

IN AUMENTO DALLE 225 MILA DEL 2015. LO CALCOLA ASTASY

Aste immobiliari a quota 270 mila

DI STEFANIA PEVERARO

Sono state 267.323 le aste giudiziarie su immobili a garanzia di crediti andati in default (esecuzioni immobiliari) condotte nel 2016 nei vari tribunali di tutta Italia nel 2015, in aumento del 18,33% dalle 225.891 del 2015 (un dato quello che si confrontava con quello dei 480 mila immobili complessivi compravenduti in Italia nello stesso 2015).

È come dire che l'anno scorso, ogni giorno, week-end compresi, si sono tenute 730 aste immobiliari (oltre 30 aste all'ora, incluse le ore notturne) contro le 620 aste dell'anno prima. E attenzione, il conto considera soltanto un'asta per immobile, nel senso che se la prima non è andata a buon fine, la seconda o la terza non sono state inserite in questo conteggio.

I dati sono stati raccolti e catalogati 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 patrocinato dall'Associazione Tsei (Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Immobiliari) alla sua seconda edizione annuale. Il sistema di analisi incrocia i dati di tutti i tribunali e prende in considerazione sia le esecuzioni nate dai pignoramenti sia quelle derivanti dai fallimenti e dai concordati, pubblicati da curatele e commissari.

Certo, sottolinea Astasy, l'aumento del numero delle esecuzioni è stato senza dubbio favorito dall'applicazione l'anno scorso di alcune specifiche normative introdotte nell'estate 2015 e tese ad accelerare ancor di più il sistema delle esecuzioni immobiliari in Italia. In parti-

colare, il decreto 83/2015 e la sua conversione nella legge 132/2015 hanno accelerato i tempi del recupero dando la possibilità, per la prima volta nella storia delle esecuzioni italiane, di fare offerte (seppur con il limite del 25%) inferiori alla base d'asta, hanno tolto le aste con Incanto e hanno definito sia i tempi, sia la certezza sui ribassi.

È stato poi introdotto il patto marciano, per velocizzare il recupero del credito, ove il cliente si trovasse in palese stato di crisi, senza quindi appesantire allo stesso i costi procedurali e senza trascinare nel tempo, anche dopo l'esecuzione esperita, il debito residuo.

Infine, è stato previsto un abbattimento delle imposte di registro sia per chi compra la prima casa sia per chi acquista un immobile per investimento con lo scopo di riqualificarlo e rivenderlo entro i successivi 24 mesi.

Tornando ai numeri, il dato delle aste condotte nel corso dell'ultimo anno è in linea con le aspettative di oltre 250 aste, diffuse da Astasy la scorsa estate, in occasione della pubblicazione dei dati del primo semestre 2016, che avevano contato 131.783 esecuzioni immobiliari in tutta Italia (contro le 112.944 nel semestre 2015).

Al primo posto della classifica 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. 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.

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 province 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.

Tra queste province c'è anche Bergamo, con quasi 10 immobili all'asta ogni 330 abitazioni e che con poco più di 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).

In questo caso 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.

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». (riproduzione riservata)

