

CASA *Le occasioni con i mutui a tassi minimi e il boom delle aste immobiliari*

AGGIUDICATO!

Mattone, guida all'affare sicuro

IMMOBILIARE/1 Tempi di vendita più rapidi e prezzi più trasparenti nelle aste giudiziarie. Sono gli effetti delle nuove norme varate lo scorso agosto. Ecco nel dettaglio che cosa è cambiato per chi acquista uno stabile all'incanto, per i creditori e per il mercato

Casa, aggiudicata!

di **Teresa Campo**

Le nuove norme sulle aste giudiziarie immobiliari varate nell'agosto 2015 hanno mantenuto le promesse. Obiettivo delle varie misure contenute nella legge 132 di conversione del dlgs 83 era velocizzare un meccanismo che presentava non poche pecche: valutazioni fuori mercato, aste deserte, rinvii e ribassi di prezzo senza fine prima di arrivare (e non sempre) alla sospirata vendita dell'immobile a garanzia di un credito in sofferenza. Questo sul piano tecnico. Ma migliorare tali aspetti comportava anche altre cose: da un lato un nuovo impulso al mercato immobiliare e all'economia in genere, rendendo disponibili agli italiani immobili a prezzi più competitivi. Dall'altro, una boccata d'ossigeno alle banche contribuendo ad alleggerirle da tanti immobili rivenienti da un'enorme massa di crediti deteriorati.

La buona notizia è appunto che i primi risultati già si vedono, con prospettiva di consolidarsi nel corso del 2016. Un primo calcolo l'ha fatto Primus attraverso Re/Finance Npl, divisione agency, valuation e networking commerciale del gruppo: «In soli quattro mesi quest'anno in Italia si sono contate 92.538 esecuzioni immobiliari contro le 75.302 dello stesso periodo del 2015, che si è poi chiuso con 225 mila operazioni», spiega Mirko Frigerio,

responsabile di Re-Finance. «Quanto ai valori degli immobili in asta, nei primi quattro mesi dell'anno oltre il 69% delle aste pubblicate presentava una base entro i 125 mila euro, il 18% da 125 mila a 250 mila euro e solo l'11% superava la soglia dei 250 mila. Ciò significa che il grosso delle esecuzioni riguarda immobili residenziali».

Ma ancora più incoraggianti, rispetto a quelli numerici, sono i risultati qualitativi, «mai visti da molti anni a questa parte», sottolinea Carlo Vernuccio, consigliere delegato di Italfondario Re, altro importante operatore del settore con il 12% del mercato. «In primo luogo abbiamo riscontrato un sensibile aumento della percentuale di aste aggiudicate, arrivate al 23% già nel mese di febbraio, contro la media del 14% del periodo pre-normativa. E questo vale soprattutto per beni con prezzi inferiori a 400 mila euro, e per gli immobili con destinazione residenziale e industriale, con incrementi rispettivamente del 7 e dell'8%. Il tutto a fronte di un tasso di adozione della normativa del 38%». Ma non è tutto. L'incremento del tasso di aggiudicazione si è concentrato sugli immobili ancora alle prime tornate d'asta, cui si accompagna una leggera diminuzione, di circa il 5%, del round medio di vendita. In altre parole, si vende di più e più in fretta. In particolare, è quasi raddoppiata (dal 7 al 13%) la quota di immobili venduti già

alla prima asta, mentre quelli venduti alla seconda salgono dal 10 al 15%, dal 16 al 25% quelli alla terza, dal 20 al 25% alla quarta e dal 25 al 33% alla quinta.

Alle maggiori vendite non si accompagnano però maggiori incassi per i creditori. Nello stesso periodo la percentuale di recupero sul prezzo base d'asta è scesa infatti al 98% rispetto a una media del 110% dei primi due quadrimestri del 2015. «Il calo è però fisiologico e non preoccupante, anche perché largamente compensato dall'incremento della quota venduta e dall'accorciamento dei tempi», spiega Vernuccio. Tra le norme varate ad agosto, rientra infatti la possibilità di fare offerte anche inferiori alla base d'asta, fino al 25% in meno. Si adegua così più rapidamente il prezzo dell'immobile al momento di mercato, e si evita di dover indire una nuova asta, perdendo tempo e svalutando il credito perché da una tornata all'altra la base d'asta si riduce. Ed è appunto quello che è successo. «In genere, se la base d'asta è superiore ai prezzi



di mercato, come spesso accade al primo round, l'offerta ribassata del 25% ha solo l'effetto di riallineare i valori», spiega Vernuccio. «Se il prezzo invece è già inferiore, il ricavato per il creditore scende ulteriormente. In ogni caso il ribasso non è stato significativo: l'anno scorso abbiamo venduto il 14% degli immobili portati in asta al 57% del valore stabilito dal consulente tecnico del tribunale, quest'anno il 24% al 55%». Il miglioramento dei dati non si deve comunque solo alla nuova normativa. Al risultato ha senz'altro contribuito la massiccia presenza di informazioni online, la completezza dei bandi d'asta e la crescente efficacia di alcuni tribunali. Il confronto tra i migliori dieci tribunali per numero di aste celebrate e aggiudicate con il resto del panorama nazionale mostra come, per questi tribunali, l'effetto della normativa risulti amplificato. In particolare, nei Top 10 per aste aggiudicate si può osservare un maggiore aumento del tasso di vendita, salito del 18% rispetto a ottobre 2015, in confronto al +10% della media.

