

# Alle aste giudiziarie sconti fino al 50% sulle case pignorate

*Il Tribunale ha oltre 13mila pratiche da smaltire*

**Si trova un compratore spesso solo al terzo tentativo di vendita. 2.200 le procedure aperte nei primi sei mesi dell'anno**



Gli immobili pignorati finiscono all'asta a prezzi bassissimi

**LAURA FUGNOLI**

**I** PIGNORAMENTI delle abitazioni a Milano sono diminuiti del 10 per cento nel primo semestre del 2013 rispetto allo stesso periodo del 2012: sembra una buona notizia, ma non lo è.

Alle aste giudiziarie, normalmente, pur con ribassi del 30-40 per cento sui prezzi di mercato, il tribunale è sempre riuscito a piazzare appartamenti e ville, placando le pressioni dei creditori. Malasituazione, negli ultimi mesi, ha preso una piega ulteriormente drammatica. «È così difficile trovare compratori e le procedure per le esecuzioni individuali sono così costose — spiega Cesare De Sapia, presidente della Terza sezione del tribunale di Milano, specializzata nelle esecuzioni fallimentari — che paradossalmente i creditori non fanno nulla, rinunciano a pignorare i debitori, in attesa di mo-

menti migliori». Succede cioè che le banche, i maggiori operatori (insieme ai condomini), trovino altri sistemi senza arrivare all'esecuzione fallimentare. Meglio per loro accontentarsi di tenere "a mollo" gli immobili, garantiti da ipoteche, cercare di intascare gli interessi dal proprietario in difficoltà e ritardare la vendita. Prima o poi, questa la giustificazione, il mercato si riprenderà e solo a quel punto alloggi e garage verranno messi all'asta. Ovvio però che intanto gli istituti di credito, allungando a dismisura i tempi d'attesa, incrementano le proprie sofferenze per prestiti inesigibili, che pesano ormai come macigni.

Sono 2.200, a Milano, gli immobili pignorati nei primi sei mesi del 2013, pronti ad affrontare aste che spesso trovano un compratore solo al terzo tentativo, con tagli intorno al 50 per cento del prezzo di base; quelle del 2013 vanno a sommarsi alle pra-

tiche accumulate negli anni, un bagaglio di 13.600 pendenze che

il tribunale si trova a dover smaltire con non poche difficoltà. Eppure non mancano offerte allettanti, sempre che ci siano ancora risparmi da investire: 150 metri quadrati con splendido terrazzo nella prestigiosa via Boccaccio sono offerti con base d'asta di 540mila euro, cioè 3.600 euro al metro. Oppure un trilocale ristrutturato con travi a vista in corso Magenta ha un prezzo-base di 651mila euro, 4.700 al metro quadrato. Ma si sa già che i prezzi ribasseranno col passare delle sedute d'asta andate a vuoto, dunque si può già preventivare un ulteriore sconto.

«A parte il rallentamento degli ultimi mesi, dal 2010 al 2012 — spiega De Sapia — sono cresciuti gli immobili pignorati messi all'asta, ma sono diminuiti i ricavi del 20-30 per cento, e siamo arrivate a sconti sul prezzo di base che

superano il 56 per cento. Per chi compra la convenienza è indubbia». Si abbassano le basi d'asta, è vero, ma cedono anche i prezzi di mercato causa crisi: la corsa al ribasso, con così tanta offerta, ha tempi rapidissimi: «Chi fa le perizie sugli appartamenti pignorati non fa in tempo a decidere la percentuale di abbattimento del prezzo, che nel frattempo anche il mercato è già sceso di nuovo» spiega ancora De Sapia.

Le oltre duemila aste in corso sono ben segnalate dal tribunale attraverso il portale web attivato in collaborazione con la Camera di commercio, le visite degli immobili sono consentite prima dell'offerta e sono state ultimamente attivate alcune facilitazioni all'acquisto, tra cui mutui agevolati e facilitazioni con le banche: «Non si pagano né notaio né costi di trasferimento» precisa De Sapia. Niente accertamento fiscale, visto che le cifre sono trasparenti. A carico di chi acquista rimane, ovvio, l'imposta di registro.



**-10%**

**REQUISIZIONI**

I pignoramenti delle abitazioni a Milano sono diminuiti del 10 per cento nel primo semestre del 2013 rispetto allo stesso periodo del 2012 a causa del crollo dei prezzi durante le aste giudiziarie

**3.600 euro**

**AL M<sup>2</sup> IN CENTRO**

Una casa di 150 metri quadrati con terrazzo in via Boccaccio ha una base d'asta già bassa di 540mila euro, cioè 3.600 euro al m<sup>2</sup>, ma nessuno la compra aspettando i ribassi assicurati

**56%**

**RIDUZIONI**

A parte il rallentamento degli ultimi mesi, dal 2010 al 2012 il numero delle case pignorate e finite all'asta era aumentato, anche se erano diminuiti i ricavi del 20-30 per cento, con sconti sul prezzo di base del 56%

**651mila**

**EURO**

Un trilocale ristrutturato con travi a vista in corso Magenta ha un prezzo base di 651mila euro, 4.700 al metro quadrato, nettamente più basso rispetto a quelli di mercato

**13.600**

**ARRETRATO**

Sono 2.200, a Milano, gli immobili pignorati nei primi sei mesi del 2013, che vanno a sommarsi alle pratiche arretrate, 13.600, che il tribunale cerca di smaltire con non poche difficoltà

**Fino al 2012 una ondata di cause, ora banche e altri proprietari rinviando le procedure troppo costose in attesa di tempi migliori**