



**25-26-27 NOVEMBRE 2019 CORSO DI FORMAZIONE TEORICO-PRATICA:
STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE A LIVELLO INTERNAZIONALE E NAZIONALE –
TECNOBORSA**

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- I prezzi delle case – Idealista.it
- Crescono i canoni di mono, bi e trilocali in tutte le grandi città – Tecnocasa
- Nel 2019 cresce il mercato degli affitti a 10,5 mld – Sidief, Banca d'Italia
- Gli investimenti in Italia nel III trimestre 2019 – Colliers Italia

MUTUI

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Rapporto Mensile: novembre 2019 – Abi
- Bussola Mutui: III Trimestre 2019 – Crif e MutuiSupermarket
- Mutui: surroghe e tasso fisso le star del mercato – MutuiOnline.it
- Barometro mutui – Crif

NEWS

- Chiuso il Primo Bando Nazionale di vendita di immobili dello Stato – Agenzia Del Demanio

CORSO DI FORMAZIONE TEORICO-PRATICA:

STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE A LIVELLO INTERNAZIONALE E NAZIONALE

Il Corso si terrà il 25, 26 e 27 Novembre 2019 presso **Tecnoborsa**,

Viale delle Terme di Caracalla 69/71 Roma

Il Modulo d'iscrizione e il Programma sono disponibili sul sito **Tecnoborsa**

(<http://www.tecnoborsa.com/corso-di-formazione-25-11-2019>)

Per ulteriori informazioni scrivere a formazione@tecnoborsa.com

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

I PREZZI DELLE CASE – IDEALISTA.IT

A ottobre i prezzi delle case usate registrano un leggero recupero rispetto a settembre (0,3%), sotto l'impulso dagli aumenti delle grandi città capoluogo del Centro-Nord. In termini annuali i valori restano in terreno negativo con un -2,6% che fissa il prezzo medio di vendita a 1.713 euro al metro quadro. Più della metà delle aree regionali (11) registrano ancora cali a ottobre e le svalutazioni maggiori spettano a Umbria (-0,7%), Friuli-Venezia Giulia, Liguria e Piemonte (entrambe con un -0,6%); dall'altro lato, Campania (1,4%), Marche (1,1%) e Lombardia (0,8%), segnano le migliori performance. La Liguria (2.473 euro/m²) è la regione con i prezzi più elevati davanti a Valle d'Aosta (2.465 euro/m²) e Trentino Alto Adige (2.343 euro/m²), mentre le richieste più basse si riscontrano in Calabria con 912 euro al metro quadro, seguita da Molise (934 euro/m²) e Sicilia (1.075 euro/m²). I mercati provinciali evidenziano valori in tendenziale incremento in oltre la metà delle macroaree rilevate e le variazioni sono comprese tra il -1% e l'1% in oltre il 60% delle Province italiane. A livello di macroaree i cali più sensibili si registrano a Sassari (-4,1%), Potenza (-3,5%) e Caltanissetta (-2,9%). All'opposto, i maggiori recuperi spettano a Lecco (4,8%), Ascoli-Piceno (3,5%) e Monza-Brianza (3,2%). Bolzano (3.455 euro/m²) è la Provincia più cara d'Italia davanti a Savona (3.039 euro/m²) e Firenze (2.793 euro/m²); nella parte opposta del ranking Biella si conferma fanalino di coda con 670 euro, davanti a Caltanissetta (736 euro/m²) e Isernia (808 euro/m²). L'ultimo mese ha visto ancora una volta prevalere i segni meno nella maggior parte nelle principali città italiane monitorate: le diminuzioni di maggiore entità spettano a Teramo (-3,4%) e Potenza (-2,8%); di contro, i rimbalzi maggiori si registrano a Fermo (5,7%), Monza (5,7%) e Lecco (3,2%). Guardando alle piazze maggiori, si consolida il trend rialzista di Milano (1,2%) e Bologna (1%); bene anche Venezia e Napoli (0,9%); lievi correzioni al rialzo a Roma (0,3%), Firenze e Palermo (entrambe con uno 0,2%); in discesa i valori di Genova che perde l'1%, mentre i cali più accentuati si registrano a Torino (-1,9%). Venezia (4.487 euro/m²) rimane la piazza con i metri quadri più cari, davanti a Firenze (3.898 euro/m²) e Bolzano (3.575 euro/m²), che precede Milano a 3.401 euro/m²; nella parte bassa della graduatoria si trovano Biella (731 euro/m²), Caltanissetta (778 euro/m²), e Ragusa (833 euro/m²).

