

# Aste immobiliari in calo nel 2017

DI STEFANIA PEVERARO

**S**ono state oltre 234.340 le esecuzioni immobiliari esperite su base annua in tutta Italia nell'anno 2017 (per un controvalore di immobili a base d'asta pari a 30,26 miliardi di euro), in calo del 12,4% dalle 267.323 esecuzioni del 2016. Il dato emerge dal report annuale di Astasy, con il patrocinio dell'Associazione Tsei. Il presidente di Astasy, Mirko Frigerio, sottolinea che il calo va interpretato «tenendo conto dell'incertezza di una mancanza di operatività per la pubblicità legale, che ha portato a posporre in molti tribunali d'Italia la pubblicazione di nuove aste», a valle dell'entrata in attività del portale delle vendite pubbliche presso il ministero della Giustizia, la cui operatività è ancora poco chiara a molti.

Tornando ai numeri, Frigerio precisa che del totale oltre il 44% ricade nelle regioni del Nord Italia, ma anche che oltre il 53% è concentrato su cinque regioni sparse: al primo posto c'è la Lombardia con il 19% del totale delle esecuzioni immobiliari, seguita da Sicilia (12%), Veneto (8%), Puglia (7%) e Piemonte (7%). Quanto alle province, in dieci rappresentano oltre il 30% delle esecuzioni immobiliari. Si tratta di Bergamo, Brescia, Catania, Cosenza, Milano, Palermo, Roma, Taranto, Torino e Trapani. A significare che in queste province sono convogliate diverse anomalie, quali l'eccesso di accesso al credito, l'incremento costruttivo elevato e lo spropositato numero di costruzioni cui venne affidata concessione edilizia, senza che ne fosse vera necessità territoriale.

Oltre il 70% delle unità immobiliari all'asta è riconducibile alla categoria residenziale. Per contro, solo il 4% è costituito da negozi e uffici, che, se sommati al 7% dei capannoni industriali e commerciali artigianali, opifici e laboratori artigianali, formano solo una minuscola entità di unità immobiliari. Una fetta importante, il 13%, è dato dai terreni, agri-

coli ed edificabili che rappresentano sia una buona parte di campagna agricola, compresi pezzi importanti nelle zone dei vini d'Italia, sia un buon numero di terreni edificabili che oggi non hanno più l'appel commercialmente di un tempo. Poco meno dell'1% di immobili in asta è rappresentato da hotel e strutture alberghiere, nella maggior parte dei casi micro strutture a conduzione familiare. Infine, nel restante 6%, denominato «altro» è presente una serie di unità immobiliari di diversa natura, che vanno dai castelli agli oratori, passando per chiese e discoteche, campeggi, caserme, caseifici e tanto altro.

Come sempre, infine, oltre il 91% delle esecuzioni immobiliari è costituita dai cosiddetti small ticket, cioè crediti concessi su valori nominali dei beni posti a garanzia, che non superano i 250 mila euro. Più in particolare, il 78% delle unità ha un valore d'asta inferiore a 139 mila euro, mentre solo il 13% della rimanenza arriva ai 250 mila. Infine, soltanto il 9% eccede la soglia dei 250 mila. In sostanza, sottolinea Frigerio, «si conferma quindi il trend che vede la maggior parte delle unità immobiliari poste in asta che è rappresentato da appartamenti di piccole dimensioni, tipicamente bilocali, quindi le classiche prime case delle famiglie medie italiane».

C'è poi un'analisi particolarmente interessante sui tempi di giacenza delle aste in tribunale. Tenuto conto del fatto che dal giorno dell'aggiudicazione passa circa un anno in totale di silenzio burocratico in cui non si ha la certezza del buon fine della vendita in asta o meno, Astasy ha calcolato che il numero delle aste aggiudicate ed estinte del 2016 è solo di 36.858, pari al 14% del numero di aste pubblicate nel 2016 (267.323). Ma non basta. Andando indietro nel tempo, Astasy ha rilevato che a fine 2017 esistono ancora 50.160 esecuzioni immobiliari che giacciono nei tribunali da oltre un anno, con quelle più datate che risalgono al 1975. (riproduzione riservata)



