

AVVISI GIUDIZIARI

LEGALE

A CURA DI MEDITERRANEA SPA - CONCESSIONARIA DI PUBBLICITÀ DE "LA GAZZETTA DEL MEZZOGIORNO"

Aumentano le vendite in prima seduta

Calano gli immobili alle aste giudiziarie, tranne gli alberghi

Segno anche che diminuiscono le persone in difficoltà economiche

Il numero degli immobili in vendita alle aste pare diminuito, mentre è aumentato quello delle vendite in prima seduta. Alla provincia di Vicenza, secondo il sito web MutuiOnline.it, il bollino nero di città con maggiori vendite all'incanto (1.596 case), seguita da Bergamo a quota 1.324, Roma a 1.320, Torino a 1.238 e Brescia con 1.127 immobili all'asta. Più virtuosi il centro e il sud Italia rispetto al Nord. Con Bari e la Puglia intera che pare procedano ai soliti ritmi, rispettivamente 887 e 5.000 lotti sempre in programma (nella regione la città con un maggiore movimento pare Taranto con 1.340 vendite). La regione che registra maggiori vendite è ancora la Lombardia, con 5.411 unità, seguita dalla Puglia e poi dal Veneto con 4.348 unità, Piemonte con 2.740 immobili, quindi Lazio (2.299), Sicilia (1.971), Emilia Romagna (1.879), Toscana (1.713). In coda, con cifre meno significative, le case all'asta di Campania (1.267) e Liguria (1.057). Alla Valle d'Aosta il dato meno preoccupante, con solo 16 immobili residenziali all'incanto. Anche le Isole registrano dati abbastanza ottimistici, visto che le case vendute all'asta ammontano in questo momento ad appena 2.544.

Secondo quanto rilevato da Sogeea, il 66% delle case in vendita ha un prezzo inferiore ai 100.000 euro, percentuale che sale addirittura all'88% se prendiamo in esame anche gli immobili appartenenti alla fascia tra i 100.000 e i 200.000 euro. Il presidente Sandro Simoncini spiega così il nuovo dato che emerge dall'ultimo rapporto: «Negli ultimi sei mesi le vendite all'incanto andate a buon fine sono state compensate dall'arrivo sul mercato di altrettante case (senza alcun aumento), 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. Le banche sono infatti 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». Riguardo alle vendite all'asta, è bene ricordare la recente modifica dell'articolo 571 del codice di procedura civile introdotta con il decreto n. 83 del 27 giugno scorso, che ha cambiato in modo sostanziale le regole di presentazione delle offerte di acquisto alle aste giudiziarie dei beni immobili pignorati. Per tutte le aste disposte a partire da questa data e in alcuni casi anche per procedure dichiarate precedentemente, la novità introdotta nell'art. 571 riguarda la possibilità di offrire un prezzo inferiore (fino ad un quarto) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita e tale offerta viene dichiarata inefficace solo se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza. **INVESTIRE IN ALBERGHI** - Il numero delle strutture turistico-ricettive all'asta in Italia è aumentato del 23% in sei mesi: le procedure che riguardano alberghi, bed & breakfast, motel, campeggi e simili sono infatti 194, a fronte delle 158 rilevate all'inizio di luglio 2015. È quanto emerge dal rapporto semestrale sulle aste immobiliari del Centro studi Sogeea. Poco meno di un quarto degli immobili oggetto dell'analisi è localizzato sulle Isole: 26 in Sardegna, la regione italiana che presenta il maggior numero di strutture all'incanto, e 19 in Sicilia. In mezzo si colloca la Toscana (24), mentre a seguire troviamo Piemonte (18), Umbria (15), Campania (14), Lazio (14), Liguria (9), Trentino-Alto Adige (9) e Abruzzo (8). A livello di province, invece, Perugia stacca tutte le altre con 14 strutture in vendita; seguono Grosseto (10), Trento (9), Palermo (8), Salerno (8), Rimini (7) e Roma (7). Il settore turistico è nettamente in controtendenza rispetto a quello residenziale. «Se a livello di case avevamo registrato una contrazione del 6,7% di vendite all'incanto - spiega Sandro Simoncini, presidente Sogeea Spa e docente di Urbanistica e Legislazione ambientale presso l'Università Sapienza di Roma

- nel caso delle strutture ricettive siamo di fronte a un'impennata assai significativa: in pratica, rispetto a luglio 2015, il numero degli immobili all'asta è aumentato addirittura di un quarto». Colpa della crisi, di una stagione ancora troppo corta, del costo dei trasporti: c'è un mix di motivi all'origine del primo posto della Sardegna nella classifica delle strutture ricettivo-turistiche all'incanto. Sono 26, secondo il rapporto semestrale sulle aste immobiliari del Centro studi Sogeea. Il dato nazionale cresce e l'isola va ancora più veloce. Complessivamente, il numero delle strutture in vendita è aumentato del 23% da luglio 2015: da 158 a 194 alberghi, campeggi e b&b in cerca di un nuovo proprietario.

Nell'isola la maggior parte delle strutture si trova vicino al mare. Significa che sono strutture turistiche, molte delle quali con una storia gloriosa alle spalle. Altre invece hanno una vita più giovane: aperte negli anni della crisi, non sono riuscite a rimanere a galla in un mercato sempre più affollato e rischioso. Ma il dito è puntato soprattutto sul sistema di accesso al credito, sempre più complicato soprattutto per chi non ha le spalle abbastanza coperte.

Vendite all'incanto. Entro la primavera molte delle strutture isolane finiranno in tribunale per le udienze di vendita, alcune con un prezzo a base d'asta notevolmente ribassato rispetto al valore dell'immobile. Tra gli hotel in cerca di un nuovo proprietario c'è l'albergo inserito all'interno del Geovillage di



Dir. Resp.: Giuseppe De Tomaso

Olbia, mega struttura ricettiva e sportiva che va all'asta con un prezzo base di 51 milioni di euro (aumento minimo 250mila euro). A Olbia è all'asta anche l'hotel Pozzo Sacro, sulla strada per Pittulongu: 6.627.000 euro il prezzo base. Tra le altre 26 strutture, anche l'hotel Li Troni a Budoni e il Nadir a Castelsardo, di fronte al mare. E poi il Petit hotel a Tempio, che nella sua lunga storia ospitò centinaia di politici e di personaggi celebri. A Sassari è all'asta l'hotel Il Violetto, nato poco prima dei mondiali Italia 90.

Solo affitti. Nessuna chiusura, nonostante siano all'asta gli alberghi continuano a lavorare. È questo il caso del Nadir nel borgo dei Doria e del Pegasus a Sassari, il nuovo nome scelto per l'albergo del Violetto: a gestire gli affitti è l'Istituto vendite giudiziarie che ha in custodia le due strutture. Gli importi delle locazioni vengono girati ai creditori e le somme scalate dall'ammontare complessivo del debito. Attualmente è in affitto anche l'hotel all'interno del Geovillage: in questi casi gli affittuari hanno diritto di prelazione in sede di vendita.

I dati. Le due isole insieme hanno poco meno di un quarto delle strutture all'asta a livello nazionale. Prima la Sardegna con 26, terza la Sicilia con 19. Tra le due c'è la Toscana con 24. La Valle d'Aosta è l'unica regione italiana che non ha un hotel all'asta. Dice Sandro Simoncini, dirigente di Sogeca spa: «Mentre nel settore residenziale le vendite all'asta sono calate del 6,7, il settore turistico è nettamente in controtendenza». E per la Sardegna, isola che vorrebbe vivere di turismo, è un pessimo segnale.

A. A.