CRESCONO I CANONI DI MONO, BI E TRILOCALI IN TUTTE LE GRANDI CITTÀ – TECNOCASA

Nel I semestre del 2019 i canoni di locazione delle grandi città sono in aumento: +2,3% per i monolocali, +1,8% per bilocali e trilocali e per la prima volta, in tutte le grandi città, si segnalano canoni in rialzo su tutte e tre le tipologie analizzate. Le realtà con l'aumento più importante sono Bologna (+5,6%, +4,6% e +6,7%) e Milano (+6,1%, +4,2% e +5,3%). Tra le motivazioni la riduzione dell'offerta sul mercato dovuta sia alla crescita del fenomeno degli affitti turistici sia alla volontà di diversi proprietari di vendere l'immobile approfittando della ripresa del mercato. Infine, a determinare il rialzo dei valori contribuisce anche il fatto che i potenziali locatari sono sempre più esigenti nella ricerca dell'immobile e si evidenzia una maggiore facilità di affitto per le soluzioni di qualità ben arredate, posizionate in zone servite e luminose: i proprietari stanno recependo queste istanze e la qualità dell'offerta abitativa in locazione è in miglioramento ma è sempre alta l'attenzione ai costi condominiali. Inoltre, è in forte aumento, rispetto a un anno fa, la percentuale di chi opta per la locazione come scelta abitativa perché non vuole o non riesce ad acquistare: si passa da 61,4% a 71,4%. Si contrae la percentuale di chi sceglie la locazione per motivi di lavoro (da 36,1% a 25,9%), mentre sono in lieve aumento coloro che la praticano per motivi di studio (da 2,5% a 2,8%). Milano ha la percentuale più alta di contratti stipulati da lavoratori fuori sede (51,4%) e Torino primeggia tra chi cerca per motivi di studio (10,3%). Anche in questo semestre si segnalano numerosi casi di persone che non riescono ad accedere al mercato del credito, primi fra tutti i giovani e i monoreddito; a questi si aggiungono poi gli studenti e i lavoratori fuori sede. Dunque, il ribasso dei prezzi immobiliari e i mutui più vantaggiosi stanno spingendo verso l'acquisto della casa, tuttavia la domanda di locazione è sempre elevata, in particolare tra le fasce di età più giovani. Continua a funzionare il contratto a canone concordato, ora al 29,5%, trovando sempre più consensi tra proprietari e inquilini; la percentuale più elevata si registra a Genova (82,3%), seguita da Verona (74,7%) ma è interessante il 63,1% registrato a Roma dove questa tipologia contrattuale è in ascesa, mentre al capoluogo lombardo spetta la percentuale più elevata di chi ricorre al canone libero (84,1%). L'analisi demografica di coloro che cercano casa in affitto ha evidenziato che il 41,9% ha un'età compresa tra 18 e 34 anni, il 40% è rappresentato da single e tra le grandi città spetta a Milano il primato sui single (54,5%); le tipologie più affittate sono i bilocali (40,9%) e a seguire il trilocale (35%).

NEL 2019 CRESCE IL MERCATO DEGLI AFFITTI A 10,5 MLD – SIDIEF, BANCA D'ITALIA

In Italia, nel 2019 sono stati registrati 1.350.000 contratti di locazione, in particolare: il 57,8% è rappresentato da affitti brevi (non oltre i 30 giorni), il 30,4% canone libero e l'11,8% quello concordato. Complessivamente, si tratta di un valore di 10,5 miliardi di euro. Inoltre, negli ultimi tre anni è emersa l'esplosione della locazione breve ad uso turistico che ha introdotto una nuova tipologia di domanda, tale da rendere sempre più problematica la situazione di chi cerca una casa per lavoro o studio. Infine, si stima che la domanda di affitto di case realizzate per la locazione sul modello europeo, dove esistono grandi investitori con patrimoni residenziali progettati e gestiti in modo industriale, dovrebbe riguardare 2,6 milioni di persone, di cui circa 1 milione giovani, 850mila immigrati, 300mila nuove famiglie e 500mila turisti.

