

Sui siti specializzati appartamenti, attici, box, ville in tutta Italia a prezzi stracciati

Aste giudiziarie, ribassi al 40%

DI VALERIO STROPPA

Continua la crisi economica e il mattone finisce sempre di più all'asta. Ma ciò non significa che al contempo aumentino le vendite realizzate all'incanto. In linea con quanto registrato negli ultimi anni, infatti, solo un terzo dei bandi si conclude positivamente. E spesso sono necessarie diverse «chiamate», con ovvia riduzione del prezzo di partenza. È questo il quadro che *Italia Oggi Sette* ha tracciato analizzando un comparto, quello delle aste giudiziarie, che vede ogni mese i tribunali italiani mandare alla vendita forzata oltre tre mila complessi immobiliari. Una situazione che da un lato, quello dei debitori, mostra connotazioni drammatiche. Sul versante opposto, però, lo

scenario offre agli interessati occasioni di investimento, soprattutto alla luce del fatto che il ribasso medio rispetto al prezzo di bando si aggira intorno al 40% (nel 2007 era pari all'11%). A disposizione ci sono appartamenti, box, ville, hotel, attici, cantine, laboratori, capannoni, in pressoché qualsiasi zona d'Italia.

Come orientarsi. Per avere un'idea della vastità del panorama è sufficiente visitare i siti specializzati, che forniscono pubblicità legale alle procedure disposte dai magistrati. Dalla ricognizione effettuata gli sconti rispetto ai prezzi di mercato sono in taluni casi significativi. Con una fondamentale avvertenza, però: poiché l'intera procedura richiede tempi lunghi (in media tre anni, ma in alcune regioni ne possono servire anche cinque o

sei), i valori di perizia riportati nei bandi fanno riferimento a un mercato ormai superato. L'effetto è che alcuni bandi indicano oggi basi d'asta addirittura superiori ai prezzi effettivi che un acquirente con liquidità a disposizione riuscirebbe a spuntare in trattativa privata con il venditore. A seguito di un'asta andata deserta e del conseguente ribasso (di solito tra il 15 e il 25%), invece, l'operazione può rivelarsi più conveniente.

Offerta a distanza. Per le aste immobiliari l'offerta si può fare anche via web. La partecipazione telematica è possibile recandosi presso lo studio di un notaio. Il meccanismo è possibile grazie alla Rete aste notarili (Ran), creata dal Consiglio nazionale del notariato per consentire lo svolgimento delle aste immo-

biliari a distanza, con l'obiettivo di incrementare la sicurezza e la facilità di accesso al cittadino. «Un sistema che sta funzionando», commenta Roberto Braccio, consigliere nazionale del Notariato con delega all'informatica, «i ma-

gistrati si stanno convincendo che i vantaggi sono evidenti e quindi dispongono in maniera crescente l'uso dell'asta telematica. D'altra parte questa formula favorisce la partecipazione del pubblico, facendo salire i prezzi di aggiudicazione, e riduce le tempistiche». L'asta online tuttavia non è sempre possibile. Per adesso la legge la consente nella vendita di immobili che promanano da procedure concorsuali, ma i notai vorrebbero estenderla anche alle aste individuali, ossia quelle che derivano da pignoramenti.

—© Riproduzione riservata—

Boom degli sfratti nel 2013. Bologna al top

Un vero e proprio boom per gli sfratti nei primi cinque mesi del 2013. La perdurante crisi economica che continua a lasciare molte persone senza lavoro o che, comunque, incide pesantemente sulle loro tasche, è sicuramente la principale causa della preoccupante escalation del numero di procedure esecutive avviate dai proprietari di casa per recuperare dagli inquilini morosi gli immobili concessi in locazione. La fotografia di questo grave fenomeno risulta da un interessante studio condotto da Confabitare, Associazione proprietari immobiliari. La città di Bologna risulta essere al top di questa amara classifica, con un balzo del 42%, passando dai 1.681 sfratti del 2012 agli attuali 2.387. Alle sue spalle città come Milano, con il 39%, Torino, con il 36%, e Roma, con il 35%. Fanalino di coda è invece Bari, che registra soltanto (si fa per dire) un 12% in più.

di Gianfranco Di Rago

I numeri			
CITTÀ	Sfratti al 31/12/2012	Incremento % sfratti nei primi 5 mesi 2013	Totale al 31/5/2013
BOLOGNA	1.681	42	2.387
MILANO	4.924	39	6.844
TORINO	3.492	36	4.749
ROMA	7.743	35	10.453
FIRENZE	1.505	33	2.001
VENEZIA	161	32	213
GENOVA	1.436	29	1.852
CAGLIARI	423	27	537
PADOVA	963	26	1.213
NAPOLI	2.711	15	3.118
CATANIA	805	14	918
PALERMO	1.762	13	1.991
BARI	1.573	12	1.762

Fonte: Ufficio stampa Confabitare

Alcuni esempi

Località	Descrizione immobile	Prezzo d'asta (€)	Valore di mercato da perizia* (€)
Cislago (VA)	Villetta unifamiliare con giardino	159.200	310.955
Roncello (MI)	Villetta mq 159, 6 locali, doppi servizi e locali accessori, box e giardino	180.000	319.000
Secugnano (LO)	Villetta a schiera centrale, mq 196, composta al piano terra da soggiorno, cucina e bagno; al piano primo da due camere da letto entrambe con balcone, bagno e soffitta mansardati, oltre a vespaio composto da due ampi locali. Box di circa mq 16,90	76.500	136.000
Carugo (CO)	Villa indipendente, 466 mq, sviluppo su più piani di differente superficie. Giardino di 1.600 mq con accesso diretto ai piani. Box doppio	344.000	609.773
Montiglio Monferrato (AT)	Villa (189 mq) con dependance e terreni circostanti	84.000	340.550
Treviglio (BG)	Villa monofamiliare (237 mq), con giardino esclusivo a corpo e autorimessa tripla	220.000	550.180
Cavenago di Brianza (MB)	Villa a schiera laterale in zona centrale, 224 mq, su quattro livelli. Box 88 mq	372.000	619.874
Castagnaro (VR)	Villa unifamiliare a due piani con ampia area scoperta di pertinenza, autorimessa, campo da tennis e piscina	127.000	650.000
Villa Guardia (CO)	Villa singola, 286 mq, con giardino, autorimessa e piscina	350.000	621.735
Valfenera (AT)	Fabbricato abitativo (150 mq) con piscina, accessori, locali uso deposito, aree pertinenziali e terreni produttivi edificabili	200.000	453.000

* I valori commerciali sono indicati dai periti al netto del deprezzamento dovuto alla difficoltà del mercato immobiliare e/o di altre circostanze legate al fabbricato
Fonte: www.asteimmobili.it

