

LE SFIDE DEL MATTONE GLI EFFETTI DELLA CRISI SUL MERCATO IMMOBILIARE

Case, boom di pignoramenti

Quasi raddoppiati i provvedimenti. In calo le quotazioni all'asta

* **All'asta.** Dopo il boom di pignoramenti degli anni scorsi, il numero di case proposte al miglior offerente è raddoppiato tra il 2012 e il 2013. Ma la crisi continua a farsi sentire: quegli immobili si vendono poco e, soprattutto, con un deprezzamento che può sfiorare il 50%. «L'interesse per le aste c'è - conferma l'agente immobiliare Vigna -, ma resta un interesse di nicchia». I pochi che comprano lo fanno per avere casa propria e non più per speculazione.

A PAGINA 40

Boom di case pignorate

Raddoppiano le aste

Ma nonostante le occasioni il mercato crolla
Il tribunale: "Centinaia di alloggi invenduti"

MAURO PIANTA

Vendesi all'asta. Dopo il boom di pignoramenti degli anni scorsi, il numero di case proposte al miglior offerente è raddoppiato tra il 2012 e il 2013. Ma la crisi continua a farsi sentire: quegli immobili si vendono poco e, soprattutto, con un deprezzamento che può sfiorare il 50%.

I dati forniti dalla cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Torino parlano chiaro: se nel secondo semestre del 2012 i lotti in vendita sono stati 928, nello stesso periodo del 2013 (consideriamo i due secondi semestri perché sono quelli rilevati dal

Tribunale con i medesimi sistemi informatici) sono giunti a quota 1901. Dunque sono cresciuti del 104%.

Dati sconcertanti

Eppure le abitazioni all'incanto non vengono automaticamente vendute, anzi. Di quei 928 immobili offerti nel 2012 ne sono stati aggiudicati solo 204, il 22%. E nel 2013, in proporzione, è andata ancora peggio: su 1901 i lotti venduti sono stati 280, il 14,7%. «La crisi - osserva Luigia Megale, responsabile della cancelleria - si manifesta anche nella scarsa partecipazione alle vendite».

Mercato fermo

Insomma: aste spesso deserte, case concentrate in zone poco richieste dal mercato e prezzi a picco. La conferma arriva dall'avvocato Rosalba Ciurcina, uno dei 200 professionisti che dal 2006, anno della nuova normativa, il Tribunale delega alla gestione delle aste. Prima di allora le gare si svolgevano in Tribunale o dai notai: dal 2006 le procedure si svolgono invece ne-



14,7

per cento

La percentuale dei lotti venduti l'anno scorso: su 1901 i lotti venduti sono stati 280, il 14,7%

15

per cento

È lo «sconto» percentuale dei periti per rendere l'immobile più appetibile da parte dei clienti

42

per cento

È il deprezzamento al quale si è giunti quest'anno per animare un mercato fermo



Compravendite ferme

Il settore immobiliare sta conoscendo un periodo di profonda crisi destinata a durare ancora

gli studi di commercialisti e avvocati scelti dal giudice, a rotazione, con tabelle che stabiliscono la percentuale del loro compenso sul prezzo di vendita. «Le difficoltà del mercato immobiliare - spiega Ciurcina - si riflettono anche nel nostro settore».

Valutazioni buone

«Occorre considerare - dice - che i periti del Tribunale di Torino stimano gli immobili il 15% in meno rispetto al valore di mercato, per rendere il bene più appetibile». Il prezzo base, quindi, sconta già quel 15% rispetto al mercato. I valori di aggiudicazione confrontati al prezzo base registrati dall'avvocato mostrano tutti un segno meno. Decrementi del 30% nel 2010 e nel 2011, del 36% nel 2012, del 37% nel 2013.

«Quest'anno - aggiunge - siamo già a meno 42%: se aggiungiamo il 15% del perito arriviamo a deprezzamenti che superano il 50%. Certo, non sono dati "scientifici", ma si tratta di indicazioni significative».

Mutui non pagati

Chi sono i proprietari delle case pignorate? Risponde un altro avvocato delegato, Erika Amerio: «Ci troviamo di fronte a persone che per motivi diversi, soprattutto la perdita del lavoro, non riescono a pagare il mutuo o le spese di condominio». Una percentuale minore riguarda coloro che sono in difficoltà a pagare una fattura, un prestito, gli assegni del mantenimento del coniuge, il fisco. «Il creditore che chiede il pignoramento - precisa Amerio - deve anticipare tutte le spese, in media 10mila euro, in attesa di recuperarle dalla vendita del bene. E dal pignoramento all'aggiudicazione dell'appartamento possono passare anche due, tre anni».

Il compratore

Sul fronte, opposto, invece qual è l'identikit di chi acquista una casa all'asta? «Sono sempre più rari - risponde l'avvocato delegato Maria Teresa Favulli - coloro che acquistano per rivendere. Oggi chi acquista lo fa per abita-

re: trentenni, quarantenni che vogliono mettere su famiglia, professionisti che hanno letto gli avvisi obbligatori on line o sui quotidiani nazionali e che si sono informati. Ormai il sistema delle vendite è diventato molto più accessibile rispetto al passato quando le vendite erano territorio di scorreria dei "soliti noti". Un tempo - prosegue l'avvocato - si poteva acquistare solo "sulla carta", adesso invece è possibile anche visionare l'immobile. E poi - conclude - va ricordato che per legge ci si può muovere autonomamente, non è obbligatoria la mediazione, e dunque la parcella, di alcuno...».

L'esperto

«Settore di nicchia che non cresce»

«In questo momento non c'è una significativa differenza di prezzo tra un immobile non di pregio, in una zona non centrale, acquistato sul mercato libero e un appartamento con le stesse caratteristiche aggiudicato all'asta giudiziaria». Lucia Vigna, rappresentante torinese della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti fotografa così, il rapporto tra il mercato libero e quello delle aste. «L'interesse per le aste c'è - conferma Vigna -, ma resta un interesse di nicchia».