

Il boom

Tutti all'asta per cercare l'affare immobiliare

Diecimila visite all'anno per trovare l'occasione con 200 appuntamenti ogni mese: gli acquisti saliti da 150 a 450

MAURIZIO BOLOGNI

In un anno, a Firenze, le vendite sono triplicate: da 150 a 450 gli appartamenti e le ville passati di mano dalle procedure giudiziarie alla proprietà dei privati. E il giro d'affari ha raggiunto gli ottanta milioni di euro nei dodici mesi. È boom delle aste giudiziarie di immobili affidati alla custodia dell'Istituto Vendite Giudiziarie (Isveg) di Firenze, Prato e Pistoia. Nel corso del 2017 Isveg ha aperto le porte a diecimila visite di potenziali clienti delle case pignorate dalle banche o al centro di liti tra privati, e per questo messe all'asta dai giudici delegati nell'ordine di 200 al mese. Numeri impressionanti. Un fenomeno alimentato da una concomitanza di fattori.

Il primo affonda le radici nella crisi economica globale. Negli ultimi anni le banche hanno pignorato centinaia di alloggi e beni ai creditori insolventi. Sono i così detti Npl, Non performing loan, crediti non performanti o deteriorati. Le banche hanno indugiato a lungo a rimettere le case in vendita, perché questi beni erano iscritti in bilancio a valori superiori a quelli di mercato, e la loro cessione a prezzo ridotto avrebbe comportato erosione di patrimonio dell'istituto di credito. Affrontato la dolorosa stagione delle svalutazioni dei beni, corretto al ribasso il valore delle iscrizioni a bilancio, le banche hanno cominciato ad immettere le case sul mercato attraverso le vendite giudiziarie.

Ma non è l'unica ragione del boom. L'altra leva fondamentale è la legge sulla competitività che qualche anno fa ha permesso ai giudici di affidare gli immobili destinati all'asta alla custodia degli Istituti di vendite giudiziarie che, sebbene affianchino il pub-

blico, sono soggetti privati che uniscono rigore a flessibilità ed efficienza. È stata la svolta. Il progressivo passaggio delle case alla custodia dell'Isveg ha realmente aperto il mercato delle aste giudiziarie alle famiglie. Tramite la puntuale consegna dei documenti della casa agli interessati all'acquisto. E attraverso le visite guidate. «Nelle settimane scorse abbiamo accompagnato più di 200 pretendenti alla visita di una casa in centro», esemplifica Fabio Talente, coordinatore generale dell'Isveg fiorentino, che ha in custodia 5mila immobili, occupa stabilmente più di 40 persone e conta su una quindicina di esperti collaboratori.

A rendere attraente il mercato è stata, infine, la possibilità di fissare la base d'asta della casa scontando del 25% il valore della perizia. Questo rende appetibile la tariffa di partenza, mentre il prezzo di aggiudicazione talvolta si avvicina a quello di mercato. «Il prezzo si alza soprattutto quando - e accade sempre più spesso - alle aste partecipano, accanto a costruttori e agenti immobiliari, privati e famiglie in cerca della casa per la vita o dell'investimento, e disposti a pagare cifre di mercato - racconta Talente - Capita che le aste per la vendita di appartamenti nella provincia fiorentina, da Castello fiorentino a Fucecchio, vadano ripetutamente deserte, mentre su altre, per immobili nel centro di Firenze, si scatenano bagarre e battaglie al rialzo. Da poco è successo di vedere aggiudicato a 15mila euro a metro quadrato un monolocale di lusso in via delle Seggiole», aggiunge Talente. «Per un appartamento in piazza dei Nerli senza riscaldamento e da ristrutturare - aggiungono dell'Isveg - dopo 100 visite accompagnate sono state recapitate al giudice 50 offerte in busta chiusa e il valore di aggiudicazione è stato doppio rispetto alla base d'asta di 150mila euro».

Così la febbre dell'asta immobiliare si diffonde. Mille visite al mese. E opportunità di acquisto insperate fino a pochi anni fa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I punti



Un fenomeno in forte crescita che fa girare 80 milioni l'anno

1 Le vendite sono triplicate, da 150 a 450 appartamenti e ville passati dalle procedure giudiziarie alla proprietà dei privati, e il giro d'affari ha raggiunto gli ottanta milioni di euro negli ultimi dodici mesi.

2 Nell'ultimo anno Isveg ha aperto le porte a diecimila visite di potenziali clienti delle case pignorate, messe all'asta dai giudici delegati nell'ordine di 200 al mese.

3 A rendere attraente il mercato è stata soprattutto la possibilità di fissare la base d'asta scontando del 25 per cento il valore della perizia. Questo rende appetibile il prezzo di partenza, mentre spesso il prezzo di aggiudicazione finale si avvicina a quello di mercato

