VALORIZZAZIONI

Asta telematica per le case Inail

Nuova procedura aperta fino al 24 luglio, dopo il 44% di aggiudicazioni dei primi due cicli

di **Michela Finizio**

Gli appartamenti di proprietà dell'Inail vanno all'asta. Fino al prossimo 24 luglio sarà possibile partecipare alle aste telematiche, recandosi presso uno dei 300 notai che aderiscono alla rete del Notariato, per acquistare uno dei 64 immobili dismessi dall'ente previdenziale, per un valore complessivo pari a 20,8 milioni di euro (base d'asta).

L'operazione è iniziata a novembre dello scorso anno e i primi due cicli d'asta (a novembre e aprile) hanno avuto un ottimo riscontro. Attraverso la Ran – il sistema informatico realizzato dal Notariato in collaborazione con la Notartel che consente di gestire le aste su internet – è stato aggiudicato il 44% dei lotti immobiliari ex Scip messi in asta dall'Inail, per un totale di 6,2 milioni di euro. Si tratta, in assoluto, della miglior percentuale di aggiudicazioni realizzata con aste pubbliche dal 2010, dice il Notariato. Ora il terzo bando dell'Inail è stato pubblicato il 25 giugno scorso e le aggiudicazioni, partite il 2 luglio scorso, si concluderanno giovedì prossimo.

Il patrimonio immobiliare Inail viene stimato intorno ai 4 miliardi di euro, per metà di uso strumentale. Subito dopo la chiusura delle cartolarizzazioni (Scip 1 e Scip2) nel 2009 sono tornati nelle mani dell'ente circa 330 milioni di euro di immobili «che per legge vanno comunque alienati», ricorda Carlo Gasperini della direzione centrale Patrimonio dell'Inail. «Il residenziale non è più un asset strategico per l'ente», aggiunge. Dopo qualche tentativo fallimentare di cessione tramite aste tradizionali, nel febbraio 2010 è stata firmata la convenzione con il Notariato per l'utilizzo della piattaforma Ran, aperta dal 2013 anche i tribunali per indire aste giudiziarie via web. In questo modo si può presentare un'offerta da tutta Italia. «Così il cittadino non si deve spostare e non vive di persona lo stress dell'asta competitiva», afferma Roberto Braccio, consigliere nazionale del Notariato, responsabile della piattaforma.

In questi giorni vanno all'asta 64 lotti situati nei Comuni di Bologna, Campobasso, Chieti, Ferrara, Livorno, Rimini, Roma, Salerno, Siracusa, Torino, Trieste, Udine e Velletri (Roma), Casamassima (Ba), Avezzano (Aq), Vetralla (Vt), Pordenone. Tra le migliori opportunità di investimento, ad esempio, va all'asta un bilocale (2,5 vani) con cantina in viale Mazzini a Torino per 62mila euro (che nell'asta residuale scenderà a 56mila). Al miglior offerente andrà pure un trilocale vicino alla stazione di Bologna, con cantina e base d'asta da 67mila euro (In via Cesare Boldrini); ai più facoltosi un appartamento da 4,5 vani già affittato, ma il contratto è scaduto, in Piazza di Spagna per 729mila euro. Nella maggior parte dei casi si tratta di immobili che hanno bisogno di essere ristrutturati, il cui livello di manutenzione non è elevato. Altre volte si si tratta di unità inserite in edifici di pregio, come il quadrilocale in Largo Arenula a Roma che va all'asta per 379mila euro, oppure i cinque vani in via dei Monti Parioli con base d'asta 315mila euro. «Finora – afferma Gasperini riferendosi ai primi due cicli di aste – abbiamo venduto più nelle grandi città come Roma, Milano e Torino. A Livorno e Velletri, invece, i risultati sono stati più deludenti. Per promuovere alcune unità ci siamo appoggiati a Immobiliare.it e a Civitavecchia, dove andavano all'asta alcune unità nel centro storico, abbiamo venduto tutto».