GLI INVESTIMENTI IN ITALIA NEL III TRIMESTRE 2019 – COLLIERS ITALIA

Il volume degli investimenti nel settore immobiliare in Italia nel III trimestre 2019 è stato pari a 2,2 miliardi di euro, il migliore risultato degli ultimi dieci anni. Il totale da inizio anno si attesta a 7,2 miliardi di euro, in forte aumento rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso e, tenendo conto delle operazioni in chiusura, è probabile che l'anno si chiuda con un volume superiore ai 10 miliardi di euro. Nel corso del trimestre l'Italia ha registrato un cambio di governo che è stato ben accolto dai mercati finanziari e questo lo si evince dall'andamento dei rendimenti dei titoli di Stato, arrivati ai minimi storici. Pertanto, pur in presenza di una situazione economica fiacca e con prospettive di crescita molto basse per i prossimi due anni, l'Italia riesce a trarre profitto dall'abbondante liquidità presente in Europa e questo si evidenzia anche dal fatto che nel corso del trimestre gli investitori stranieri sono arrivati a rappresentare l'84% del volume investito. Si segnala un rinnovato interesse per il settore retail grazie a importanti transazioni che hanno riguardato i centri commerciali e gli outlet, tuttavia il volume registrato nel corso dei nove mesi rimane inferiore del 31% rispetto allo stesso periodo del 2018; pertanto, molti punti di domanda rimangono per questa asset class, soprattutto per i centri commerciali.

MUTUI

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA

In settembre i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti dello 0,5% sui dodici mesi, come nel mese precedente. I tassi di crescita dei prestiti alle famiglie sono rimasti sul livello di agosto al 2,4%, mentre quelli alle società non finanziarie sono diminuiti dell'1% (-0,7% nel mese precedente). I depositi del settore privato sono cresciuti del 4% sui dodici mesi (contro il 6,4% in agosto) e la raccolta obbligazionaria è diminuita dello 0,6% (-2,4% nel mese precedente). Le sofferenze sono diminuite del 22% sui dodici mesi (-23,6% in agosto), per effetto di alcune operazioni di cartolarizzazione. In settembre i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, si sono collocati all'1,82% (2,08% in agosto); quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo all'8,06%. I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono rimasti sul livello di agosto all'1,26%; quelli sui nuovi prestiti di importo fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,85%, mentre quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati allo 0,77%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,37%.

RAPPORTO MENSILE: NOVEMBRE 2019 – ABI

Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse), a settembre 2019 si sono attestate a 29,3 miliardi di euro, in calo rispetto ai 40,2 miliardi di settembre 2018 (-11 miliardi, pari a -27,3%) e ai 66 miliardi di settembre 2017 (-36,7 miliardi pari a -55,6%). Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi), la riduzione è di oltre 59 miliardi (pari a -67,1%). Il rapporto

sofferenze nette su impieghi totali si è attestato all'1,69% a settembre 2019 (era 2,34% a settembre 2018, 3,83% a settembre 2017 e 4,89% a novembre 2015). A ottobre 2019 i tassi di interesse sulle nuove operazioni di finanziamento si attestano sui minimi storici e registrano le seguenti dinamiche: il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è risultato pari a 1,40% (1,44% a settembre 2019, 5,72% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è risultato pari a 1,30% (1,26% il mese precedente; 5,48% a fine 2007); il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,52% (2,52% anche il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007). A settembre 2019, a seguito della riduzione della domanda di finanziamenti – nonostante tassi di interesse che permangono su livelli storicamente infimi – per i prestiti alle imprese si registra una riduzione dell'1% su base annua. Sempre a settembre 2019 si conferma la crescita del mercato dei mutui: l'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie registra una variazione positiva di +2,3% su base annua e, dai dati al 31 ottobre 2019, emerge che i prestiti a famiglie e imprese registrano una lieve crescita pari a +0,1% su base annua; tale evidenza emerge dalle stime basate sui dati pubblicati dalla Banca d'Italia, relativi ai finanziamenti a famiglie e imprese (calcolati includendo i prestiti cartolarizzati e al netto delle variazioni delle consistenze non connesse con transazioni, ad esempio variazioni dovute a fluttuazioni del cambio, ad aggiustamenti di valore o a riclassificazioni). Il margine (spread), fra il tasso medio sui prestiti e quello medio sulla raccolta a famiglie e società non finanziarie permane in Italia su livelli particolarmente bassi e, a ottobre 2019, risulta pari a 193 punti base (192 punti base nel mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

