

Aste: consuntivo del 2016

Vendite in aumento: quasi 300.000 l'anno scorso

In Puglia (al settimo posto della classifica in Italia)

16.697 esecuzioni; 1.105 in Basilicata nel fanalino di coda

È in continuo aumento in Italia il numero delle aste giudiziarie immobiliari a garanzia di crediti insoluti. Le vendite forzate, infatti, l'anno scorso sono state 267.323, 41.432 in più rispetto all'anno precedente (cioè il +18,33%), quando furono 225.891 (sul totale dei 480.000 immobili compravenduti nel mercato "libero"). Si è così avuta la conferma del contributo fornito dalle aste all'andamento delle generali vendite di immobili.

Le cifre che esprimono il consuntivo 2016 sono state rilevate grazie allo studio redatto da Astasy srl, società di consulenza specializzata in esecuzioni immobiliari guidata da Mirko Frigerio (che fa capo a Re-Finance Agency&Npl di Primus Capital), per un lavoro pubblicato e patrocinato dall'Associazione Tsei (Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Immobiliari) alla sua seconda edizione annuale. Il sistema di analisi ha incrociato i dati di tutti i tribunali e preso in considerazione sia le esecuzioni nate dai pignoramenti sia quelle derivanti dai fallimenti e dai concordati, pubblicati da curatele e commissari.

Dalla rilevazione, che è stata poi diffusa da numerosi siti, emerge che l'anno scorso, ogni giorno, weekend compresi, si sono tenute 730 aste immobiliari (oltre 30 aste all'ora, incluse le ore notturne) contro le 620 aste dell'anno prima. Il conto ha considerato soltanto un'asta per immobile, senza tener conto delle vendite che si sono ripetute due o più volte per mancanza di un compratore.

Al primo posto della classifica delle esecuzioni immobiliari del 2016 c'è la Lombardia che, con oltre 54 mila esecuzioni pubblicate, concentra oltre il 20% del totale delle aste. Seguono la Sicilia (9,4%) e il Piemonte (7,9%), che con Lazio (7,5%) e Veneto (6,25%) arrivano a concentrare quasi il 52% di tutte le aste sul territorio italiano. La Puglia con 16.697 esecuzioni è al settimo posto della classifica. In coda la Basilicata con 1.105 vendite.

Sul fronte delle province, in 10 da sole su un totale di 110 controllano quasi il 30% del totale delle aste su base nazionale, con in testa Milano (4,47%), Roma (4,29%) e Bergamo (4,08%). Quanto ai controvalori degli immobili

passati di mano, il 78% delle esecuzioni immobiliari è costituita da immobili il cui valore di base che non supera i 125 mila euro, mentre un altro 13% di aste è stata relativa a immobili di valore compreso tra i 125 e i 250 mila euro, il che significa che il 91% delle aste ossia oltre 243.264 esecuzioni, sono state relative a case destinate a nuclei familiari e non a macro investimenti. Per lo più famiglie che si sono trovate nell'impossibilità di far fronte alle rate dei mutui sottoscritti al momento dell'acquisto dello stesso immobile che è poi finito all'asta.

L'analisi ha consentito di stabilire in 8,5 il numero medio degli immobili in asta ogni mille abitazioni a livello nazionale nel 2016 contro i 7 immobili di media nel 2015. In particolare, ci sono 10 province che evidenziano un dato superiore alla media, a significare che in queste aree negli anni passati c'è stato un eccesso di accesso al credito e un incremento di concessioni edilizie spropositate rispetto alle reali esigenze del territorio (che ha contribuito ad abbassare il valore degli immobili).

La classifica di queste province (che tiene conto del rapporto vendite e popolazione) è comandata da Bergamo, con quasi 10 immobili all'asta ogni 330 abitazioni e che con poco più 1.100.000 residenti e 10.900 i lotti esperiti in asta vanta una delle più alte percentuali di esecuzioni pro/capite (per esempio in provincia di Milano ci sono 3,18 milioni di residenti e si sono registrate solo 10.040 aste). C'è solo Taranto, unica in Puglia e Basilicata, tra le dieci province (all'ultimo posto in classifica). Dall'esame degli atti pubblici degli immobili in esecuzione si evince che il problema principale è stato il troppo facile accesso al credito avvenuto a cavallo degli anni 2003-2009 per l'acquisto medio dell'immobile: spesso è stata effettuata una iper-valutazione del bene da acquistare ed è stato erogato più credito rispetto all'effettivo valore posto a garanzia. Spesso è stato concesso di creare un'unica rata che raggruppasse quella del mutuo assieme ad altri prestiti.

Il report sottolinea infatti che, analizzando le carte, si inciampa molto spesso «in beni immobili il cui valore effettivo dell'epoca era 100, finanziati sino a 120-130, probabilmente a fronte

di valutazioni forse non proprio eque, fatte a 150». Così facendo, conclude Astasy, «si è creato un effetto domino che serviva solo a creare, quello che poi abbiamo visto, un mercato bolla». Con danni per il debitore, che ci ha poi rimesso l'immobile, ed il creditore al quale col passare degli anni la vendita dell'immobile non è bastata per rifarsi dalla somma prestata, con le sofferenze quindi in continuo aumento.

SIGNIFICATO ED EFFETTI – L'aumento delle vendite forzate è il segno netto della crisi economica che attraversa il Paese. Le famiglie non riescono a pagare le rate dei mutui spesso a causa dei posti di lavoro che spariscono. Il fenomeno, inoltre, interessa anche le imprese piccole e grandi che chiudono i battenti dopo aver accumulato debiti. Occorre, infatti, tener presente che gli immobili per la produzione sono al secondo posto tra le vendite dopo quelli residenziali (senza tener conto degli imprenditori che perdono sia l'abitazione che il locale nel quale si svolge l'attività).

A fronte di un simile danno, l'aumento delle vendite si trasforma anche in opportunità per famiglie e imprenditori che solo con le aste giudiziarie (e i loro prezzi convenienti) potrebbero realizzare i loro progetti: avere una casa o iniziare un'attività.

PER IL FUTURO - Negli ultimi anni abbiamo assistito certamente a un aumento delle procedure di pignoramento immobiliare, perché la crisi iniziata nel 2008 ha mostrato i suoi effetti maggiori dal 2012 ad oggi. Per il futuro non si ritiene che ci sarà un ulteriore incremento, perché nel frattempo è diventato più complesso ottenere le stesse condizioni di finanziamento. Dunque se gli immobili ora all'asta sono quelli acquistati coi mutui accessi almeno dieci anni fa, d'ora in poi le banche avranno meno crediti da riscuotere perché sono diminuiti i mutui che concedono.

Al tempo stesso bisognerà capire l'effetto che avrà sulle aste immobiliari il risveglio del mercato immobiliare attualmente evidente con un aumento delle vendite ed una stabilità dei prezzi, dopo quasi dieci anni di quotazioni in diminuzione. Nei prossimi mesi i prezzi nel libero mercato potrebbero cominciare a salire. Con effetti anche sulle vendite forzate.

Un ulteriore fattore potrebbe modificare il volume delle aste ed il loro svolgimento che attualmente si fa spesso notare per le vendite senza

acquirenti (nonostante le allettanti offerte minime) e le successive sedute d'asta con prezzi ribassati (del 25% ad ogni vendita successiva alla prima).

Bisognerà, infatti, capire il ruolo di alcuni istituti di credito che si sono lanciati nel settore immobiliare con la possibilità di offrire gli immobili assieme ai mutui.

A. A.