Nel dettaglio a novembre erano state messe all'asta unità immobiliari cartolarizzate (ex Scip) e ne sono state aggiudicate 13 - per un valore totale 1.773.468 euro - su 71 lotti sparsi sul territorio nazionale, con un incremento del prezzo totale del 6%. Ad aprile 2014 il secondo bando telematico ha ampiamente superato il risultato del primo: sono stati aggiudicati il 32% dei lotti all'asta (21 su 65) collocati in 9 città con un incremento del prezzo di aggiudicazione, rispetto al prezzo base d'asta, del 18%.

Dalle operazioni Scip 1 e Scip 2 sono retrocesse oltre 15mila unità residenziali, di cui più della metà già locate. Su molte unità (circa 400), infine, pesano ancora dei contenziosi: gli inquilini a cui era stato data la possibilità di acquistare l'immobile hanno contestato all'ente il prezzo fissato, in particolare la qualificazione dell'unità come di pregio (condizione che precludeva lo sconto). Le aste sono una delle misure promosse dall'ente per valorizzare il suo patrimonio immobiliare. In seguito ad una accurata attività di due diligence, Inail ha deciso quali asset tenere, quali alienare e quali apportare al fondo immobiliare promosso Invimit per legge.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

COME PARTECIPARE AL BANDO INAIL

L'iter di aggiudicazione

L'ASTA
L'asta è senza incanto e si svolge il giorno dopo la scadenza fissata per il deposito dell'offerta: prevede l'aggiudicazione diretta alla migliore offerta segreta perveruta, telematica o cartacea.

OFFERTA E AGGIUDICAZIONE
Per partecipare basta presentare l'offerta (di solito pari al 10% del valore, ma l'importo viene definito da ciascun bando), che viene restituita in caso di non aggiudicazione. Altrimenti l'assegno viene versato al banditore e si hanno 30 giorni per la stipula dell'atto definitivo.

IN CASO DI ASTA DESERTA
In caso di asta deserta, il giorno successivo si terrà l'asta residuale (con lo sconto del 10%) che, essendo con incanto, prevede l'aggiudicazione al soggetto che effettuerà il rilancio più alto, durante sessioni online di tre minuti. L'invenduto può essere poi messo all'asta nuovamente, ma al secondo bando di gara i valori andranno abbattuti al 70%, al terzo dimezzati.

LE SPESE
Partecipare all'asta costa circa 100 euro, circa mille euro sono da versare al notaio in caso di aggiudicazione (oltre all'onorario di base per la compravendita). Le spese, comunque, vengono fissate direttamente dal bando.

WWW.CASA24PLUS.IT/MERCATO

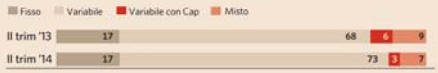
Il Demanio mette all'asta case e caserme: 15 cespiti per un valore di 11 milioni

In vendita. Roma è tra le grandi città dove le aste sono andate meglio: *sopra*, uno stabile in via del Corso e un ingresso in piazza di Spagna. *Sotto*, un edificio a Udine

La fotografia dei finanziamenti

SURROGHE IN AUMENTO
Andamento erogazioni mutui per finalità. *Dati in %*

CRESCE IL PESO DEL VARIABILE
Andamento richieste di mutui per tipo di tasso. *Dati in %*



«PREZZI» IN CALO
Dinamica mensile spread (loan to vaue 64%; durata 20 anni, impiegato 35enne). *Dati in %*

FONTE: Bussola Mutui Crif - MutuiSupermarket

CREDITO

Mutui, sofferenze e spread in discesa

di **Emiliano Sgambato**

Il tasso di default sui mutui è in calo. Nonostante si tratti solo di uno scostamento lieve, è per molti versi una sorpresa per gli operatori immobiliari, dopo mesi di ripetuti allarmi sul deterioramento della qualità del credito. Una sorpresa che – assieme all'inversione di tendenza di domanda (+10,3% in sei mesi) ed erogazioni (+5,3% nel primo trimestre secondo i flussi Bankitalia resi noti a luglio) – lascia spazio a un moderato ottimismo per un mercato che resta ancora debole.