BUSSOLA MUTUI: III TRIMESTRE 2019 – CRIF E MUTUISUPERMARKET

Il crollo degli indici Irs registrato nel corso del III trimestre, con un Irs a 20 anni che raggiunge una quota prossima allo zero a fine agosto, a partire dalla scorsa estate risveglia l'interesse di privati e famiglie per la rottamazione del proprio mutuo in essere. L'effetto risulta particolarmente evidente con riferimento al canale online, che rappresenta una vera e propria cartina tornasole per l'osservazione delle dinamiche di domanda relative ai mutui con finalità surroga: il peso della componente di richieste con finalità surroga passa infatti dal 39% registrato nel II trimestre al 60% del totale richieste raccolte durante il III trimestre. Per quanto riguarda il canale bancario tradizionale, invece, sarà necessario attendere i prossimi mesi per verificare gli eventuali impatti. Allo stesso tempo, migliora ulteriormente nel corso del trimestre il livello dei migliori tassi di offerta sui mutui per privati, in particolar modo con riferimento ai mutui a tasso fisso; i migliori spread di offerta durante il trimestre, pressoché stabili per i mutui a tasso variabile, registrano per i mutui a tasso fisso una riduzione di circa 10 punti base sul periodo. Infatti, per una operazione di mutuo di 140.000 euro, durata 20 anni, valore immobile 220.000 euro, i migliori spread per mutui a tasso fisso passano da una media dello 0,5% sul II trimestre a una media dello 0,4% sul III trimestre. L'effetto combinato della diminuzione degli spread sui mutui a tasso fisso assieme alla riduzione di circa 40 punti base degli indici Irs nel corso del trimestre porta con sé non solo una ripresa della domanda di mutui di surroga ma anche una maggiore polarizzazione delle preferenze della

domanda verso nuovi mutui a tasso fisso. Sul canale online le preferenze della domanda verso il tasso fisso passano dal 72% nel II trimestre all'83% del totale nel III trimestre. Privati e famiglie, consci del momento unico di mercato per quanto riguarda spread di offerta bancari e valori degli indici di riferimento Irs, scelgono quindi di bloccare la rata del proprio mutuo per l'intero periodo di rimborso approfittando di tassi fissi a nuovi livelli di minimo storico. Inoltre, il livello particolarmente vantaggioso dei tassi permette una riduzione del peso della rata mensile che contribuisce in parte a un nuovo e significativo aumento dell'importo medio richiesto per i nuovi mutui. L'importo medio richiesto del mutuo cresce ancora attestandosi a settembre a 133.315 euro e, in termini assoluti, si tratta del valore più elevato fatto registrare negli ultimi 7 anni dopo il picco del giugno 2012, quando la media dei mutui richiesti era risultata pari a 133.760 euro. Sul versante del mercato immobiliare la ripresa continua il suo percorso di crescita: nel II trimestre 2019 il numero delle compravendite risulta in crescita del +3,9% ma in rallentamento rispetto all'8,8%, registrato nel trimestre precedente. La dinamicità del mercato immobiliare non trova però piena corrispondenza con l'andamento dei mutui residenziali che per i trimestri precedenti soffre una forte contrazione delle erogazioni di mutuo con finalità surroga; a conferma vi sono i dati di Banca d'Italia che registrano una contrazione dei nuovi flussi di mutui erogati nel II trimestre 2019 pari a -14,5%, primo dato negativo dopo quattro trimestri di andamento positivo dei nuovi flussi di erogato. La continua espansione del mercato immobiliare, in atto da oltre quattro anni consecutivi, è favorita anche da valori di mercato ancora estremamente attraenti. A questo riguardo, un'indicazione particolarmente interessante arriva dall'andamento dei prezzi al mq degli immobili forniti in garanzia al mutuo, che nel III trimestre 2019 segnano di nuovo una contrazione pari al -1,4%. Nel dettaglio, gli immobili nuovi registrano una dinamica positiva ma in rallentamento, con un +2,8% delle quotazioni rispetto al III trimestre 2018, mentre il prezzo/mq degli immobili usati mostra un'ulteriore frenata segnando un -2,4%. Approfondendo il trend dei prezzi/mq sul III trimestre 2019 a livello geografico, si registra la contrazione maggiore nel Sud e Isole con un -4,4% rispetto al III trimestre 2018, mentre nelle altre aree geografiche la contrazione oscilla fra il -2,5% e il -2,2%.