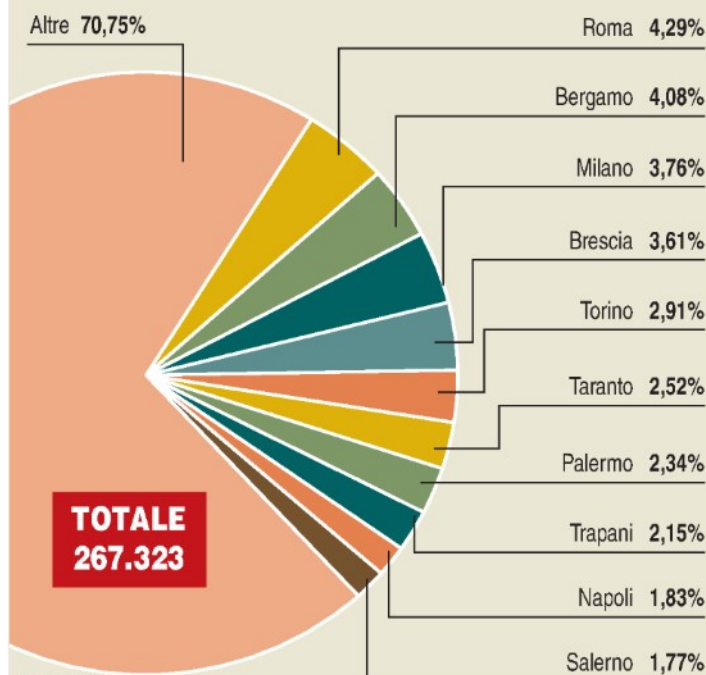
ASTE GIUDIZIARIE IMMOBILIARI PER REGIONE

	2016	% sul totale
◆ Abruzzo	8.297	3,10%
◆ Basilicata	1.105	0,41%
◆ Calabria	13.383	5,01%
◆ Campania	15.625	5,85%
◆ Emilia-Romagna	14.727	5,51%
◆ Friuli Venezia Giulia	4.785	1,79%
◆ Lazio	20.019	7,49%
◆ Liguria	4.966	1,86%
◆ Lombardia	54.449	20,37%
◆ Marche	9.849	3,68%
◆ Molise	2.470	0,92%
◆ Piemonte	21.150	7,91%
◆ Puglia	16.697	6,25%
◆ Sardegna	8.994	3,36%
◆ Sicilia	25.240	9,44%
◆ Toscana	17.045	6,38%
◆ Trentino Alto Adige	4.353	1,63%
◆ Umbria	4.368	1,63%
◆ Valle d'Aosta	427	0,16%
◆ Veneto	19.373	7,25%
TOTALE	267.322	100%

Fonte: Astasy Srl

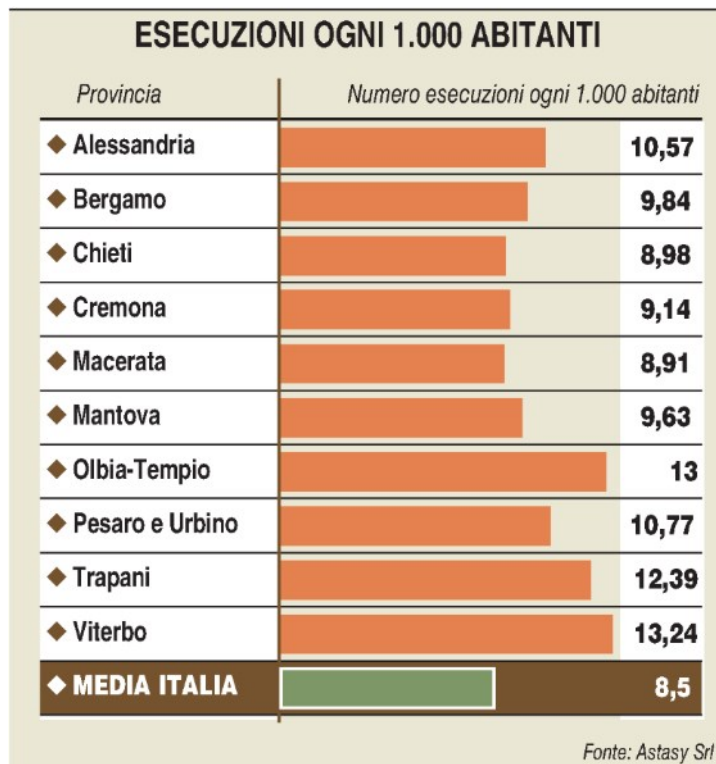
GRAFICA MF-MILANO FINANZA

ASTE GIUDIZIARIE IMMOBILIARI PER PROVINCIA



Fonte: Astasy srl

GRAFICA MF-MILANO FINANZA



GRAFICA MF-MILANO FINANZA