Il resto dovrà farlo il mer-

cato. Per quest'anno infatti gli addetti ai lavori si aspettano una sostanziale stabilizzazione della crescita vista finora, senza ulteriori balzi in avanti. Se la possibilità di ridurre la base d'asta evita infatti che la vendita vada deserta, comportando la necessità di indirne una nuova, per innescare un meccanismo competitivo di lanci e rilanci occorre che la domanda si rafforzi e che i prezzi comincino un po' a risalire. «Ma è proprio questo che consente di comprare ancora molto bene», aggiunge Vernuccio, «soprattutto per investimento, quindi per chi punta a un reddito, che oggi può essere del 3-4% lordo, il 2-3% netto, nettamente superiore a quello offerto da altri strumenti finanziari». E, volendo, il rendimento potrebbe salire ancora visto che «lo sconto che alla fine si spunta in asta va dal 15 al 35% rispetto ai prezzi di mercato», aggiunge Ubaldo Palmidoro, amministratore delegato di Centaurus Credit Recovery, servicer specializzato nella gestione di portafogli Npl. Tra l'altro, cominciano anche a vedersi gli effetti di un'altra misura varata ad agosto dello scorso anno: per evitare il rischio di

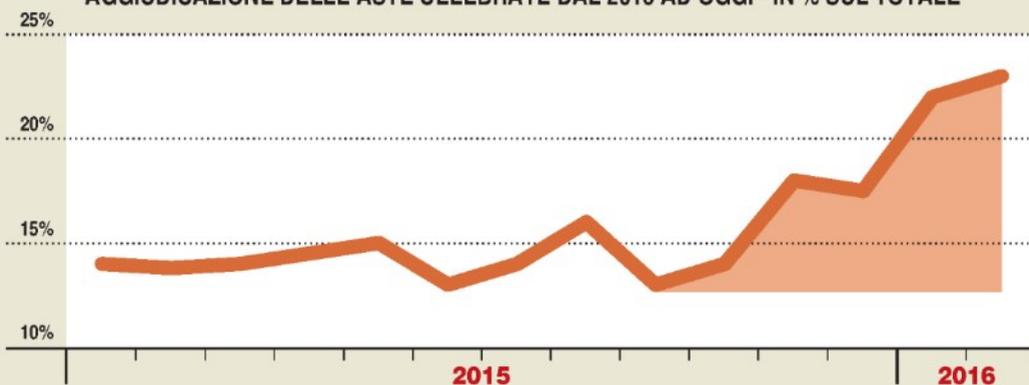
valutazioni troppo generose, il compenso del Ctu non è più legato al valore dell'immobile ma ad altri parametri. Grazie anche a questo è molto aumentata la quota di immobili venduta già alla prima o al massimo seconda tornata d'asta, e la quota è destinata a salire ancora man mano che si esauriscono le vecchie operazioni in corso e si aprono le nuove.

Qualcosa però ancora manca secondo gli operatori, perché il meccanismo d'asta risulti perfettamente oliato. «Come accade per le procedure esattoriali, sarebbe bene che le varie tornate d'asta fossero fissate a priori, perché questo darebbe maggiore chiarezza e velocità a tutto l'iter», conclude Vernuccio. «Ma soprattutto andrebbero velocizzati i decreti di trasferimento, che invece talvolta si prolungano a dismisura, anche anni. Questo accorcerebbe i tempi di incasso, e quindi di riparto con il creditore, e inoltre favorirebbe il ricorso a un finanziamento da parte dell'acquirente. (riproduzione riservata)

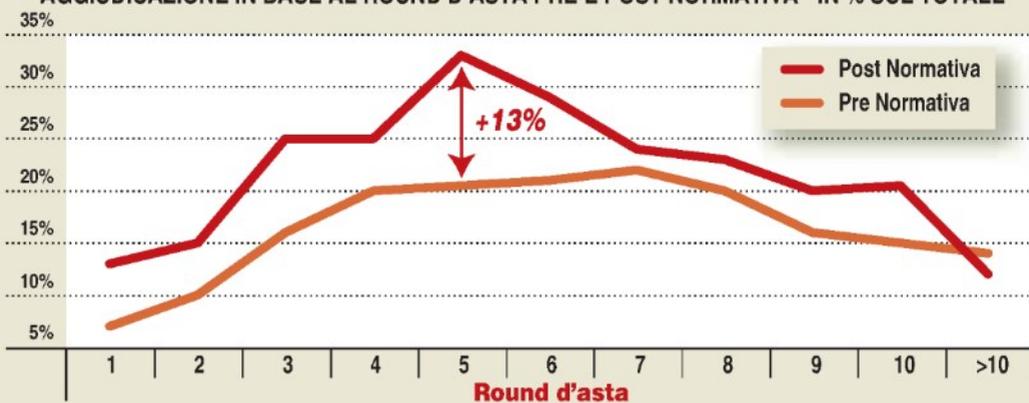
*Quotazioni, altre news e analisi su
www.milanofinanza.it/immobili*

