

# Case e condominio

Inviare qui  
le vostre  
segnalazioni

Vuoi conoscere la quotazione di una zona?  
Ti interessa sapere quanto vale la tua casa?  
Invia una mail a [ilcorrierepervoi@corriere.it](mailto:ilcorrierepervoi@corriere.it)



19.000

Compravendite a Milano  
nel 2010. Transazioni in  
crescita del 6,7% rispetto  
al minimo storico del 2009



4.885

Sfratti in città Milano  
guida questa classifica,  
davanti a Torino e  
ai suoi 2.627 sgomberi



80

Euro in più al mese rispetto  
a un anno fa su un mutuo  
da 100 mila euro a tasso  
variabile con 1,5 di spread

**Il fenomeno** La Banca d'Italia: il 20% delle famiglie in difficoltà con le rate

## Mutui troppo pesanti pignoramenti record

Più di 18 mila sfratti a Milano e provincia

Ci sono appartamenti già andati all'asta sei volte e ancora invenduti; ci sono famiglie che sanno di aver perso la casa, ma contano sui tempi lunghi della burocrazia, sicuri di un margine di almeno cinque anni, dall'arrivo della prima diffida. Cassintegrati, licenziati, disoccupati e lavoratori autonomi tartassati dalla crisi. Che siano immigrati o italiani non importa: per tutti la rata del mutuo diventa un macigno. E a tragedia si aggiunge tragedia quando per far fronte ai debiti con le banche si tenta inutilmente di vendere casa. A quel punto, senza soldi e senza possibilità di fare cassa, non resta che l'asta giudiziaria, che però, per alcune zone cittadine va deserta. Ogni passaggio, deprezza l'immobile, in media, di un quarto del suo valore.

Nei primi sei mesi dell'anno, le procedure di sfratto legate all'insolvenza dei mutui sono cresciute del 35 per cento, rispetto al 2010. Gli sfratti già eseguiti, in questo arco di tempo hanno raggiunto quelli del 2009 e sono il 10 per cento in più del 2010. Ma quelli in via d'esecuzione sono 18 mila, tra Milano e provincia. Case di periferia, soprattutto, comprese in un quadrilatero nero che include via Imbonati, via Padova e viale Monza, il Corvetto e la Comasina. Quartieri

Le criticità maggiori  
in queste sei zone



ad alta concentrazione di immigrati, ai quali negli scorsi anni, le banche hanno concesso mutui «facili» per comprare case che adesso valgono in media tra il 30 e il 50 per cento in meno. Come il monolocale da 25 metri quadrati in via Padova, acquistato a 120 mila euro e che ora vale la metà. Come se, a tre anni di distanza, la bolla dei subprime statunitensi facesse sentire i suoi effetti anche a Milano. «Sul sito Mutuohelp, riceviamo 3 mila richieste di aiuto al mese», confi-

da Enzo Scida Ceo della McLoan, società di Consulenza per transazioni stragiudiziali. Il riflesso milanese della situazione nazionale fotografata dall'Adusbef: su 3 milioni e 300 mila mutui sono 350 mila le sofferenze e 150 mila quelle per le quali si è aperta la procedura di pignoramento. Basta saltare qualche rata e parte la segnalazione alle centrali di rischio che forniscono a banche e finanziarie informazioni sulla posizione creditizia dei clienti.

Un fenomeno quello di sfratti e pignoramenti destinato a crescere, perché le rate del mutuo e i canoni d'affitto incidono sempre di più sui redditi, con una percentuale che varia, secondo le stime, tra il 36 e il 53 per cento su un reddito di 30 mila euro. L'altro lato della medaglia è il risultato Equitalia per il 2010 con un recupero coattivo di 8 miliardi e 876 milioni, a fronte dei 3 e 800 del 2005.

Il record negativo del 2010, con i 28 mila pignoramenti avviati, in prospettiva è già superato. Negli ultimi tre anni, in tutta Italia, le case cui sono stati messi i sigilli sono 69 mila, una città grande più o meno come Pavia. A soffrire di più è il Nord, con Milano che guida la classifica negativa, 4.885 sfratti, seguita da Torino, 2.627. Il quadro è complesso, perché i dati non sono omogenei e gli uffici gestione crediti delle banche tendono a non diffonderli.

La Banca d'Italia non nasconde la gravità della situazione, quando evidenzia che il 20 per cento delle famiglie con un mutuo ha serie difficoltà a pagare le rate. Il conto della tragedia, però, cresce se si somma quadro a quadro e se per esempio si tiene conto del rapporto Cgil che stima 300 mila sfratti nei prossimi 5 anni solo a Milano e ne conta 2.574 già eseguiti nel 2010. Secondo lo studio sarebbero state presentate in tutta Italia 400 mila domande per il fondo di sostegno alla locazione. A partire dal 2009 inoltre gli sfratti emessi sono aumentati del 17,5% rispetto al 2008, col valore più alto degli ultimi 13 anni. Il boom dei pignoramenti si avverte soprattutto nelle grandi città del Nord (Torino +55%, Milano +48%, Genova +47%), considerando il triennio 2008-2010 la crescita si assesterà intorno al 60 per cento, con oltre 150 mila immobili messi all'asta.

