

Il dossier Gli immobili sono 23.904. L'allarme degli esperti: occorre limitare il più possibile le posizioni debitorie

+25%

È l'aumento delle case messe all'asta
Il valore medio si aggira sui 100 mila euro,
ma in vendita ci sono anche isole e castelli
La Lombardia in testa alla classifica

di **Lorenzo Salvia**

Per chi preferisce volare alto c'è addirittura un castello intero, quello di Ozegna, in Piemonte. Ma bisogna avere un milione e 100 mila euro. Oppure si può virare su un cinema che è un pezzo della storia di Roma, l'Adriano, dove una vita fa suonarono persino i Beatles. Ma qui di milioni ne servono addirittura 27. Altrimenti c'è un'isoletta vicino a Venezia, Tessera, un tempo usata dalla Marina militare come stazione radio e poi ceduta a privati. Di milioni ne servono 2,2 e qualche anno fa un pensierino ce l'aveva fatto anche Berlusconi.

Fin qui i pezzi migliori, quelli da sistemare per bene in vetrina. Ma la maggior parte degli immobili finiti all'asta nel nostro Paese sono ben lontani dagli standard del lusso patinato: il 67% ha infatti un valore al di sotto dei 100 mila euro. Dietro questi immobili finiti all'asta la storia c'è lo stesso. Ma è quella quotidiana, e spesso drammatica, che comincia con il fallimento di un'impresa o di un intero progetto di vita. Sono 23.904 gli immobili all'asta in Italia. La rilevazione — fatta del centro studi di Sogeea, società del settore immobiliare — porta la data del 31 dicembre 2019. E fa segnare un aumento corposo, più 25%, rispetto al-

l'anno precedente. Il valore complessivo di tutti i lotti in vendita è di 3,5 miliardi di euro. Mentre il potenziale gettito per lo Stato, che incasserebbe le relative imposte sulla casa, è di 310 milioni di euro.

Più della metà degli immobili è concentrata al Nord. La Lombardia è nettamente al primo posto della classifica regionale con 3.343 case all'asta, seguita dalla Sicilia con 2.720 e dal Lazio con 2.565. Tra le province il primato spetta invece a Roma, con 1.443 immobili, seguita un po' a sorpresa da Vicenza con 944, Catania (846) e Bergamo con 800. In questo catalogo virtuale ci sono anche 194 immobili a destinazione turistica: soprattutto hotel, ma anche bed & breakfast e campeggi. Nella speciale classifica di settore il primo posto va alle province di Firenze e Trento, a pari merito con 13 pezzi a testa, seguite da Grosseto.

Ma, classifiche e spigolature a parte, cosa ci dicono tutti questi numeri? Senza dubbio è il segnale di un'economia reale che fatica a girare. Una lucina rossa forse ancora più allarmante di quelle che si accendono nelle statistiche ufficiali, che guardano al Pil, il prodotto interno lordo, e alla disoccupazione. «Un aumento del 25% rispetto all'anno scorso — osserva Sandro Simoncini, direttore del centro studi Sogeea — deve far riflettere il legislatore: non serve

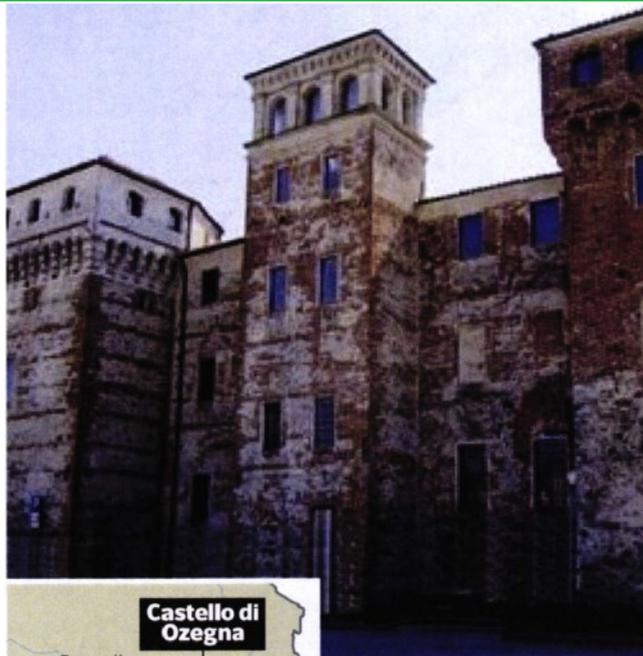
aumentare le vendite, come è stato fatto in passato, detassando le imposte sulle alienazioni degli immobili all'asta. Ma occorre limitare il più possibile le posizioni debitorie, ormai così numerose e importanti». Da qui la proposta di creare un fondo di salvaguardia che possa aiutare imprenditori e semplici proprietari a conservare il proprio immobile. Non solo. Perché qualche intervento potrebbe riguardare anche il modo in cui questi immobili vengono messi all'asta.

Ormai da sette anni il **Consiglio nazionale del notariato** ha avviato l'uso delle aste telematiche che si sono affiancate a quelle tradizionali in cui è necessario essere presenti fisicamente. La prima assegnazione, una casa in provincia di Sassari, è stata fatta nel 2013 dal tribunale di Brescia. Non tutti i tribunali, però, si sono adeguati alla nuova modalità. Ed è un peccato perché il canale online garantisce una maggiore trasparenza. E complica la vita a chi vuole mettere in pratica quei piccoli trucchi del mestiere, dagli accordi sotto banco in su, che solo sul posto si possono organizzare.

Secondo Michele Gentilucci, consigliere nazionale del **notariato** con delega alle aste, è «auspicabile che questa modalità sia adottata da tutti i tribunali: è uno strumento di modernizzazione del Paese a vantaggio di tutti».

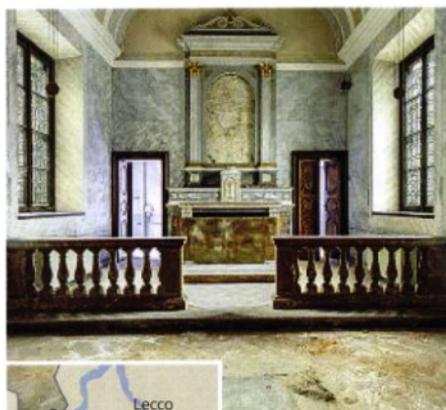
© RIPRODUZIONE RISERVATA





Il castello in Piemonte

Il castello di Ozegna, in provincia di Torino, ha una base d'asta di un milione e 100 mila euro. Realizzato nel XV secolo, pochi anni fa doveva diventare un hotel di lusso con ristorante stellato



La villa a Como

La Villa Odascalchi di Alzate Brianza, in provincia di Como, ha una base d'asta di 2 milioni e 300 mila euro. Costruita nel 1600, circondata da un parco di 30 mila metri quadri, dal 1982 è un hotel



Il multisala a Roma

Il cinema Adriano, a Roma, ha una base d'asta di 27 milioni di euro. Costruito nel 1898 per ospitare inizialmente un teatro, vent'anni fa è stato trasformato in un multisala da 2.200 posti



L'isoletta a Venezia

L'isoletta di Tesserà, tra l'aeroporto Marco Polo e Murano, ha una base d'asta di 2 milioni e 200 mila euro. Doveva diventare un resort turistico per appassionati di sport acquatici e golf