

L'esperto, aste immobiliari più numerose ma sempre più deserte

Roma, 5 feb. (Labitalia) - "Rallenta il mercato delle aste immobiliari anche se, in Italia, a partire dal 2009 il numero è aumentato enormemente in seguito alla crisi economica finanziaria che ha colpito il paese. Ma questo non si è tramutato in un ampliamento del mercato e una fluidificazione di domanda e offerta: al contrario, negli ultimi tre anni si è assistito a un incremento del numero delle aste deserte". A fare il punto, con Labitalia, sul mercato delle aste, è Achille Colombo Clerici, presidente di Assoedilizia e vicepresidente di Confedilizia.

Oltre il 90% delle prime aste (cioè quelle al prezzo del consulente tecnico di ufficio) non vanno aggiudicate perché deserte e, in base a quanto rilevato dall'osservatorio Fare Npl, il prezzo medio di aggiudicazione si è concretizzato principalmente nella terza asta: analizzando i valori di aggiudicazione, si può rilevare che in media questi sono pari a circa il 50% dei prezzi di partenza indicati dal consulente tecnico d'ufficio.

"L'acquisto di un immobile in asta -osserva Colombo Clerici- non è favorito né dalla legge che regola le esecuzioni, né dalla prassi dei soggetti che gestiscono le procedure né dalla normativa fiscale: non c'è quindi da meravigliarsi se migliaia di aste vanno deserte e c'è la partecipazione di soli soggetti specializzati a prezzi molto più bassi del mercato".

"La situazione legata alle aste -spiega- è peggiorata a causa dell'introduzione della nuova normativa del 2006 in tema di esecuzioni immobiliari: secondo questa normativa, sono sempre previste due aste, la prima senza incanto e la seconda con incanto allo stesso prezzo. Questo vuol dire che, prima di vedere aggiudicato un immobile e concludere una procedura, esecutiva bisogna assistere in media ad almeno cinque aste, due obbligatorie con la nuova normativa e tre di media per l'aggiudicazione".

"E' pertanto facile immaginare -fa notare Achille Colombo Clerici- il gran numero di udienze inutili per l'esito della vendita, con partecipazione attiva di giudici e o professionisti delegati-avvocati di banche e delle controparti, con tutte le conseguenze a livello di spreco di costi e tempo".

"Tra i punti a sfavore del settore -rileva Assoedilizia- c'è l'impossibilità, in molti casi, di visionare l'immobile oggetto di asta. Inoltre, anche nei casi nei quali è possibile farlo, i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati al sopralluogo fissano gli appuntamenti qualche giorno (7-10 giorni) prima della data dell'asta, rendendo pertanto inutile la visita. Le norme fiscali che regolano il passaggio dell'immobile dal proprietario-debitore all'aggiudicatario dell'asta-compratore, inoltre, non favoriscono certo la partecipazione all'asta. Il valore sul quale viene calcolata l'imposta è infatti pari al valore di aggiudicazione e non al valore catastale del bene (parametro sempre più basso e utilizzato nelle compravendite normali di mercato). Questo fenomeno porta spesso gli aggiudicatari ad aspettare un'asta in più per recuperare questa distorsione fiscale".