MUTUI: SURROGHE E TASSO FISSO LE STAR DEL MERCATO – MUTUI ONLINE.IT

Mutui a tasso fisso oltre il 90%, importi più alti e nuova ondata di surroghe: si potrebbe riassumere così in estrema sintesi l'analisi del mercato dei mutui dell'ultimo trimestre dell'anno, rilevando gli aspetti più importanti dell'andamento dei mutui sui due fronti, richieste ed erogazioni. Entrando nel dettaglio è emerso che oltre 9 mutui su 10 sono a tasso fisso, sia quelli richiesti (93,1%) che quelli erogati (91,5%). Un risultato senza precedenti, giustificato dal basso livello dei tassi fissi che sulle durate medie mantengono uno scarto minimo nei confronti dei tassi variabili. Chi si impegna per un periodo lungo non ha da esitare, è il momento di approfittare del tasso fisso e portarsi a casa la propria assicurazione a vita; inoltre, è ancora il momento buono per ripensarci e accaparrarsi un finanziamento nuovo di zecca con tassi anche molto più convenienti, a seconda di quanti anni ha il vecchio mutuo. Intanto, nel IV trimestre dell'anno oltre 7 richieste di mutui su 10 sono per surroga (70,8%, quando a inizio anno era il 38,3%), mentre dalla parte delle erogazioni si tratta

della metà dei finanziamenti concessi (51,7% contro il 41,1% del I trimestre). I nuovi minimi dei tassi hanno esteso la possibilità di surroga anche a chi, fino a pochi mesi fa, godeva già di un mutuo a tasso contenuto e a coloro che finora avevano giustamente tenuto il mutuo originario a tasso variabile. Per giunta, il differenziale tra tassi fissi e variabili, ormai ridotto a pochi decimi di punto, fa diventare il tasso fisso una vera e propria garanzia di mutuo a basso costo per la sua intera durata residua, per quanto lunga essa possa essere. In molti casi si tratta anche di persone alla seconda se non terza surroga; d'altronde, la surroga è un'operazione completamente gratuita per legge, perché nessun costo è previsto per l'estinzione anticipata del mutuo presso la vecchia banca, per il trasferimento e persino per il notaio, tutte incombenze a carico della nuova banca. Si approfitta del momento fortunato pure per realizzare progetti in grande e chiedere somme più alte: 143.524 euro è l'importo medio richiesto in questa ultima parte dell'anno, contro i 130.363 euro del I trimestre e, anche in questo caso, si tratta del valore più alto mai rilevato dal 2015. Sul versante delle erogazioni il record è ancora più marcato e segna quota 140.101 euro (era 127.432 euro nel I trimestre dell'anno). Finanziare entro il 50% del valore di un immobile consente di ottenere i tassi alle condizioni migliori, ma comporta anche che si disponga di un gruzzolo iniziale per finanziare l'acquisto ma buona parte degli italiani sono ben lontani da questa percentuale e richiedono principalmente dal 70% all'80% del valore dell'acquisto (28,2%). Anche gli istituti di credito finanziano prevalentemente la stessa percentuale, e nella stessa misura (28,1%). Infine, anche l'ammortamento di un mutuo influisce sul suo costo: i 20 anni si confermano la durata più richiesta ed erogata con rispettivamente il 35,5% e il 37,1% del campione. Perde ancora un centesimo di punto a ottobre il Tasso Medio Variabile, adesso allo 0,85% (0,86% a settembre), mentre recupera leggermente il Tasso Medio Fisso dopo i minimi raggiunti alla fine dell'estate e si stabilisce all'1,34% (era 1,27% a settembre). Questi i valori medi di mercato ma i minimi sono ben più bassi, come lo 0,34% e lo 0,80% per un mutuo ventennale, rispettivamente a tasso variabile e fisso.