Secondo la Bussola Crif - MutuiSupermarket relativa al secondo trimestre 2014, anticipata a Casa24 Plus, «l'indice di rischio di credito che misura le nuove sofferenze e i ritardi di sei o più rate nell'ultimo anno di rilevazione passa dal 2% dell'ultimo trimestre 2013 (dato pressoché stabile nel 2013 dopo l'aumento registrato nella seconda parte del 2012, ndr) all'1,9% del primo trimestre 2014». «Si tratta di un indicatore – commenta Stefano Rossini, amministratore di MutuiSupermarket – che, assieme al minor costo di approvvigionamento di liquidità da parte delle banche, potrebbe spingere al ribasso gli spread che negli ultimi mesi non hanno registrato scostamenti significativi a livello di media, ma solo aggiustamenti verso il basso per i mutui con un loan to value (la quota del valore di immobile finanziata, ndr) sotto il 50 per cento. Nove mesi fa tutti gli spread erano compresi tra il 2,5 e il 2,8%, oggi il 2,8% è rimasto uguale, mentre il minimo è sceso al 2 per cento».

Ora logica economica (spesso però disattesa in questa lunga crisi) vorrebbe che – con un miglioramento della qualità del credito, costo della liquidità ai minimi storici (dal 5 giugno allo 0,15%) e con un mercato immobiliare che dà i primi segni di inversione di tendenza (+4,1% di compravendite secondo l'agenzia delle Entrate nel primo trimestre) – i "prezzi" dei mutui si abbassassero in modo più marcato e per tutte le fasce di finanziamento nei prossimi mesi.

Del resto sembra che molte banche siano tornate ad avere fiducia nel futuro dell'immobiliare. Superata la paura di un tracollo rapido e davanti alla frenata del calo dei prezzi –soprattutto nelle grandi città, dove spesso gli scambi sono già ripartiti a un livello doppio rispetto alla media nazionale – istituti come ad esempio, solo per citare alcuni "grandi", Unicredit, Intesa, Bnl, Ubi, Mediolanum stanno spingendo il prodotto mutui anche con importanti campagne pubblicitarie. Del resto erogare con questi margini, a patto che il mercato non subisca crolli repentini e a fronte di controlli attenti sulla sostenibilità delle rate, alle banche conviene. Certo, senza abbassare la guardia: «È fondamentale che in questo scenario gli istituti adottino standard sempre più rigorosi per la valutazione e il monitoraggio del valore degli immobili nel tempo», commenta Stefano Magnolfi, direttore Real estate services di Crif.

Tornando alla fotografia sul primo semestre, emergono però anche elementi negativi: le surroghe "mangiano" il 20% delle erogazioni a fronte del 10% di un anno fa. Un dato che influisce anche sull'importo medio erogato, che tocca il minimo storico a 124.500 euro (contro i 136.800 di un anno fa). Considerando un loan to value medio del 64% e 20 anni di durata, lo spread migliore per il fisso è pari a 2,27%, per il variabile (che rappresenta il 75% del mercato) al 2,4%. I valori medi sono invece rispettivamente del 2,6% e del 3,5%; 5,1% e 3,8% sono invece i tassi "finiti" (Isc). Resta basso, seppur in live recupero, la quota di case acquistate con il sostegno di un mutuo: solo il 37,6%. Il prezzo medio al metro quadrato degli immobili dati in garanzia è sceso del 3,6% (per una superficie media in lieve recupero attorno ai 100 mq).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

MEDIAZIONE

Approccio commerciale contro i ribassi

L'acquisto all'asta può rappresentare una valida alternativa ai canali tradizionali per aggiudicarsi immobili a prezzi di molto inferiori a quelli di mercato. Ma nonostante l'aumento delle procedure, da un lato, e i tentativi di semplificazione e di pubblicizzazione degli ultimi anni, dall'altro, i privati sembrano continuare a diffidare di questo canale. E le difficoltà di accesso ai credito, che aumentano in caso di procedure giudiziarie, certo non aiutano a superare questo ostacolo.

