



una scelta resa obbligata dai prezzi: per avere un termine di paragone la casa comprate nell'hinterland misurano in media 12 metri in più, in pratica le dimensioni di una stanza. La casa media però a Milano costa 315.700 euro, in provincia 164 mila.

In Italia hanno chiesto il mutuo nel 2017 due acquirenti su tre, a Milano si scende quasi a uno su due; in compenso i prestiti sono molto più alti: oltre 190 mila euro contro i 126 mila della media nazionale italiana.

Lo scorso anno sono state vendute a Milano 23.707 abitazioni, con un incremento su base annua dell'8,1%. I livelli record del 2006 non sono lontani e le previsioni per il 2018-compatibilmente con l'evoluzione della congiuntura economica, sono buone. Nel primo trimestre in città le vendite sono salite dello 0,9%. Il fatturato complessivo delle vendite di case nel 2017 a Milano è stato, infine, di 8.425 milioni di euro, pari al 9,4% del totale nazionale. Le case che si trovano all'ombra della Madonnina sono però solo il 2,3% di quelle italiane.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La denuncia

Per chi cerca un mutuo uno degli ostacoli maggiori è disporre dei contanti necessari a coprire almeno in parte l'acquisto della casa. Secondo il testo unico bancario il mutuo fondiario può garantire al massimo l'80 per cento del valore del bene dato in garanzia. Significa che chi vuol comprare una casa da 200 mila euro deve disporre di almeno 40 mila euro da versare al venditore. Ci sono metodi assolutamente legittimi per bypassare il problema: fornire garanzie supplementari ad esempio mediante polizze assicurative (molto costose) o con la fideiussione di terzi (di solito i genitori). Ma com'è noto esiste anche l'arte di arrangiarsi: se si soprav-

Il ritorno dei prezzi «gonfiati» I notai lanciano l'allarme mutuo

Abitazioni sopravvalutate per i prestiti concessi dalle banche

Al vertice



● Ignazio Leotta guida il Consiglio notarile di Milano

● Il Consiglio vigila sui notai e sull'efficienza del servizio

valuta in modo fittizio nel rogito il prezzo dell'immobile è possibile ottenere dalla banca anche più di quanto prevederebbero le norme (e la prudenza). Se la casa del nostro esempio fosse venduta formalmente a 250 mila euro se ne potrebbero ottenere 200 mila dalla banca.

Questa versione nostrana dei «subprime» a Milano era praticata piuttosto di frequente fino al 2007-2008 con il risultato che molti degli immobili sopravvalutati sono finiti all'asta, ma il fenomeno si starebbe ripresentando. La denuncia arriva dal presidente del Consiglio notarile di Milano, Ignazio Leotta. «Notiamo — spiega — che le banche tendono ad accettare il prezzo

indicato nel rogito e non quello delle loro perizie. Ma nulla vieta che acquirente e venditore, magari consigliati in questo senso, si accordino per indicare sul rogito un prezzo più alto di quello reale. Dal punto di vista fiscale nessuno rischia nulla, perché l'acquirente comunque paga le imposte sul valore catastale, il venditore è esente da tributi se possiede la casa da più di cinque anni o se l'ha ereditata o se l'ha acquistata come prima casa».

Il saldo, obiettiamo, però avviene con il versamento di un assegno davanti al notaio. «Certo, viene versata la differenza tra il prezzo indicato e quanto già versato come caparra al compromes-

so. Ma non possiamo sapere se una parte di quella caparra sia tornata indietro all'acquirente tra il compromesso e il rogito». E a proposito di saldo, il presidente dei notai milanesi ricorda che su richiesta di una delle parti (di norma l'acquirente) la somma può essere depositata su un conto apposito del notaio, impignorabile, non movimentabile da terzi, e sbloccata una volta trascritto il rogito. «Il disagio per il venditore è minimo — conclude Leotta — perché i fondi diventano disponibili nel giro di pochissimi giorni mentre per l'acquirente è una garanzia in più sulla regolarità dell'immobile».

G. Pag.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



ACQUISTIAMO MONETE
da collezione e investimento

Aperti tutti i giorni
dalle 9,00 alle 18,30 orario continuato, sabato compreso

MASSIME QUOTAZIONI DI MERCATO



BANCO METALLI PREZIOSI
PRONTOGOLD
onesti conviene

OPERATORE SPECIALIZZATO PER IL COMMERCIO DI METALLI PREZIOSI
IN SEDE PERITO IN PREZIOSI ISCRITTO ALLA CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO N° 2520

ACQUISTIAMO
ORO PURO
33,80
euro
al grammo

ACQUISTIAMO
ORO USATO
23,50
euro
al grammo

Via Vittor Pisani, 12 - 20124 Milano
Tel 02 49526556 Fax 02 49526557
www.prontogold.com info@prontogold.com

Raggiungibile con la MM2 o MM3
Fermata Stazione Centrale
Passante ferroviario fermata Repubblica