BAROMETRO MUTUI – CRIF

Dopo il ritorno in territorio positivo – che, a sorpresa, aveva caratterizzato la rilevazione di settembre – a ottobre si registra una vera e propria impennata delle richieste di nuovi mutui e surroghe da parte delle famiglie italiane, con un eloquente +18,4 % rispetto allo stesso mese del 2018. Indubbiamente, l'irrobustimento della crescita rappresenta un elemento positivo per il mercato dopo tre trimestri improntati alla prudenza, con una dinamica complessiva influenzata dal recupero dei nuovi mutui ma, soprattutto, dalla ripresa delle surroghe stimolate da tassi applicati che negli ultimi mesi hanno toccato i nuovi minimi. A sostegno del dato relativo all'andamento delle richieste di mutui e surroghe emerge anche il dato relativo all'importo medio richiesto, che nel mese di ottobre si è attestato a 133.600 euro, con un incremento del +4,2% rispetto al corrispondente mese del 2018 e, in termini assoluti, si tratta del valore più elevato fatto registrare negli ultimi sette anni dopo il picco del giugno 2012, quando la media dei mutui richiesti era risultata pari a 133.074 euro. Relativamente alla distribuzione delle richieste per fasce di importo, a ottobre le preferenze degli italiani si sono concentrate prevalentemente nella classe compresa tra 100.001 e 150.000 euro, con una quota pari al 29,7% del totale, ma va sottolineato come le

richieste di importo inferiore ai 75.000 euro, in cui tipicamente si concentrano i mutui di sostituzione, rappresentano quasi 1/4 del totale. Per quanto riguarda la distribuzione per classe di durata dei mutui, invece, il mese di ottobre ha visto le preferenze degli italiani orientarsi verso piani di rimborso compresi tra i 16 e i 20 anni, che arrivano a spiegare il 25,4% del totale delle richieste. Complessivamente, il 75% delle richieste prevede un piano di rimborso superiore ai 15 anni. In merito all'età del richiedente, infine, continua a crescere il peso della popolazione più giovane, con gli under 35 che arrivano a spiegare quasi il 30% del totale. A ogni modo, la fascia d'età compresa tra i 35 e i 44 anni risulta ancora essere quella maggioritaria, con il 34,3% del totale.

NEWS

CHIUSO IL PRIMO BANDO NAZIONALE DI VENDITA DI IMMOBILI DELLO STATO – AGENZIA DEL DEMANIO

Si è chiuso il primo dei tre bandi nazionali di vendita di immobili dello Stato pubblicati dall'Agenzia del Demanio il 18 luglio scorso. Aggiudicati provvisoriamente 18 beni dei 50 immobili coinvolti, per un valore complessivo di 18.387.940,77 euro, pari a circa il 40% del prezzo totale a base d'asta. L'operazione di vendita rientra nell'ambito del piano straordinario di dismissione degli immobili pubblici previsto dalla legge di Bilancio 2019 e ha riguardato un portafoglio variegato ed eterogeneo di tipologie di beni: edifici residenziali, commerciali, ex caserme, terreni, immobili storici, strutture industriali e direzionali. Le sedute d'asta si sono svolte il 16 e il 17 ottobre tramite la Rete Aste Notarili (Ran), del Consiglio Nazionale del Notariato, utilizzando la modalità telematica e applicando in alcuni casi il meccanismo dei rilanci sul prezzo a base d'asta: per i 18 beni aggiudicati l'incremento di valore sulla base d'asta è di circa il 16%, pari a 2.488.620,77 euro. Alle aste hanno partecipato in totale 28 soggetti tra persone fisiche e giuridiche. In linea generale, tra gli immobili che hanno ricevuto più offerte figurano i beni dotati di caratteristiche di unicità e atipicità, come ad esempio i piazzali ferroviari o le ex caserme che rappresentano particolari opportunità di investimento e hanno suscitato interesse e partecipazione. In questi casi le aggiudicazioni sono avvenute, attraverso il meccanismo dei rilanci, con cospicui incrementi sul prezzo a base d'asta: a Bologna una porzione della Caserma Mameli è stata aggiudicata a un prezzo finale di 857.250 euro, dopo ben 25 rilanci; a Milano il capannone industriale di via Guglielmo Silva, che occupa un'area di oltre 900 mq nel distretto Citylife, è stato aggiudicato per 4.105.000 euro rispetto al prezzo di partenza di circa 3.400.000 euro. Sempre a Milano, l'asta per l'Appartamento Loft a Porta Ticinese ha coinvolto 4 partecipanti e si è chiusa dopo 12 rilanci raggiungendo un prezzo finale di 1 milione di euro. A Fermo la Vecchia Stazione, utilizzata come parcheggio di autobus, è stata aggiudicata per 1.550.000 euro con un rialzo del 136% rispetto alla base d'asta. Più offerte ricevute anche per l'Ex Casa del Fascio, immobile storico inserito nella cinta muraria duecentesca di Cittadella in provincia di Padova. Tra i beni venduti di maggior valore ci sono anche l'area ad uso campo da golf a Rosolina, in provincia di Rovigo, la Palazzina Forte della Rocca, nel borgo storico di Bergamo Alta, e l'ufficio di Via Colli situato in una zona residenziale di Torino. Inoltre, il locale ristorante in piazza San Pancrazio a Firenze è stato aggiudicato con un rialzo di quasi il 19% sulla base d'asta. Infine, gli altri beni assegnati sono: un ex Casello Anas in Abruzzo, una vasta area di 6.968 mq adibita a distributore carburanti situata a

