

## L'andamento nel 2017 rispetto al 2016

# Aste: procedure più veloci ma si deve fare di più

Più efficienza per le esecuzioni giudiziarie immobiliari, secondo una nota di *idealistanews*. Lo ha rilevato il Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane (TSEI). Una buona notizia che potrebbe avvantaggiare anche il settore immobiliare e l'economia in genere. Il presidente Tsei Stefano Scopigli commenta con *idealista/news* i dati del settore. Esecuzioni immobiliari, procedure più rapide - Tra i 140 tribunali coinvolti nell'indagine, nel 2017 Tsei ha individuato procedure più rapide di 40 giorni rispetto al 2016 e un numero di fascicoli chiusi pari ad oltre l'11% in più. "Senza altro un fattore determinante è stata la pubblicazione delle linee guida del Csm, un anno fa. La loro applicazione - spiega il presidente di Tsei, Stefano Scopigli - ha portato una maggiore integrazione delle procedure esecutive e, di conseguenza, maggiore rapidità". Ma cosa impedisce, invece, ad una procedura di esecuzione immobiliare di essere portata avanti senza intoppi? "Tra gli elementi che rallentano un'asta - risponde Scopigli - c'è sicuramente la difficoltà di trovare un acquirente, con conseguenti tempi di vendita che si allungano in caso non si trovi un compratore disposto a considerare un affare l'acquisto. Con la riforma del 2015 si sta riscontrando invece un'accelerazione significativa delle vendite; quindi tutti quegli elementi che rallentavano le aste, come ad esempio la fissazione della doppia vendita con incanto e senza allo stesso prezzo, che già da solo ha dimezzato i tempi di vendita, sono stati superati".

Immobili all'asta, un canale di vendita alternativo - Nel 2017, evidenzia lo studio, sono state concluse oltre 64 mila esecuzioni immobiliari (+ 11,3% rispetto al 2016) e per la prima volta i fascicoli definiti hanno superato di circa 4 mila unità quelli iscritti: un dato che indica il recupero dell'arretrato e il miglioramento della produttività degli uffici giudiziari. La durata media nazionale dell'intera procedura è passata dai 5,11 anni del 2016 ai 5 anni del 2017.

"Purtroppo - segnala Scopigli, - ad oggi è complicato se non impossibile distinguere tra le varie tipologie immobiliari poste in vendita dai tribunali, in quanto i sistemi informatici di cui è dotata l'amministrazione giudiziaria non gestiscono un dato puntuale, così da poter essere messo a disposizione di chi analizza i dati, e, di conseguenza del mercato".

A prescindere dalle caratteristiche dei singoli immobili posti in vendita durante una procedura di esecuzione giudiziaria, tut-

tavia, il fatto che acquistare un immobile durante una procedura giudiziaria non sia più un percorso alla cieca di cui non si intravede la fine una volta intrapreso, può dare un'alternativa in più ai potenziali acquirenti, con riflessi positivi su tutto il mercato immobiliare. "Sicuramente - afferma Scopigli, - una procedura più rapida contribuisce a far diventare gli immobili in asta un elemento in più di valutazione per il potenziale acquirente rispetto alle sue scelte sul libero mercato".

L'acquisto di immobili all'asta infatti solitamente garantisce sconti interessanti sui prezzi di mercato. A ciò si aggiungano le soluzioni per agevolare l'acquisto di immobili all'asta, che hanno l'intento di assicurare il miglior affare all'acquirente e la soddisfazione del debitore alla banca, alleggerendo il debitore del peso dei pagamenti dovuti.

Aste immobiliari, segnali di uscita dalla crisi - In generale, quindi, i dati sulle procedure esecutive sono una buona notizia anche per l'andamento dell'economia e del benessere del Paese. "L'innalzamento del numero di procedure di questi anni - commenta Scopigli, - è l'effetto della crisi economica che si è andata ad instaurare nel nostro paese. L'accelerazione delle vendite, sia sul libero mercato che su quello giudiziale potrà essere un segnale positivo, che determina una proiezione del nostro paese verso l'uscita dalla crisi".

L'UTILITA' DI UN CONSULENTE - Oltre due milioni di italiani sono coinvolti in un'asta immobiliare, per un totale di oltre 374 mila famiglie, 387 banche e 234 mila immobili. Questi sono i numeri rilevati da Astasy, azionista di Npls Re Solutions del Gruppo Gabetti. Mirko Frigerio, Presidente di Astasy ha commentato con *idealista/news*.

Secondo i dati di Astasy sono 374.440 le famiglie italiane, per un totale di 2.050.020 individui, che sono coinvolti nel mercato immobiliare delle aste. Una folla di persone che per un motivo o per l'altro non è stata in grado di pagare un debito, solitamente il mutuo. Sono 9,5 gli anni medi che pesano su una famiglia a causa del mutuo non pagato e della conseguente messa all'asta dell'immobile. Di questi, circa quattro passano dall'ultima rata di mutuo non pagata fino al pignoramento e poi, dal pignoramento all'aggiudicazione del bene, ne passano di media altri cinque.

Lo scorso anno sono stati 234.340 gli immobili messi all'asta. Al 1 settembre 2018 le case pubblicate all'asta erano 203 mila,

con un aumento pari al 19,3% rispetto alla media dell'anno precedente.

I prezzi delle case all'asta - Il prezzo base d'asta totale è di circa 51,4 miliardi di euro mentre il loro valore reale di mercato è pari a 128,4 miliardi. È invece di oltre 3 miliardi di euro la stima della perdita di entrate dello Stato. Questo perché i beni vengono venduti a valori molto più bassi rispetto al loro reale valore di compravendita, e questo significa meno tasse incassate sul valore del bene. Tali perdite sono al netto di altri 2,6 miliardi di euro di entrate statali perse per mancato pagamento delle altre tasse e imposte: chi infatti smette di pagare il mutuo, solitamente, smette anche di tenersi in pari con l'erario. Oltre 3 miliardi, poi, sono i costi globali delle spese di giustizia nel 2017.

La figura del consulente - Alla luce di quanto sopra, si impone, secondo Mirko Frigerio, presidente di Astasy, la necessità di una soluzione che riduca i tempi e le perdite e che consenta ai debitori di saldare i conti con le banche vendendo l'immobile a prezzo equo, senza doversi ritrovare somme residue eccessive. E la soluzione si chiama consulente in esecuzione immobiliare. "Si tratta di una figura che non è istituzionalizzata - spiega Frigerio - ma è un intermediario che da un lato conosce bene la materia legale in tema immobiliare, dall'altro ha una conoscenza a 360 gradi di tutti i soggetti che intervengono nella procedura e infine abbia le competenze per dare soddisfazione a tutti i creditori occupandosi in via stragiudiziale del recupero del credito".

"È interesse delle banche gestire le criticità nei pagamenti prima che l'immobile in garanzia finisca in mano alla giustizia - afferma Frigerio. - Con un'asta giudiziaria infatti si recupera solo intorno al 56% del valore dell'immobile. Il che significa che la banca non recupera tutto il valore, e nemmeno il debitore salda tutto il suo debito, dato che gli resta in carico (e in carico ai suoi eventuali eredi) il rimanente 44%. Una società specializzata può invece portare l'immobile direttamente sul mercato, con realizzi più vicini al valore del debito, tempi più rapidi, e uno sconto del 15-20% sul prezzo che soddisferebbe anche l'acquirente".

"Consideriamo che alla fine del 2018 avremo circa 270 mila immobili alle aste - conclude Frigerio. - L'obbiettivo è riuscire a gestire questa mole di immobili con soddisfazione di tutti".

