

Il mercato. Nel 2014 a Milano solo il 12,5% dei lotti è stato aggiudicato ma con uno sconto medio del 41%

Tempi lunghi e maxiribassi minano i ricavi dei creditori

IL PORTALE NAZIONALE

Il Milleproroghe rinvia di dieci mesi il termine per l'adozione delle regole tecniche necessarie all'avvio del portale delle vendite

Bianca Lucia Mazzei

■ Incentivare e velocizzare le vendite degli immobili che approdano alle aste giudiziarie. L'introduzione di un'imposta di registro fissa e non più proporzionale rispetto al prezzo mira a "fluidificare" le cessioni dei beni provenienti da fallimenti e pignoramenti e, di conseguenza, migliorare il recupero dei crediti.

Nella maggior parte dei casi infatti, prima di trovare un acquirente, gli stessi immobili passano di asta in asta e, soprattutto, di sconto in sconto, cosicché i tempi si allungano e i ricavi finalizzati a soddisfare i diritti dei creditori si assottigliano.

«Ridurre la tassazione - spiega Sandro Simoncini, presidente di Sogeea (società di servizi che opera nel settore immobiliare) e docente di urbanistica e legislazione ambientale presso l'università La Sapienza di Roma - vuol dire abbassare il prezzo complessivo, che include anche le spese fiscali e notarili. Questo rende più appetibili gli immobili e contiene il deprezzamento, permettendo quindi maggiori ricavi».

Secondo il centro studi di Sogeea, negli ultimi sei mesi, il numero di immobili residenziali provenienti da fallimenti e pignoramenti che è approdato alle aste giudiziarie è diminuito, mentre continua a crescere quello delle strutture turistico ricettive. La riduzione del volume di abitazioni (il calo delle procedure rispetto a luglio 2015 è del 6,7%), se non deriva da fattori transitori ma viene confermata dalle prossime rilevazioni, sarebbe un segnale di inversione di tendenza, rispetto all'andamento in rialzo degli ultimi anni. All'opposto, invece, per gli immobili turistico-ricettivi c'è stato un aumento, in sei mesi, del 23 per cento.

Il vero problema delle aste è

che, il più delle volte, non si presenta nessuno. Dati nazionali non ce ne sono ma a Milano, nel 2014, sono stati messi in vendita 6.180 lotti che comprendevano abitazioni, box, terreni, laboratori, cantine e negozi. Ben 5.404 sono però andati deserti e quelli aggiudicati nel corso dell'anno sono stati solo 776 e cioè appena il 12,5% del totale. Gli altri sono tornati all'asta, con prezzi sempre più scontati fino a che qualcuno non si decide ad acquistarli.

I tempi sono lunghi: sempre a Milano, nel 2014, sono andati all'asta cinque lotti che provenivano da procedure risalenti al decennio 1980-1989, cioè a 25-35 anni fa. Forse si tratta di casi particolari: resta il fatto che per ben 1995 lotti sui 6280 totali il periodo di riferimento è il 2000-2009, 1570 provenivano dal 2010, mentre solo 58 dal 2013. Per quanto riguarda i ribassi, invece, la media è del 41 per cento.

Il tempo però "pesa" anche sul prezzo poiché più la perizia è vecchia più il valore posto a base d'asta è fuori mercato: si crea quindi un circolo vizioso in cui la stessa "distanza" fra il momento dell'assegnazione del valore a quello della cessione finisce per ritardare ulteriormente la vendita.

Ma se da una parte il Governo punta, con la tassa piatta, a rendere più appetibili e velocizzare le cessioni, dall'altra il testo del Dl Milleproroghe approvato dalla Camera dei deputati in prima lettura con voto di fiducia rinvia la partenza del portale delle vendite pubbliche.

Introdotta nell'estate del 2015 dal decreto legge 83, questo portale punta ad aumentare trasparenza e pubblicità. Gestito dal ministero della Giustizia, dovrà infatti dare notizia di tutti gli annunci, in modo che chiunque intende partecipare a un'asta possa acquisire le informazioni necessarie. Il termine del 21 febbraio 2016 per l'adozione delle specifiche tecniche necessarie per la pubblicazione sul portale dati e documenti è stato però rinviato al 31 dicembre di quest'anno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