La conferma arriva da un'analisi che ItalialFondiario Re, società di servizi per la gestione del credito, ha condotto sul proprio portafogli (nel 2013 ha gestito circa 3.600 aste per un prezzo base di 600 milioni di euro): «Anche se nel 2014 si registrano segnali di ripresa specie nelle grandi città – si evidenzia – più di otto aste giudiziarie su dieci destinate alla vendita di immobili vanno deserte». E così lo stesso immobile viene messo in vendita più volte a prezzi sempre più bassi. La differenza tra valore medio di mercato delle abitazioni residenziali rilevato da Nomisma e quello delle aggiudicazioni all'asta è passato dal -14,6% del 2006 al -38,6% di quest'anno. I prezzi medi al metro quadrato delle aggiudicazioni sono calati del 27% circa dal 2006 ad oggi nelle grandi città e del 34,2% in provincia. Se a Roma c'è stata una sostanziale tenuta (-3%) e a Napoli il calo è inferiore alla media (-16,7%), a Torino i valori si sono più che dimezzati (-55,9%).

Anche le aste di certo risentono della crisi del mercato immobiliare, ma è innegabile che, a torto o a ragione, questo strumento non convinca appieno i privati. Secondo un recente sondaggio di Unicredit Credit management (vedi Casa24 Plus del 12 giugno) questa diffidenza è dovuta per il 25% a motivi "etici" (legati a uno scrupolo di opportunità nei confronti dei precedenti proprietari); e per il 20% a motivi tecnici, legati alla scarsa conoscenza o all'oggettiva difficoltà delle procedure. ItalFondiario ha individuato tre nodi da sciogliere per sbloccare il mercato.

ItalFondiario: la differenza tra prezzi di mercato e valore di aggiudicazione è passata dal 14,6% del 2006 al 38,6% di quest'anno

«In primo luogo pochi istituti di credito si stanno muovendo per adottare un prodotto ad hoc – sostiene il direttore operativo Gabriele Mazzetta – che conceda garanzie di finanziamento su un immobile oggetto di procedura prima dell'aggiudicazione. Del resto è ovvio che sia difficile decidere per un acquisto senza la certezza dell'ammontare del finanziamento. I prodotti devono essere chiari, trasparenti e devono garantire prima dell'asta la finanziabilità del potenziale acquirente.

Bisognerebbe poi monitorare sui custodi giudiziari che non consentono le visite alle proprietà e che non hanno approccio commerciale verso la clienteia, per cui dei resto non hanno nessun incentivo, essendo anzi incentivati a "custodire" il bene il più al ungo possibile. Bisognerebbe invece coinvolgere la banca mandante (o il *servicer*) nel processo di supervisione dell'operato dei custodi. Se il debitore non è collaborativo, inoltre, è importante velocizzare le procedure di rilascio». – **E. Sg.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

A DUE PASSI DA...

Chi viaggia spesso per lavoro si abitua a misurare le proprie giornate in ore di spostamento e chilometri: Londra-Milano: 1 ora e 58 minuti in aereo, 1.258 chilometri. Roma-Milano: 2 ore e 58 minuti in treno, 476 chilometri. Poi all'improvviso, l'incantesimo. Quando arrivo a casa tutto cambia. Il contachilometri si ferma e la mia vita ricomincia a misurarsi in passi. Come quando ero bambino che mi divertivo a contare la mia vita così: 30 passi da gambero per raggiungere il mio amico Carlo, 62 passi da formica per il gelato, 120 passi da elefante per le figurine. Ora, come allora, ho la sensazione di vivere a due passi da tutte le mie passioni: le gallerie d'arte, i monumenti storici, i ristoranti più buoni e le vetrine più belle della città. Per me vivere a palazzo Beltrade significa sentire da vicino il cuore pulsante di Milano, ogni volta che torno a casa.

PALAZZO BELTRADE. IL VIAGGIO PIÙ BELLO È LA TUA CASA.

GABETTI GROUP
SANTANDREA luxury houses

[palazzo]

Classe B - valore di progetto di Eph 48,31 Kwh/mq anno - residenze; valore di progetto di Eph 8,56 kWh/mq anno - uffici.

IL CENTRO, AL CENTRO DELLA TUA VITA
INFO VENDITE: PIAZZA SANTA MARIA BELTRADE, 1 MILANO - WWW.PALAZZOBELTRADE.IT - TEL. +39 02 8900571