GLI EFFETTI DELLA NUOVA LEGGE SULLE ASTE GIUDIZIARIE

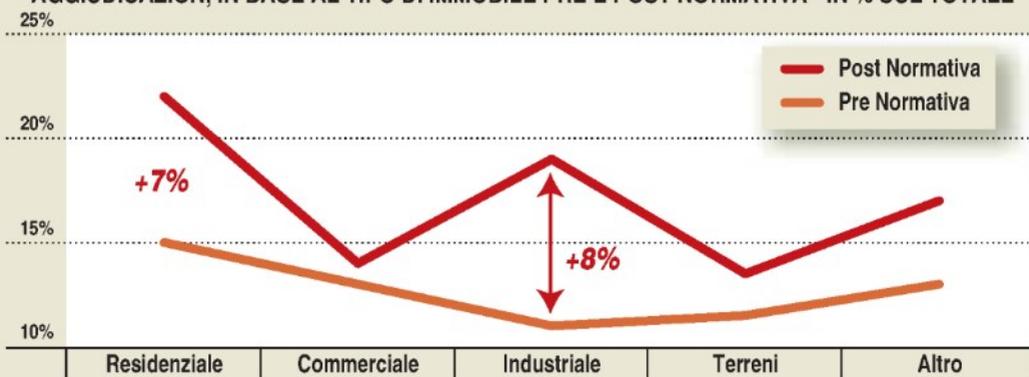
AGGIUDICAZIONE DELLE ASTE CELEBRATE DAL 2015 AD OGGI - IN % SUL TOTALE



AGGIUDICAZIONE IN BASE AL ROUND D'ASTA PRE E POST NORMATIVA - IN % SUL TOTALE



AGGIUDICAZIONI, IN BASE AL TIPO DI IMMOBILE PRE E POST NORMATIVA - IN % SUL TOTALE



GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Fonte: Italfondario

I MUTUI PIU' INTERESSANTI OGGI SUL MERCATO

MILANO. Impiegato 45 anni, acquisto prima casa, Finanziamento al 50% - Rilevazioni del 21/04/2016

DURATA 15 ANNI		<i>Tasso variabile</i>	<i>Rata</i>	<i>Isc (Taeg)</i>
VARIABILE	❖ Hello Bank!	0,96% (Euribor 1m + 1,30%)	597	1,11%
	❖ Bancadinamica	1,05% (Euribor 3m + 1,30%)	601	1,13%
	❖ Cariparma - Credit Agricole	0,95% (Euribor 3m + 1,20%)	596	1,13%
	❖ Webank	1,10% (Euribor 3m + 1,35%)	603	1,14%
	❖ Veneto Banca	0,90% (Euribor 6m + 0,90%)	594	1,14%
FISSO	❖ Veneto Banca	1,81% (IRS 15a + 0,90%)	635	2,07%
	❖ Monte dei Paschi di Siena	1,90% (fissato dalla banca)	639	2,14%
	❖ Intesa Sanpaolo	1,90% (fissato dalla banca)	639	2,16%
	❖ Hello Bank!	2,00% (fissato dalla banca)	644	2,17%
	❖ Chebanca!	1,97% (IRS 20a + 1,05%)	642	2,18%
DURATA 25 ANNI		<i>Tasso variabile</i>	<i>Rata</i>	<i>Isc (Taeg)</i>
VARIABILE	❖ Bancadinamica	1,05% (Euribor 3m + 1,30%)	379	1,10%
	❖ Webank	1,10% (Euribor 3m + 1,35%)	381	1,12%
	❖ Cariparma - Credit Agricole	1,00% (Euribor 3m + 1,25%)	377	1,13%
	❖ Hello Bank!	1,06% (Euribor 1m + 1,40%)	380	1,17%
	❖ Ing Direct	1,15% (Euribor 3m + 1,40%)	373	1,18%
FISSO	❖ Chebanca!	2,18% (IRS 25a + 1,10%)	433	2,34%
	❖ Cariparma - Credit Agricole	2,32% (IRS 25a + 1,25%)	440	2,47%
	❖ Webank	2,43% (IRS 25a + 1,35%)	445	2,48%
	❖ Hello Bank!	2,35% (fissato dalla banca)	441	2,48%
	❖ Bancadinamica	2,40% (IRS 25a + 1,30%)	444	2,48%

www.mutuonline.it

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

