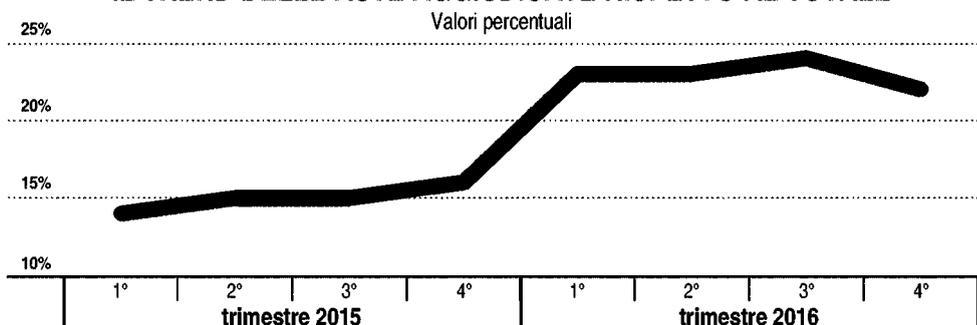


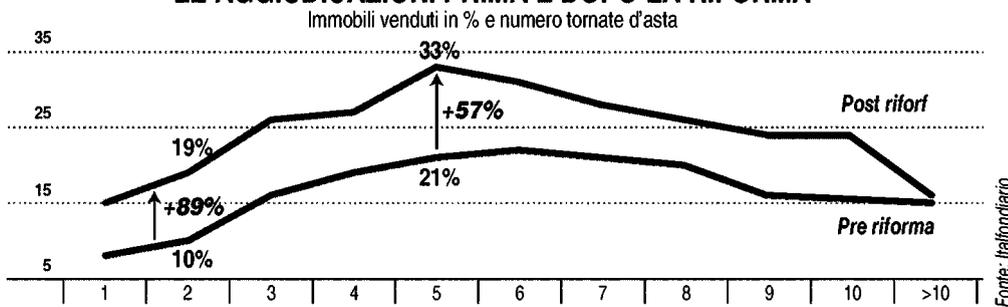
ASTE GIUDIZIARIE In Italia le aggiudicazioni di immobili sono in aumento di oltre il 70%. E in tempi più stretti, grazie alle modifiche normative. Si vendono case nelle grandi città del Nord, ma bene anche il terziario

Rilanci a colpi di riforma

IL TREND DELLE ASTE AGGIUDICATE RISPETTO AL TOTALE



LE AGGIUDICAZIONI PRIMA E DOPO LA RIFORMA



GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Fonte: Italfondiario

di **Teresa Campo**

Balzo in avanti nel 2016 del numero di immobili aggiudicati nelle aste giudiziarie. In meno di un anno il totale delle vendite è arrivato al 24% contro il 14% dell'anno precedente, e cominciano ad accorciarsi anche i tempi medi di aggiudicazione. Non male considerando che, rispetto agli attuali 200 miliardi di euro di **crediti in sofferenza**, il 47% sono ipotecari. Le vendite maggiori si sono registrate al Nord, soprattutto nelle città più grandi, e hanno riguardato il settore residenziale.

A fornire i dati è **Italfondiario** Re, sulla scorta di una massa di 30-35 mila aste svolte direttamente ogni anno. «Il merito è delle due riforme varate nell'agosto del 2015 e nel maggio di quest'anno», racconta Carlo Vernuccio, consigliere delegato dell'istituto, «e che non hanno ancora del tutto dispiegato i loro effet-

ti, per cui il trend è destinato a migliorare. Entrambi i provvedimenti incidono infatti sul prezzo dell'immobile, scatenando un processo di maggiore competitività e riducendo il fenomeno delle aste deserte». Semplice il loro funzionamento.

La prima misura, quella del 2015, prevede la possibilità di presentare offerte inferiori alla base d'asta, fino al 25% in meno. Quella dello scorso maggio, mirata ad allineare il più possibile il valore di perizia a quello di mercato, lega invece il compenso del Ctu (il tecnico del tribunale che effettua la perizia e stabilisce quindi la base d'asta) all'esito della vendita, e questo in termini sia di tempi che di quantum. In precedenza il compenso, non certo elevato, dipendeva dal valore stimato per l'immobile, inducendo forse a valutazioni più generose. Oggi invece il Ctu percepisce subito un acconto, mentre il saldo arriva alla vendita dell'immobile. Se si vende. Ma è il combina-

to disposto delle due (per usare un'espressione assai in voga) che accelera al massimo i tempi di aggiudicazione in quanto, nel giro di sole due tornate d'asta, di fatto può quasi dimezzare il prezzo dell'immobile. Basta fare due conti. Una casa in passato valutata 105 oggi magari va in asta a 100, ma si può offrire fino al 25% in meno, cioè 75. In assenza di aggiudicazione quest'ultimo valore diventa la base per l'asta successiva, sempre con possibilità di ribasso del 25%. In altre parole, alla seconda tornata si può acquistare l'immobile a 56, quasi la metà rispetto al passato. Per non parlare dei livelli a cui si può giungere nelle tornate successive... Il risultato è che in media occorrono 4,1 aste per vendere un immobile, appena meno rispetto alle 4,4 del passato, «ma se ci si limita alle aste avviate dopo le riforme, escludendo dunque lo stock, la media scende immediatamente a due», sottolinea Vernuccio. «I vantaggi sono indubbi: si vende di più, in tempi più brevi, ma si ridu-

cono anche costi di pubblicità e personale, e si evita di intasare i tribunali».

Un unico dubbio. Ma non c'è il rischio che gli speculatori si mettano d'accordo per non fare offerte e far precipitare il prezzo? E le banche sono contente di vendere quasi alla metà, se non a meno, i beni pignorati, sia pure un po' più in fretta? Ovviamente no, visto che l'obiettivo è accelerare i tempi, non regalare gli immobili. «Per questo occorre un monitoraggio attento delle aste da parte degli istituti, con il nostro supporto», prosegue Vernuccio. «In questo modo, in caso per così dire di eccesso di ribasso, si può intervenire riacquistando direttamente il bene attraverso una reoco (real estate owned company) o facendo intervenire società immobiliari terze. Nell'ultimo anno questo paracadute si è reso necessario nel 30% dei casi, quota di cui le banche si sono aggiudicate il 55%, mentre il resto è andato alle società di supporto: abbiamo acquistato per esempio un hotel a Roma per 18 milioni, per evitare che il prezzo scendesse ancora. Ma la buona notizia, che dimostra che il meccanismo funziona, è che in molti altri casi si è attivato un iter virtuoso: con la discesa del prezzo sono arri-

vate più offerte e si è scatenata un'asta competitiva, al punto che l'immobile è stato alla fine aggiudicato a un valore superiore a quello dell'asta precedente».

Il futuro delle sofferenze si prospetta insomma meno cupo. Quest'anno per la prima volta si sono ridotte di 2-3 miliardi e cali ulteriori sono attesi nei prossimi anni, grazie anche a un'ulteriore misura contenuta nelle riforme: i giovani che acquistano la prima casa così come chi si impegna a rivendere entro due anni l'asset acquistato in asta ha diritto a una tassazione agevolata (200 euro per ciascuna delle tasse di registro e ipocatastali). «Tutto ciò non basta comunque ad assicurare una riduzione delle procedure esecutive: spesso alcune banche in passato non le hanno attivate per non generare un eccesso di offerta», conclude Vernuccio. «Vedremo cosa decideranno di fare adesso». (riproduzione riservata)

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