

I segnali del segmento immobiliare fanno ritenere che la fase acuta della crisi sia chiusa

Case, boom delle aste sgonfiato

Tra le cause: meno casi di difficoltà e banche disponibili

Pagina a cura
di LUIGI DELL'OLIO

Eancora presto per parlare di una vera e propria svolta, ma i segnali che arrivano dal segmento delle aste immobiliare fanno ritenere che la fase più dura della crisi sia ormai alle spalle. Continuano a susseguirsi i casi di famiglie che non riescono più a onorare le rate per la carenza di reddito, ma il loro numero è inferiore rispetto a qualche anno fa. E, di pari passo, anche l'atteggiamento delle banche si è fatto più «amichevole»: gli istituti di credito hanno compreso che concedere respiro (sotto forma di congelamento delle rate) ai mutuatari in difficoltà è più conveniente, dato che farsi carico di nuovi immobili significa impegnare liquidità, che altrimenti può essere dedicata alle normali operazioni di credito.

Mercato verso la normalizzazione. Sandro Simoncini, presidente di Sogeea e docente a contratto di Urbanistica e legislazione ambientale presso l'università Sapienza di Roma, saluta positivamente il trend: «Negli ultimi sei mesi le vendite all'incanto andate a buon fine non sono state compensate dall'arrivo sul mercato di altrettante case, segno che le persone che si trovano in difficoltà economico-finanziaria stanno fortunatamente diminuendo e che gli istituti di credito sono meno aggressivi nei confronti di chi è in sofferenza».

Questo è accaduto principalmente per due ragioni: le banche sono consapevoli che il valore degli immobili è drasticamente calato negli ultimi anni e, di conseguenza, un'asta non le farebbe comunque rientrare dei capitali erogati. Inoltre tra gli istituti di credito è ormai diffusa la consapevolezza che, in molti casi, le difficoltà di chi ha acceso un mutuo sono legate a meccanismi discutibili come quello degli interessi scaturiti dagli interessi.

«Va comunque sottolineato che nella stragrande maggioranza dei casi parliamo di immobili non di pregio, per cui è ancora la fascia di reddito medio-bassa a pagare il tributo più rilevante alla crisi», ricorda Simoncini. «Il 66% delle case in vendita ha un prezzo inferiore ai 100 mila euro, quota che sale all'88% se prendiamo in esame anche gli immobili appartenenti alla fascia tra 100 mila e 200 mila euro». Di contro, considerando il punto di vista di chi è interessato ad acquistare, la presenza sul mercato di così tante case offre notevoli opportunità d'investimento. «Molti istituti bancari mettono a disposizione strumenti finanziari ad hoc per procedere all'acquisto e i meccanismi di vendita all'asta sono traspa-

renti e tutto sommato semplici: chi ha disponibilità di denaro può realizzare dei veri e propri affari e c'è sempre la possibilità di farsi seguire da un tecnico o da un professionista del settore per avere la sicurezza

di non commettere passi falsi», aggiunge l'esperto.

Lombardia in testa. Secondo quanto rilevato dal Centro studi Sogeea, nel secondo semestre del 2015 il numero delle case all'asta in Italia è calato del 6,7% rispetto alla prima metà dell'anno da poco concluso. La cifra è passata da 30.746 a 28.672.

Più della metà degli immobili residenziali in vendita (16.391) si concentra nel nord del Paese, ma il dato non sorprende, dato che corrisponde a grandi linee alla distribuzione degli abitanti e degli immobili nella Penisola. Seguono il Centro con 6.711 immobili messi all'asta, il Sud con 3.026 e le Isole con 2.544.

A livello regionale il primato va alla Lombardia (5.411 unità), che precede il Veneto (4.348), il Piemonte (2.740), Lazio (solo 2.299, nonostante sia la seconda regione d'Italia per numero di abitanti dopo la Lombardia) e la Sicilia (1.971). Al sesto posto si piazza l'Emilia Romagna (1.879), davanti alla Toscana (1.713) e alla Campania (1.267), con la Liguria (1.057) e la Puglia (904) a chiudere la top ten. Curioso il dato della Valle d'Aosta, che si piazza all'ultimo posto con appena 16 immobili posti all'asta. A quota 95 si ferma la Basilicata.

Due modalità di funzionamento. Le aste giudiziarie vengono promosse quando un soggetto, privato o società, è gravato dai debiti e si vuole offrire ai creditori la possibi-

lità di recuperare in parte o tutto il proprio denaro.

Le aste giudiziarie possono svolgersi attraverso due modalità alternative: nella vendita a incanto il bene viene aggiudicato a chi effettua l'offerta più alta sulla base di un prezzo minimo stabilito dal giudice. Mentre, nel caso di asta senza incanto (la norma per gli immobili), le offerte devono essere presentate in busta chiusa: spetta, poi, al giudice stabilire il giorno di apertura della busta e i criteri di scelta dell'offerta migliore. Per partecipare concretamente all'asta è necessario versare la cauzione, che non può essere inferiore ad almeno un decimo del valore della merce all'asta, che viene restituita se la propria offerta non risulta essere la migliore tra quelle proposte.

Expo, all'asta il padiglione del Brasile. È stato uno dei padiglioni più apprezzati dell'Expo con la famosa rete. Finita la manifestazione, il padiglione del Brasile è finito all'asta. Basta collegarsi all'url: <http://bit.ly/astaexpo-brasil> per visualizzare i pezzi a disposizione, dagli arredi ai pezzi d'arte, dal bar-ristorante alle attrezzature informatiche. Per rete c'è una base d'asta di 500 mila euro. La procedura è gestita da Expo Invest srl, azienda con sede a Lomazzo all'interno del polo scientifico di ComoNEXt. Il 5% di tutto il ricavato sarà devoluto in beneficenza per le popolazioni più povere del Brasile.

↳ Riproduzione riservata

Così per regione...

CASE ALL'ASTA PER REGIONE

Regioni	Totale per regione	% per regione
Sicilia	1.971	6,87%
Lazio	2.299	8,02%
Campania	1.267	4,42%
Lombardia	5.411	18,87%
Puglia	904	3,15%
Piemonte	2.740	9,56%
Toscana	1.713	5,97%
Abruzzo	746	2,60%
Sardegna	573	2,00%
Liguria	1.057	3,69%
Marche	892	3,11%
Friuli Venezia Giulia	541	1,89%
Emilia Romagna	1.879	6,55%
Basilicata	95	0,33%
Calabria	760	2,65%
Umbria	769	2,68%
Veneto	4.348	15,16%
Molise	292	1,02%
Trentino Alto Adige	399	1,39%
Valle D'Aosta	16	0,06%
Totale	28.672	100,00%

...E per area territoriale

Aree geografiche	Totale per area	% per area
Sud	3.026	10,55%
Centro	6.711	23,41%
Nord	16.391	57,17%
Isole	2.544	8,87%
Totale	28.672	100,00%

