

Il mercato delle aste giudiziarie riprende la corsa

I presidenti delle sezioni fallimentari
 “Accompagnamo gli acquirenti dall’inizio alla fine della procedura”

FRANCO CAPITANO

LA GRANDE depressione è passata. Erano precipitate a meno di 50 milioni all'anno, oggi le vendite immobiliari alle aste giudiziarie sono risalite oltre i 100 (per la precisione, 101 milioni il valore delle aggiudicazioni nel 2015, con prezzi superiori di oltre il 10 per cento rispetto alle basi d'asta). E anche se gli immobili passati di mano restano al di sotto del 20 per cento dei lotti in vendita, il Tribunale di Milano, i professionisti delegati e l'intero universo che ruota intorno al mercato immobiliare (con l'eccezione forse delle agenzie, che devono fronteggiare una concorrenza sempre meno fragile) tornano a respirare. I presidenti della seconda e terza sezione civile del Tribunale,

Alida Paluchowski e Cesare De Sapia, hanno misurato lo stato di salute del settore e descritto i progressi in termini quantitativi e soprattutto qualitativi registrati negli ultimi anni a una folta platea di avvocati, notai e commercialisti che hanno partecipato al convegno “La Repubblica promuove una maggiore cultura in tema di vendite giudiziarie”. Progressi che consentono oggi di parlare di «un mercato parallelo e competitivo con quello commerciale - ha spiegato la presidente Paluchowski - costruito su un'idea che perseguo da tempo: prendere le persone e accompagnarle in tutti i passaggi dell'acquisto immobiliare».

Oggi acquistare all'asta è sicuro: un giudice vigila sulla procedura dall'inizio alla fine, il potenziale acquirente si interfaccia

con un professionista delegato. L'immobile si può visitare di persona. Le banche finanziarie l'acquisto, in alcuni casi persino l'assegno di cauzione. E poi ci sono i rilevanti vantaggi economici: non si paga la commissione all'agenzia immobiliare, non ci sono spese notarili (il giudice trasferisce con decreto la proprietà), e si fruisce dello sconto (fino al 50%) sul valore della perizia per effetto dei ribassi in caso di asta deserta. «Nel 2014 - ha spiegato il presidente De Sapia - le aggiudicazioni ammontavano a 88 milioni contro un valore periziale complessivo di 140 milioni».

La platea dei potenziali acquirenti si è ampliata rispetto a un passato in cui le aste giudiziarie erano frequentate solo dalle agenzie immobiliari se non anche da cricche in odore

di malaffare, come numerose indagini penali hanno accertato. «Fino alla fine degli anni 90 - ha detto Mario Santopietro, avvocato e professionista delegato - la prima domanda che ci sentivamo rivolgere dagli aspiranti acquirenti era “cosa c'è sotto”. Per fortuna non è più così. Oggi forse la domanda ricorrente è “come si fa?”. Per questo, l'informazione e la pubblicità degli avvisi di gara è la chiave per raggiungere nuove nicchie, per allargare il fronte degli acquirenti interessati, per spiegare loro i vantaggi burocratici ed economici delle aste. E per i giudici, così come per i professionisti delegati alle vendite, la combinazione tra giornali di carta e siti Internet resta, anche per il futuro, il veicolo più diretto ed efficace.

CRIPRODUZIONE RISERVATA



LA CRISI

Negli anni più difficili della recessione economica il valore del venduto alle aste giudiziarie era precipitato da 80 a meno di 50 milioni all'anno

LA RIPRESA

Nel 2014 le aggiudicazioni di immobili in asta sono cresciute a 88 milioni, un valore superiore di quasi il 7 per cento alle basi d'asta

LA CORSA

Lo scorso anno il valore complessivo degli immobili passati di mano attraverso le vendite del Tribunale ha sfondato il tetto dei 100 milioni di euro

LA PERCENTUALE

Resta piuttosto bassa, anche se in netta ripresa, la quota del venduto sul totale dei lotti in vendita: negli anni scorsi era attestata intorno al 17 per cento

LE TIPOLOGIE

Oltre i due terzi degli immobili venduti (nel Nord Ovest addirittura il 73%) appartiene al settore residenziale. Nel 9% dei casi gli immobili sono commerciali



L'INCONTRO
 Oltre 500 professionisti hanno partecipato all'incontro di Repubblica sullo stato di salute e il futuro delle aste giudiziarie

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Codice abbonamento: 080914