

Secondo uno studio di Confedilizia gli sconti nelle aggiudicazioni possono arrivare al 50% rispetto ai valori Omi

Aste immobiliari a prezzi di saldo

Prezzi inferiori anche del 50% rispetto ai valori dell'Omi, l'Osservatorio del mercato immobiliare che fa capo all'Agenzia delle entrate. A tanto ammontano, secondo uno studio di Confedilizia, gli sconti con i quali ci si può aggiudicare all'asta una casa, un box, un terreno, o un ufficio. La convenienza c'è. Ancora di più se un immobile è da un paio d'anni sul mercato senza che si riesca a venderlo. E soprattutto c'è un grande divario fra le quotazioni del Fisco e i prezzi di vendita degli immobili alle aste. Una forbice che l'associazione presieduta da **Corrado Sforza Fogliani** ritiene troppo ampia. E per questo invita a una

riflessione in vista della riforma del catasto prevista nella delega fiscale. E restando in tema di aste, è il web a fare da traino: l'asta telematica notarile muove il mercato immobiliare e fa vendere di più nelle aste giudiziarie e «dismissive» del patrimonio pubblico e degli enti previdenziali. E ora apre all'estero. Il Consiglio nazionale del notariato sta lavorando, infatti, all'apertura estera della propria rete informatica per le aste telematiche notarili. Così, anche i grossi investitori, a partire dai francesi, russi, e magari, più in là, anche cinesi, potranno parteciparvi.

Scarane da pag. 3

Da uno studio Confedilizia: aggiudicazioni con valori più bassi rispetto alle stime Omi

Aste immobiliari con lo sconto Si compra anche a metà prezzo

Pagine a cura
di **SIMONETTA SCARANE**

La convenienza c'è: 175 mila euro per un appartamento ad Assago, nell'hinterland milanese, comprato all'asta pagandolo 1.920 euro al metro quadrato, quando nella periferia di Milano il prezzo minimo non scende sotto i 2.200 euro al mq. Ancora di più se un immobile è da un paio d'anni sul mercato senza che si riesca a venderlo. In questo caso siamo ai «saldi» immobiliari, secondo Confedilizia, tanto è lo «sconto», superiore al 30%, con il quale ci si può aggiudicare all'asta una casa, un box, un terreno, un ufficio, rispetto al suo valore indicato dall'Omi, l'Osservatorio del mercato immobiliare che fa capo all'Agenzia delle entrate.

Un esempio? A Genova un appartamento valutato dall'Omi tra 84 mila e 124 mila euro è stato aggiudicato a 61 mila euro. A Napoli, lo sconto è stato più contenuto: a fronte di una stima Omi che oscillava fra 295 mila e 450 mila euro, l'alloggio è stato venduto all'asta al prezzo di 249 mila euro. Ad Ancona, invece, lo «sconto» è arrivato quasi al 50% con l'abitazione acquistata all'incanto per 99.029 euro.

Alloggio che l'Omi aveva stimato più del doppio, tra 220 mila e 308 mila euro. Sono alcuni risultati dello studio che Confedilizia, l'associazione della proprietà immobiliare, ha elaborato per mettere in evidenza la grande distanza fra le quotazioni del Fisco e i prezzi di vendita degli immobili alle aste. Una forbice che l'associazione presieduta da **Corrado Sforza Fogliani** ritiene troppo ampia. E per questo invita a una riflessione in vista della riforma del catasto prevista nella delega fiscale.

«Il valore di aggiudicazione è una spia», ha sottolineato **Giorgio Spaziani Testa**, segretario generale di Confedilizia, «e l'Omi dovrebbe prendere atto dei mutamenti del mercato che si stanno manifestando anche nelle aste. Nella riforma», ha aggiunto, «si prevede che debbano essere rilevati i valori e i redditi degli immobili e quindi, siccome lo farà l'Agenzia delle entrate, questo discorso dell'aggiornamento dei valori degli immobili alla realtà del mercato, è valido anche per la futura riforma del catasto».

Nello studio di Confedilizia c'è un solo caso nel quale il prezzo di aggiudicazione supera la quotazione Omi

e si riferisce a un appartamento di Milano venduto all'asta a 198 mila euro, mentre l'Omi aveva indicato una quotazione fra 148.200 e 187.200 euro. In questo caso si trattava di una casa di pregio. Raramente si trovano immobili di lusso tra le offerte delle aste immobiliari e in genere hanno quotazioni di base piuttosto alte che riducono alla partenza la platea dei potenziali acquirenti. E dunque l'asta potrebbe concludersi con uno sconto risicato.

Sicuramente il ribasso è maggiore per immobili situati nelle periferie e nei comuni dell'hinterland «perché stanno arrivando all'asta immobili acquistati tra il 2007 e il 2009, nel momento di massimo picco delle quotazioni immobiliari con i mutui facili che finanziavano il 100% del costo dell'immobile».

