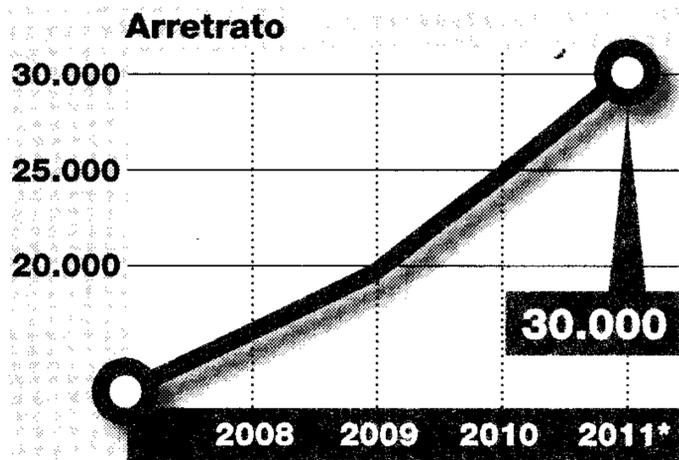


	Superficie Commerciale	Stima	Base d'asta
Ufficio 6 locali e doppi servizi con cantina e due box	205 mq + 30 mq per i due box	2.041.500	1.530.750
Ufficio 3 locali servizio cantina	73 mq	90.000	90.000
Ufficio seminterrato due locali e servizi	109 mq	229.000	172.500
Appartamento uso ufficio + deposito + 2 laboratori	Ufficio 51 mq, deposito 174 mq + laboratori 410 mq	321.000	200.000
Negozi seminterrato ex cantina in fase di condono	120 mq	190.000	65.000
Negozi + seminterrato	55 mq + 27 mq seminterrato	330.000	186.000
Negozi + seminterrato	40 mq negozio + 40 mq seminterrato	54.600	30.712
Negozi + deposito	20 mq negozio + 20 mq deposito	103.400	105.000
Negozi	18 mq	54.000	50.000
Negozi + cantina	22 mq + 18 mq cantina	55.250	55.250
Ristorante pizzeria con veranda e attrezzature	638 mq	1.046.000	700.000
Due uffici e negozio	170 mq uffici + 125 mq negozi	553.500	550.000
Negozi + seminterrato	35 mq + 38 mq seminterrato	48.841	36.630
Negozi + seminterrato	92 mq commerciali complessivi	257.600	192.750
Negozi	66 mq	66.100	37.181

**CRESCONO I FALLIMENTI** Esecuzioni immobiliari nel distretto giudiziario di Milano



S. Franchino



Fonte: Ministero della Giustizia

\* stima sulla base dei dati I semestre 2011