Civitavecchia nel Lazio e un locale commerciale, parte di Palazzo Piccolomini a pochi metri da Piazza del Campo a Siena. Aggiudicate anche una struttura commerciale e l'ex Caserma G.Pasini a Trieste, l'ex Caserma Du Werger in provincia di Cuneo in Piemonte e altri tre beni in Lombardia: un appartamento a Milano, una villa nell'hinterland a Pioltello e il piazzale Ferroviario di Tirano in provincia di Sondrio. Le aggiudicazioni provvisorie, una volta ultimate tutte le necessarie verifiche amministrative, diventeranno definitive e si procederà alla stipula dei contratti. Ancora in corso fino al 15 novembre gli altri due bandi di vendita relativi ai restanti 43 immobili, per un valore totale di oltre 98 milioni di euro. Tra le opportunità di investimento ci sono strutture militari dismesse come le ex Caserme Gherzi, Cavalli e Passalacqua a Novara, grandi contenitori industriali ora dismessi come gli Stabilimenti Esplosivi Ex Spea in provincia di Terni, immobili storici, terreni, ex conventi ed edifici residenziali.

Rassegna Stampa

Mutui, tassi d'interesse ai minimi

Rapporto Abi

Data: 15/11/2019

Il Messaggero

Mutui in saldo

Vince il tasso fisso

Data: 14/11/2019

Il Giornale

L'unificazione Imu-Tasi studiata per spillare più soldi

Dati Confedilizia

Data: 13/11/2019

Italia Oggi

Nuovi televisori e decoder

A dicembre è in arrivo il bonus

Data: 12/11/2019

La Stampa

L'immobile all'asta è un vero affare

Ma serve prudenza

Data: 11/11/2019

Il Giornale

Primi segnali di ripresa nel mercato immobiliare

Compravendite più veloci

Data: 11/11/2019

La Stampa

Gli agenti sfidano il proptech

Con app e negozi su strada

Data: 11/11/2019

Il Sole 24 Ore

Se il bonus cattivo scaccia quello buono

Studio Cesef

Data: 10/11/2019

La Stampa/Cuneo

Come sanare un contratto di locazione non registrato

Il mancato adempimento causa sanzioni

Data: 10/11/2019

Famiglia Cristiana

Incendi, solo il 46% delle case è assicurato

Focus Ania

Data: 9/11/2019

Il Sole 24 Ore/Plus

Condono edilizio

Quasi infinito

Data: 7/11/2019

Italia Oggi

L'importanza dell'Amministratore

Dossier Condomini

Data: 6/11/2019

Panorama

Finisce il sogno della casa ai figli

Rapporto Ipsos

Data: 6/11/2019

Il Tempo

Immobiliare, ancora crisi solo in Italia

Rapporto Eurostat

Data: 6/11/2019

Italia Oggi

Scenari economici

La legge di Bilancio

Data: 5/11/2019

Il Giornale

Famiglia, giovani, casa e imprese

Al test d'impatto sulla manovra

Data: 4/11/2019

Il Sole 24 Ore

Facciate, lavori, mobili

La casa fa il pieno di bonus

Data: 3/11/2019

Il Sole 24 Ore

Super-Imu

Rischio aumenti fino a 235 euro

Data: 3/11/2019

QN

Giù le mani dal risparmio

La ricchezza accumulata degli italiani

Data: 2/11/2019

Milano Finanza

Imu-Tasi unite

Aliquota base all'8,6 per mille

Data: 2/11/2019

Italia Oggi

Bonus casa

Risparmi in bolletta

Data: 2/11/2019

Italia Oggi

Tasse e spese

Ecco la manovra 2020

Data: 2/11/2019

Il Sole 24 Ore

Le quotazioni Omi

Sono solo di ausilio

Data: 1/11/2019

Italia Oggi