Quelli che oggi risultano i più penalizzati perché vanno in aggiudicazione alla quarta, quinta gara. E questo spiega lo «sconto» elevato, perché ad ogni tornata d'asta il valore di quello stesso immobile viene ribassato, per legge, del 25%, ha spiegato **Vincenzo Albanese**, presidente della Fimaa (Federazione italiana mediatori agenti d'affari) di Monza&Brianza.

Il fenomeno delle aste giudiziarie è in crescita esponenziale. E continua a ingrossarsi l'offerta di case, uffici, capannoni, box, alberghi, palazzi, terreni in arrivo dai fallimenti di privati e imprese, complice una crisi del settore mai così feroce dal dopoguerra. E che, di fatto, ha atterrito il comparto. Per avere un'idea dell'enorme quantità di beni immobili messi all'incanto basta visitare i siti web dei singoli tribunali e i portali nazionali: www.asteanunci.it; www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it; www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it; Edicom Servizi Canale Aste; Ivas.it che presenta gli immobili all'incanto provenienti dalle assicurazione fallite. Senza contare le aste per la dismissione degli immobili del patrimonio pubblico e degli enti previdenziali per i quali si deve consultare il sito dell'ente oppure quello del Consiglio nazionale del notariato sul quale compaiono tutte le aste.

All'incanto si possono fare buoni affari, a patto di adottare le necessarie accortezze, come quella di farsi seguire da un esperto per muoversi in un business che presenta ancora molti con i d'ombra. L'informaticizzazione e l'innovazione introdotta con le

aste telematiche hanno portato maggiore trasparenza, anche con la tracciabilità dell'acquirente negli atti di vendita che dovrebbe mettere al riparo da eventuali riciclaggi di denaro sporco. Chi partecipa all'asta deve

disporre subito della liquidità necessaria per pagare la cauzione d'ingresso pari al 10% del valore dell'immobile e poi saldare l'acquisto nei 30-60 giorni al massimo dall'aggiudicazione.

Tuttavia, il sistema delle

aste giudiziarie può presentare alcune falle e rischi di legalità dal momento che ad oggi non esiste ancora una banca dati di tutte le aste dei tribunali, ma ogni asta viene registrata al tribunale di competenza.

E che sono ancora poche le segnalazioni all'Uif (Unità di informazione finanziaria) della Banca d'Italia di anomalie e sospette infiltrazioni criminali che dovrebbero arrivare, come vuole la norma, dai banditori in presenza di scorrettezze.

© Riproduzione riservata

Quotazioni a confronto

Località	Categoria catastale	Prezzo di aggiudicazione	Valori O.M.I. min	Valori O.M.I. max
Alba Adriatica (TE)	A/3	95.500	103.550	136.250
Ancona	A/2	99.029	220.000	308.000
Arezzo	A/3	104.000	109.200	150.800
Asti	A/3	301.000	324.000	480.000
Bari	A/4	56.500	51.000	75.000
Carsoli (AQ)	A/2	41.500	94.000	135.000
Caserta	A/2	200.257	188.500	279.500
Castrocaro - Terra del sole (FO)	A/3	28.000	39.600	50.400
Catania	A/2	93.000	180.000	207.000
Cigliano (VC)	A/2	27.700	76.000	115.000
Cossogno (VB)	A/3	30.000	30.800	46.200
Costa de' Nobili (PV)	A/3	37.400	121.500	147.000
Curtatone (MN)	A/2	145.000	180.000	216.000
Fabriano (AN)	A/7	120.129	133.000	203.000
Genova	A/3	61.000	84.000	124.000
Gorizia	A/2	106.700	120.000	140.000
Grosseto	A/2	151.000	171.000	234.000
Livorno	A/2	165.000	247.500	352.500
Lodi	A/3	96.000	171.350	229.500
Manfredonia (FG)	A/3	99.200	144.000	192.000
Marsala (TP)	A/10	77.562	128.000	160.000
Milano	A/3	198.000	148.200	187.200
Napoli	A/2	249.000	295.000	450.000
Offanengo (CR)	A/4	130.000	112.088	164.395
Palermo	A/2	363.000	357.000	408.000
Pescara	A/2	123.000	228.140	328.790
Piacenza	A/3	37.000	72.600	95.700
Porto Sant'Elpidio (AP)	A/2	73.300	180.000	222.000
Portoscuso (CI)	A/2	50.000	120.000	150.000
Pula (CA)	A/3	128.000	115.000	160.000
Ragusa	A/10	87.500	114.750	168.750
Riccione (RN)	A/3	144.000	276.000	408.000
Roccasecca (FR)	A/2	119.250	126.000	171.000
San Sisto (PG)	A/2	76.800	135.000	165.000
Sparone (TO)	A/7	41.000	54.900	81.000
Taranto	A/3	88.000	85.800	121.000
Termoli (CB)	A/3	57.600	73.080	109.200
Tirrenia (PI)	A/2	122.000	211.500	306.000
Vasto (CH)	A/3	78.200	127.600	191.400
Vetralla (VT)	A/3	27.000	133.210	165.423