

Nei primi tre mesi oltre 2000 incanti

Case all'asta, sarà l'anno nero

Calano i prezzi degli immobili: «La vendita si chiude solo dopo il terzo ribasso»



LODOVICO POLETTO

Il caso più clamoroso è quello del mini appartamento di corso Vercelli: camera e cucina. Locale mansardato e già ristrutturato. Alla sesta asta del tribunale lo hanno venduto per una manciata - sebbene consiste - di noccioline: 15 mila e 500 euro. Noccioline, sì. Perché il capitale che la banca vantava era almeno di 84 mila euro. E se la «base d'asta» non fosse sprofondata nel baratro dei ribassi sarebbe ancora lì, invenduto.

Settemila immobili

Come gli altri 7 mila e 500 immobili - tra capannoni e appartamenti di varie metrature, box per auto e locali commerciali - che la sezione delle esecuzioni immobiliari ha in carnet per gli incanti dei prossimi mesi. Per intanto il 2015 si apre con un «calendario aste» già fissate fino alla fine di marzo che sfiora i 2 mila e rotti immobili. Un'enormità. Se si tiene conto che, negli ultimi anni, la crescita è stata esponenziale rispetto al mordere della crisi. Ma il dato che più colpisce in questa vicenda è che - negli ultimi cinque o sei anni - è crollato drasticamente il numero delle persone interessate, o con capitali sufficienti per acquistare

un immobile. Sebbene piccolo oppure a prezzi stracciati. Lo conferma anche Piergiorgio Mazza, commercialista e delegato alle vendite immobiliari che dice: «Ormai è un caso rarissimo riuscire a piazzare un immobile prima del terzo bando, con relativo ribasso di prezzo, e anche piuttosto consistente». Detto in altri termini: il costo di una casa tende a scendere più o meno del 20/25 per cento dopo la prima asta.

Chi vuole villette?

«Il fattore crisi e la bolla immobiliare che si è sgonfiata negli ultimi anni spingono tutti a cercare l'affare a tutti i costi: sul mercato c'è vasta scelta. Chi vuole comprare aspetta che i valori scendano» spiega ancora Mazza. Un esempio? Qualche tempo fa nell'elenco degli immobili in vendita - ovviamente per un fallimento - è finito anche un gruppo di villette in fase di costruzione dalle parti di Chivasso. Le case non sono completate, o meglio, sono al 50 per cento della costruzione. Chi le comprerà, in potenza, può fare un buon affare anche perché il prezzo fissato è di un milione e 350 mila euro. Prima dell'asta, come sempre accade, si cercava una vendita diretta. E una persona si è fatta avanti, offrendo - udite, udite - 250 mila euro per tutto il lotto. Se non ci saranno

altre offerte, quel blocco di cassette sarà assegnata all'autore dell'offerta ad un quinto del valore di mercato stimato dai periti del tribunale. Che sono tutt'altro che magnanimi quando si tratta di definire il prezzo di vendita di un immobile.

Zone di crisi

Se poi si scorrere l'elenco degli immobili cittadini in vendita si scopre che ci sono zone più colpite dal fenomeno. Ai primi posti Barriera di Milano e Porta Palazzo. Scampoli di città dove la crisi si è fatta sentire più che altrove. Travolgendo anche attività nate da poco. E mettendo in ginocchio famiglie che con un mutuo da 100 mila euro aveva comprato camera e cucina. Comunque è tutta al città a risentirne. Ma alcune zone tengono meglio di altre, specialmente verso il centro.

Il risparmio che crolla

«In queste condizioni è risparmio delle famiglie che si evapora. Sono i gruzzoli messi da parte da genitori e nonni che si erodono a velocità impressionante, perché usati per aiutare figli e nipoti» dice Aldo Milanese, il presidente dell'Ordine di commercialisti. Che ha sotto gli occhi un mercato sempre più stagnante. «E le aste - dice - sono l'emblema di un territorio con sempre meno risorse».





Lex sede di Stievani

Migliaia di metri quadri di esposizione, magazzini e uffici. L'immobile è stimato 6 milioni di euro: il 15 gennaio va all'asta a un milione e 600 mila



Porta Palazzo

Insieme a Barriera di Milano è una delle zone della città più colpite dal fenomeno. Le famiglie non riescono più a sostenere le rate del mutuo