

Scenari & Strumenti

Mattone senza incanto: sempre meno aste

In calo del 12,3% le procedure di aggiudicazione. Il settore si evolve online

Ma il nuovo portale pubblico registra solo 1.300 offerte sulle 160 mila disponibili

di **Gino Pagliuca**

Le aste immobiliari non hanno più incanto. Dal punto di vista giuridico, perché il decreto 132/2015 ha di fatto eliminato la possibilità di fare — per le gare avviate dopo la pubblicazione della norma — il procedimento dell'incanto, con successivi rilanci. Ma non incantano neppure il mercato, perché gli immobili si riescono a vendere con molta difficoltà. Nel 2017, secondo il rapporto Astasys, da cui traiamo i dati di questa pagina, sono state pubblicate aste relative a 234.340 immobili, in diminuzione del 12,3% rispetto al 2016, anno in cui solo il 14% delle procedure si è conclusa con un'aggiudicazione. E tutto lascia pensare che la situazione non sia cambiata negli ultimi mesi.

La classifica

La provincia con il maggior numero di aste è Milano, che ha registrato lo scorso anno 8.989 pubblicazioni, -10,5% sul 2016. Nonostante il decreto 132 abbia snellito le procedure, l'appetibilità degli immobili offerti è spesso scarsa, perché le stime di partenza sono troppo alte, soprattutto quando gli immobili sono in vendita da più anni. Un valore corretto cinque anni fa oggi comunque non lo è perché i prezzi sono scesi tra il 10 e il 20%. Se si considera che gli immobili sono quasi

sempre bisognosi di un radicale ripristino e che spesso per liberarli bisogna ricorrere allo sfratto, si riesce a vendere solo con un forte sconto sulle quotazioni attuali dell'usato. Astasys stima che le vendite si chiudano in media al 44% della stima originaria.

La lunghezza delle procedure è illustrata dalla tabella sull'avvio delle aste pubblicate lo scorso anno: quasi 66 mila immobili sono in vendita da prima del 2011 e in oltre 3.000 casi la pubblicazione è avvenuta addirittura prima del 1990.

Nel 70% dei casi gli immobili sono abitazioni e pertinenze, perlopiù di valore limitato: solo nel 9% dei casi infatti si superano i 250 mila euro, mentre nel 78% si sta sotto i 140 mila. Potrebbe stupire il fatto che la quota di non residenziale sia così limitata, mentre la maggioranza degli Npl con garanzia ha come sottostante immobili strumentali, ma la spiegazione c'è: alle aste giudiziarie sfuggono sia gli immobili in leasing sia quelli ipotecati per finanziamenti stipulati con il «patto marciano», che

consente alla banca di procedere direttamente alla vendita. Il valore complessivo del patrimonio in offerta è di 30,2 miliardi di euro. Le esecuzioni immobiliari (mutui non pagati) rappresentano il 78% dei casi, le procedure concorsuali (fallimenti) il 20% mentre le divisioni giudiziarie (divisioni di eredità o di patrimoni tra coniugi che si separano) sono solo il 2 per cento.

Il mondo delle aste immobiliari è comunque diventato più trasparente negli ultimi anni, soprattutto da quando le gare possono avvenire anche negli studi dei professionisti abilitati. C'è però ancora un problema di informazione. Il decreto 132 ha istituito il portale delle vendite giudiziarie presso il ministero della Giustizia (pvp.giustizia.it), dove andrebbero inseriti tutti gli immobili in offerta. Manca però un regolamento attuativo e oggi, se si cercano case in asta, in tutta Italia se ne trovano solo 1.376 (dato al 15 gennaio), a fronte di un'offerta reale di oltre 160 mila unità.

Le stime di partenza sono spesso troppo alte e non rendono appetibili gli immobili sul mercato

zizia.it), dove andrebbero inseriti tutti gli immobili in offerta. Manca però un regolamento attuativo e oggi, se si cercano case in asta, in tutta Italia se ne trovano solo 1.376 (dato al 15 gennaio), a fronte di un'offerta reale di oltre 160 mila unità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il bilancio 2017

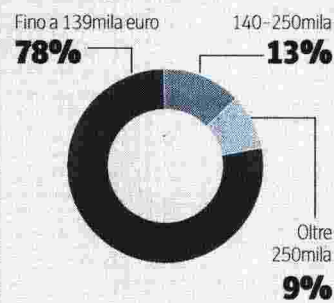
Le aste immobiliari nelle principali province

■ Aste 2017 ■ Var. % annua

Provincia	Aste 2017	Var. % annua
Milano	8.989	-10,5
Roma	8.128	-29,2
Napoli	4.726	-3,25
Torino	5.530	-29,0
Genova	2.040	-20,8
Palermo	5.294	-15,4
Bologna	1.370	+3,0
Firenze	3.206	+15,6
Venezia	2.752	-1,2
Bari	3.877	-13,7
Italia	74.340	-12,3%

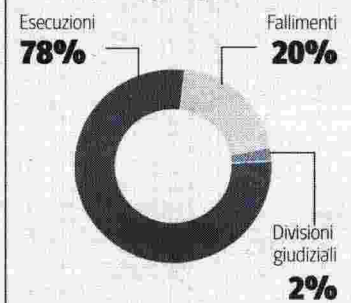
Le dimensioni

Il valore degli immobili messi all'asta



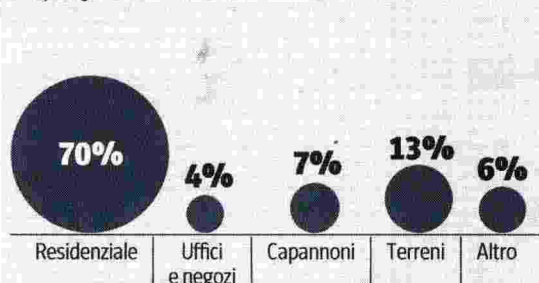
L'origine

Da dove provengono gli immobili



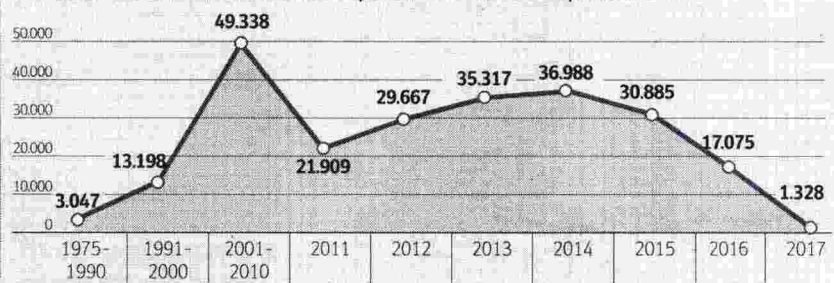
Chi pesa di più

Le tipologie immobiliari trattate nelle aste



Le storie più lunghe

Gli immobili messi all'asta dei tribunali. A quando risale l'avvio delle procedure



Fonte: Elaborazione L'Economia del Corriere su dati Astasys

centimetri