Olga Piscitelli  
[opiscitelli@res.it](mailto:opiscitelli@res.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In controtendenza

## Case di lusso, il mercato tiene

Se c'è chi lotta ogni giorno per pagare il mutuo e difendere la propria casa, lo stesso discorso non si può dire certo fare per chi opera nel segmento degli immobili di alto pregio. Un mercato che non conosce ribassi, soprattutto a Milano dove la domanda supera — e di molto — l'offerta. Lo conferma Barbara Magro, a capo della *Barbara Magro luxury real estate*, società che da dieci anni tratta dimore in centro città e ville sul lago di Como. «Nessuna flessione — afferma — gli unici dati in linea con l'immobiliare tradizionale sono la durata delle trattative e la difficoltà a vendere: le proprietà hanno pretese troppo alte». Qualche anno fa, infatti, si poteva guadagnare anche fino al 40% in più rispetto al valore di mercato: «Sono cifre oggi impensabili — riconosce Magro —. I compratori sono oculati: un surplus del 10% è già straordinario».



Barbara Magro

D'altro canto, anche fare «il colpaccio» sembra ormai impossibile: «Negli immobili di pregio — sostiene — l'affare non esiste». Le zone calde in città restano Brera, via XX Settembre e dintorni, Porta Venezia «con il Lazzaretto in grande crescita» e la Fiera «che offre soluzioni interessanti». Si parte da 10 mila euro al metro quadro che possono lievitare anche fino a 20 mila: «Per questa cifra, però, trattiamo solo appartamenti speciali: piazza Duse o via Serbelloni, ad esempio». Ma chi vende? «Famiglie che traslocano o si ridimensionano, spesso non per necessità». E cosa cerca chi compra? «Piani alti, giardini, terrazze, affacci sul verde (pochi in città), box interno e, soprattutto, edifici storici». Qualcuno compra solo per puro investimento, «visti i tempi che corrono». I nuovi grattacieli *eco-friendly*, invece, non convincono: «Tropo "americani" e lontani dalla tradizione — conclude Magro —. Qui la mentalità è orizzontale, non verticale».

Giacomo Valtolina

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'indagine

Aumenta la percezione d'insicurezza: +27% le denunce arrivate in Questura rispetto all'anno scorso. Ma la paura dei ladri non è più solo estiva

## Cresce il rischio furti: boom degli allarmi

Oltre 2.500 euro per un impianto. E c'è chi mette telecamere finte

Sistemi di videosorveglianza, persiane blindate, serrature a doppia mappa, inferriate alle finestre, sensori volumetrici, sirene, casseforti e mini caveau mimetizzati. Il mercato milanese della sicurezza tiene, nonostante la crisi. E vale, secondo la Camera di commercio, circa 350 milioni di euro. Ma il boom della spesa non si registra più a ridosso dell'estate.

«Quello che spaventa oggi non è tanto il furto durante l'assenza ma l'intrusione mentre siamo in casa — sostiene Carlo Hrubí, ad del colosso del settore sistemi di sicurezza, Hesa —. Ecco perché l'acquisto di allarmi ormai prosegue per tutti i mesi dell'anno, anche per alloggi privi di grandi valori». Luglio, però, resta un mese cal-

do: «All'improvviso tutti si ricordano di chiedere l'aggiornamento dei sistemi di protezione», rileva Marco Marelli dell'omonima società, attiva da 50 anni. La tecnologia, infatti, rende obsoleti in poco tempo sia gli strumenti di sicurezza «attiva», o elettronica, sia quelli più tradizionali.

Necessarie, dunque, le periodiche revisioni, il cui costo è da aggiungere alla spesa iniziale che è

Le aziende

Fa paura il rischio intrusioni quando la famiglia si trova in casa. Allarmi anche per alloggi di poco valore

già considerevole: per una serratura o una porta blindata il prezzo minimo è sui 650 euro, per un allarme adatto a 120 mq di appartamento, 2.500-3.000 euro.

Ma, sostengono gli esperti, i due sistemi non sono alternativi: uno cerca di bloccare il ladro all'esterno, l'altro incita il soccorso quando il Lupin è già penetrato.

Ma alla fine, per chi segue passo passo tutti i dettami, la garanzia è

La polizia

Allarmi e serrature spesso non bastano: oggi i ladri acrobati entrano dai tetti e usano attrezzature hi-tech

davvero di un'impenetrabile fortezza? Niente affatto.

Il punto debole dei sistemi di sicurezza passiva, dicono in Questura, è che «i ladri ormai sono acrobati, veri e propri «gatti» che arrivano dal tetto armati di grimaldelli supertecnologici in grado di scassinare quasi tutto». Il tallone d'Achille dei sistemi elettronici, invece, è che sono collegati al cellulare del proprietario di casa o dei suoi parenti, non al numero delle forze dell'ordine «che non sarebbero comunque in grado di garantire l'intervento per tutte le segnalazioni in arrivo».

Qualcuno, disorientato, sceglie direttamente sul web il proprio kit fai-da-te e installa da solo telecamere o webcam: in qualche caso



Blindate Finestre a prova di ladro

collegate al display del telefonino, più spesso finte, lasciate in bella mostra nella speranza che funzionino come deterrenti.

Ecco dunque il quadro, e alzi la mano chi non ha già in qualche modo provveduto: sono davvero pochi a non averlo fatto, complice l'aumentata percezione di rischio che emerge dal numero di denunce arrivate in Questura nei primi tre mesi dell'anno: 1.771, +27% rispetto allo stesso periodo 2010.

Affanno, investimento, costi per proteggersi, dunque. E alla fine? Al di là di tutto la parola chiave è «rete», dice convinto un Ispettore di polizia: «A quella virtuale bisogna dare poca confidenza perché i ladri, avidi di informazioni, si aggirano su blog e community. Ma a quella reale conviene dar fiducia: vicini di casa e portinai hanno spesso contribuito a sventare furti». Come a dire che più della tecnologia, almeno in questo caso, forse poté l'umanità.

Elisabetta Andreis

© RIPRODUZIONE RISERVATA