

Rapporti Il censimento di Sogeea: nei primi tre mesi del 2016 banditi 30.215 immobili. Le regole vecchie e nuove se la chiamata va deserta

Aste Il re dell'incanto è il mattone di Roma

Con 295 mila euro spunta i prezzi più alti. A Milano la media a 139 mila. Con eccezioni milionarie tra il Politecnico e via Frua

DI GINO PAGLIUCA

Perché comprare oggi quello che domani costerà meno? È l'atteggiamento di molti potenziali investitori di fronte ai bandi delle aste immobiliari, che sempre più spesso finiscono deserte, con la conseguenza che devono essere riconvocate con cifre di partenza più basse.

Al fenomeno contribuisce la lunghezza delle procedure che si combina con la crisi immobiliare: le valutazioni fatte qualche anno fa, e sulle quali si formula la base d'asta, sono quasi sempre sottostimate, considerando che per comprare l'investitore vuole scendere sotto al prezzo di mercato corrente. Il legislatore è corso ai ripari introducendo alcune importanti modifiche alle procedure di vendita degli immobili espropriati.

Ma partiamo dai numeri: alla fine del primo semestre 2016, secondo il rapporto del Centro studi Sogeea, risultavano bandite aste per 30.215 immobili residenziali, a fronte delle 28.672 di fine 2015, con un incremento del 6,7%. A Milano erano all'asta 1.266 residenze, a Roma 1.624. Molte di più sono però le procedure da avviare: dal bilancio di responsabilità sociale del Tribunale di Milano si apprende che al 31 dicembre scorso erano ancora pendenti 17.516 esecuzioni immobiliari, 536 in più dell'anno precedente, inoltre risultavano pendenti 7.273 procedure concorsuali, 321 in più rispetto al 2014. Ricordiamo che gli immobili all'asta possono finire per due ragioni: 1) l'immobile è ipotecato e il proprietario non ha onorato il debito per cui aveva concesso l'ipoteca; 2) l'impresa proprietaria è fallita.

Il meccanismo

Il decreto banche (legge 59 del 3 maggio 2016) ha stabilito che per lo stesso immobile si possono fare al massimo tre aste e di norma senza incanto, ovvero con il meccanismo dell'offerta in busta chiusa depositata presso la Cancelleria del Tribunale o presso lo studio del professionista incaricato della vendita. Se anche la terza asta risultasse deserta, il giudice dispone l'immediata liberazione dell'immobile e indice una quarta vendita, a prezzo libero. Solo se l'immobile risultasse invenduto anche in questa occasione, tornerebbe nella disponibilità del debitore e il creditore potrà rivalersi su altri beni. L'ipotesi però appare del tutto teorica perché evidentemente il creditore preferirà acquistare il bene a prezzo minimo, rimanendo peraltro in diritto di ottenere la differenza tra quanto gli doveva il debitore e quanto ha pagato per l'immobile. Inoltre per i nuovi mutui oggi le banche hanno la possibilità di inserire, con il consenso del cliente, una clausola che permette loro,

nel caso di inadempienza per 18 mensili-

tà, di mettere direttamente in vendita la casa senza passare per la procedura d'asta.

Un'altra importante disposizione è stata varata ad aprile, con la legge 49/2016 e prevede che se a comprare un immobile all'asta è un'impresa che si impegni a rivendere il bene entro due anni non si paga l'imposta di registro proporzionale del 9%, ma solo una quota fissa di 200 euro. Se la rivendita non avviene entro due anni si pagheranno le imposte piene aumentate del 30% più gli interessi di mora. La ratio del provvedimento è con tutta evidenza favorire lo smaltimento dei crediti de-

teriorati da parte delle banche, che di fatto vedono rivalutati i loro crediti del 9%.

I numeri

Un recente studio di immobiliare.it ha messo a confronto le basi d'asta a cui vengono in media offerti gli immobili nelle principali città italiane. Ne risulta che i valori più alti si registrano a Roma, dove si arriva a 295 mila euro, a Milano si scende a meno della metà, 139 mila euro. Si tratta in gran parte di case di basso valore comprate una decina d'anni fa con mutui ad alto tasso di copertura e per cui non si è più potuto (o voluto) pagare le rate. Ma al

Tribunale di Milano si trovano bandi per lotti ben più rilevanti, come vediamo dalla tabella che abbiamo elaborato sulle aste in corso da metà ottobre a fine anno. Il prezzo più alto è quello per un terreno edificabile senza alcun vincolo a Riva del Garda, per cui si richiedono 6,6 milioni di euro; poco meno, 6,6 milioni, servono per il Mi Hotel, al Vigentino, una struttura di nove piani più ristorante e palestra. Tra le richieste milionarie ci sono quelle per due villette, la prima in zona De Angeli-Frua, per 1,2 milioni, la seconda per 1,14 milioni nei pressi del Politecnico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





QUEI BANDI MILIONARI

Gli immobili di maggior prezzo in asta presso il Tribunale di Milano fino alla fine del 2016

Ubicazione	Destinazione	Base d'asta
Riva del Garda (Tn)	Area edificabile	6.609.000
Vigentino	Alberghiero	6.300.000
Ossona (Mi)	Industriale	5.250.000
Cassina De Pecchi (Mi)	Industriale	3.000.000
Ascoli Piceno	Industriale	2.900.000
Cantù (Co)	Complesso di edifici storici	2.600.000
Milano - Bovisa	Residenziale/artigianale	1.875.000
Truccazzano (Mi)	Industriale/ terziario/residenziale	1.725.000
Milano - Porta Lodovica	Terziario	1.700.000
Pieve Emanuele (Mi)	Industriale	1.546.133
Milano - Certosa	Commerciale/artigianale	1.449.225
Cambiago (Mi)	Supermercato	1.400.000
Milano - via Larga	Terziario/residenziale	1.364.480
Turbigo (Mi)	Industriale	1.300.000
Peschiera Borromeo (Mi)	Industriale	1.252.500
Milano - De Angeli	Residenziale	1.200.000
Milano - Città Studi	Residenziale	1.140.000

Fonte: elaborazione Corriere Economia su dati Tribunale di Milano

LA MAPPA

I prezzi medi delle case all'asta nelle principali città italiane

Città	Prezzo medio	Superficie media
Ancona	137.000	76
Bari	179.000	121
Bologna	161.000	96
Cagliari	176.000	60
Catanzaro	90.000	90
Firenze	251.000	114
Genova	101.000	90
Milano	139.000	78
Napoli	208.000	93
Palermo	218.000	163
Perugia	154.000	104
Pescara	213.000	157
Roma	295.000	117
Torino	66.000	71
Trieste	145.000	99
Venezia	188.000	89

Fonte: Immobiliare.it