

La crisi del mattone allontana gli speculatori

Affari in Tribunale: case all'asta a 970 euro al metro

Il mondo delle vendite immobiliari giudiziarie ha sempre rappresentato per i comuni mortali un punto di domanda. Sarà fruibile oppure una nicchia per addetti ai lavori? Ultimamente, complice la debacle del settore edilizio, è divenuto accessibile a chiunque, mentre fino a qualche anno fa proliferavano degli agguerriti "cartelli" di investitori

professionisti, che cercavano di dissuadere i competitor dal partecipare. Ad acquisire gli immobili erano spesso e volentieri i medesimi personaggi, veloci poi a lucrare sulla rivendita del bene in seconda battuta. La tecnica era più o meno questa. Ma oggi nessuno rischia più. Così anche le aste giudiziarie sono diventate un'ottimo modo per i comuni mortali di prendere casa a prezzi vantaggiosi.

MASSIMO DE ANGELIS a pagina 42

Immobili in saldo

Case all'asta a 970 euro al metro Gli affari ora si fanno in Tribunale

La crisi ha allontanato gli speculatori dalle aste giudiziarie, ora accessibili a tutti

MASSIMO DE ANGELIS

Il mondo delle vendite immobiliari giudiziarie ha sempre rappresentato per i comuni mortali un punto di domanda. Sarà fruibile oppure una nicchia per addetti ai lavori? Ultimamente, complice la debacle del settore edilizio, è divenuto accessibile a chiunque, mentre fino a qualche anno fa proliferavano degli agguerriti "cartelli" di investitori professionisti, che cercavano di dissuadere i competitor dal partecipare.

Ad acquisire gli immobili erano spesso i medesimi personaggi, veloci poi a lucrare sulla rivendita del bene. La tecnica era più o meno questa. Riuscivano ad ottenere capitali da finanziarie, banche o soggetti privati, grazie ai quali pagavano la cauzione iniziale del 10-15%, necessaria per assicurarsi l'oggetto. Nelle settimane successive, entro il termine perentorio del saldo, si cercava un secondo acquirente a cui girare - a prezzo maggiorato - l'appartamento, il terreno o l'edificio in questione. Nei tempi d'oro della Milano da bere tutto era possibile, anche passare lo stesso immobile più volte in pochi giorni a valori lievitati. Come un cerino acceso attraverso diverse mani. I primi guadagnavano, l'ultimo si "bruciava". Ma oggi nessuno rischia più.

Da tempo, infatti, il mercato immobiliare meneghino appare in sofferen-

za, registrando segni meno, sia per il numero di transazioni effettuate che per i prezzi in discesa. La situazione non si presenta omogenea nell'intera città con aree, soprattutto quelle centrali e storiche, dove i proprietari tentano di resistere, cedendo poco sulle quotazioni. Il medesimo fenomeno si riverbera sulle vendite a carico del Tribunale di Milano, riguardanti l'offerta di case e terreni pignorati, o in seguito a fallimenti societari.

Marco Tirelli, titolare della Tirelli and Partner, ritiene che «Il mercato immobiliare milanese è in un momento di stallo, con minori scambi e prezzi in ribasso, anche se in modo non omogeneo. Esistono problemi per le abitazioni di taglio medio. Forse varrebbe la pena di guardare oltrefrontiera, con acquisti mirati in paesi solidi come gli Stati Uniti».

Osservando tra le numerose proposte sul banco del giudice in autunno, è possibile formulare alcune osservazioni. Innanzitutto le abitazioni vengono divise in tre categorie. Partendo dal basso la tipologia economica, per poi passare al tipo popolare, terminando con il residenziale civile. La maggioranza delle offerte riguarda dimore meno pregiate, con prezzi interessanti. Vediamo alcuni esempi. La strada più abbordabile risulta via Padova. Al civico 199 c'è un bilocale di 40 metri quadri con balconcino che ai primi di ottobre verrà offerto a un prezzo base di 38.850

euro, quindi meno di mille euro al mq. Nella periferia nord del capoluogo lombardo, in via Pellegrino Rossi 5, una struttura di due stanze al quarto piano con superficie 45 metri quadri, partirà (a metà settembre) da un valore di 52.500 euro. Passando alla categoria superiore, tra le case di tipo popolare, in viale Sarca 73, nella prossimità del nuovo quartiere universitario Bicocca, un primo livello di 73 metri quadri verrà battuto a un costo base di 135mila euro (meno di due mila euro al mq.). Leggermente più alta, in rapporto, la richiesta per un appartamento in viale Monza 9, vicino piazzale Loreto, consistente in un quarto piano di 126 metri quadri e un prezzo di partenza a 290mila euro. Esistono, ovviamente, offerte su residenze di livello, come ad esempio un appartamento ubicato in via Castel Morrone 1, dove 155 mq al secondo piano, richiedono un investimento di 450 mila euro. Poche le abitazioni che superano il milione di euro, tra cui un immobile disposto su due livelli, terzo e quarto, nella modaiola via Watt 41 di ben 470 metri quadri, valutato 1.492.000 euro.

Proposte per ogni tasca, spese minime e investimenti notevoli, anche se sul banco vengono esposte case con un prezzo inferiore alla media del mercato dal 15% al 50%. Risulta importante ricordare che fissata una prima data, qualora l'asta vada deserta per mancanza di compratori, viene stabilito una seconda udienza con una diminuzione di 1/3 del valore base.

LE OCCASIONI

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Bilocale di 40 mq con balconata, via Padova 199

prezzo base 38.850 euro (971 euro/mq)

Bilocale di 45 mq al 4° piano, via Pellegrino Rossi

prezzo base 52.500 euro (1.167 euro/mq)

ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE

Appartamento di 73 mq al 1° piano, viale Sarca 73

prezzo base 135.000 euro (1.849 euro/mq)

Appartamento di 126 mq al 4° piano, viale Monza 9

prezzo base 290.000 euro (2.301 euro/mq)

ABITAZIONI DI TIPO CIVILE

Appartamento di 155 mq al 2° piano, via Castel Morrone 11

prezzo base 450.000 euro (2.903 euro/mq)

Appartamento di 470 mq al 3°-4° piano, via Watt 41

prezzo base 1.490.000 euro (3.170 euro/mq)

P&G/L



■ *Il mercato immobiliare milanese è in un momento di stallo, con minori scambi e prezzi in ribasso. Forse varrebbe la pena di guardare oltrefrontiera, con acquisti mirati in paesi solidi come gli Stati Uniti*

MARCO TIRELLI,
TIRELLI AND PARTNER

