

INCHIESTA Nell'Isola appartamenti, uffici e capannoni

Aste giudiziarie, vendita ai saldi per 7300 immobili

Risparmi sino al 50% sul valore di mercato Ma servono 5 anni per concludere la pratica

I pezzi pregiati sono due alberghi di Olbia, uno dei quali in costruzione a Pittulongu. Ma anche una villa a Cagliari su quattro livelli con 25 stanze e un grande cortile, zona viale Merello.

Ma tra i 7.325 immobili che, ad oggi, sono all'asta ci sono anche porzioni di abitazioni, scantinati, posti auto, terreni di ogni dimensione, uffici, capannoni industriali.

La maggior parte, come certifica il Portale delle vendite pubbliche del ministero della Giustizia, sono nel Cagliari (3.330), 1.531 a Sassari, 457 a Tempio, 823 a Nuoro, 410 a Oristano, 299 a Lanusei. Molti sono immobili localizzati nell'Isola ma di proprietà di persone o società con residenza o sede altrove.

Vendita in cinque anni

Le statistiche di Astasy, la società che ogni sei mesi elabora un report, e dell'Osservatorio Tsei, il Tavolo di studio sulle esecuzioni italiane, dimostrano che in Sardegna i tempi medi di esecuzione sono di quattro anni e sette mesi contro una media nazionale di quattro anni e quattro mesi e una media Ue di 2 anni. In caso di fallimento i tempi medi si allungano di ulteriori due anni. Niente a confronto con le lungaggini record del tribunale di Locri che per vendere un immobile impiega mediamente 16 anni.

Pezzi pregiati

A Cagliari in vetrina una villa di 25 stanze, a Olbia anche due alberghi

Ribassi superiori al 50%

I numeri dicono anche che se acquistare un bene all'asta

conviene all'acquirente non altrettanto si può dire per i creditori o per lo Stato. Le vendite giudiziarie risultano condizionate dai costi e le spese possono erodere il 25% del prezzo ricavato in asta, mediamente ribassato del 50-60% rispetto alla perizia.

A chi conviene

Significa che per chi ha risparmi da investire, le aste immobiliari sono una buona opportunità: alla prima chiamata si risparmia il 25% rispetto al prezzo di mercato, alla seconda si può arrivare al 50%. Non a caso è alla seconda occasione che di solito si conclude la vendita. Nell'Isola, raccontano ancora le statistiche, la base d'asta è superiore rispetto alla media nazionale e questo produce un allungamento dei tempi di vendita. Finché è possibile evitare la procedura esecutiva, al proprietario in difficoltà converrebbe tentare di vendere l'immobile privatamente e trovare un accordo con la banca, considerato che trascorrono mediamente quattro anni senza versare una rata di mutuo prima che una banca attivi la procedura giudiziaria che si conclude con il pignoramento.

All'asta 10 case al giorno

Eppure mediamente ogni giorno vanno all'asta dieci immobili: nel 60% dei casi sono case di civile abitazione ma aumentano negozi e capannoni, la cui percentuale nell'Isola è doppia rispetto alla media nazionale. Se è vero che i tempi medi di vendita sono di poco inferiori a cinque anni, ci sono eccezioni.

I pezzi pregiati

È il caso della prestigiosa villa in via De Magistris che il prossimo 16 ottobre si tenterà di vendere per la settima volta senza incanto. Il prezzo base è di poco meno di 2,1 milioni, il valore di mercato di

5,3 milioni di euro, l'offerta minima fissata a 1.573.877 euro. A Olbia, il pezzo più caro è un hotel in località "Pozzo sacro" da 5277 metri quadri in vendita a 5.635.000 euro (offerta minima 4.226.250, vendita fissata per il 20 settembre); un altro albergo in costruzione a Pittulongu (136 camere più servizi e locali) ha un pezzo base di 2.916.000 euro (offerta minima 2.187.000, vendita il 27 settembre). Nei primi sei mesi dell'anno sono stati battuti all'asta 1.762 immobili, nel secondo se ne annunciano circa mille in più. Un dato interessante per chi cerca un indicatore della crisi economica.

Fabio Manca

RIPRODUZIONE RISERVATA

