

DA INIZIO ANNO SONO ANDATI IN PUBBLICAZIONE QUASI 156 MILA LOTTI (+16% SUL 2016)

Più aste immobiliari in tribunale

Lo calcola Astasy, che prevede che a fine anno si arriverà a 295 mila dalle 267 mila del 2016. Il 70% riguarda immobili residenziali e oltre il 62% fa capo a persone fisiche o famiglie

DI STEFANIA PEVERARO

Sono stati 155.823 i lotti di immobili andati in asta da inizio anno in 140 diversi tribunali, per un valore complessivo di base degli immobili pubblicati di 20,7 miliardi di euro e con un incremento nel numero delle aste del 16% dal primo semestre 2016. Il target prevedibile di aste a fine anno si attesta perciò attorno a 295 mila aste rispetto a 267 mila del 2016. Lo calcola Astasy srl, società di consulenza specializzata in esecuzioni immobiliari guidata da Mirko Frigerio (che fa capo a Re-Finance Agency&Npl di Primus Capital). 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. Del totale

delle quasi 156 mila aste, oltre 123 mila riguardano esecuzioni immobiliari, cioè immobili pignorati, mentre il 18,6% del totale riguarda procedure concorsuali, cioè fallimenti, concordati preventivi, ristrutturazioni del debito e le crisi da sovraindebitamento.

Il valore medio degli immobili pubblicati è di poco meno di 133 mila euro e infatti, non a caso, sul totale degli immobili all'asta, che comprendono qualunque tipologia possibile (fallimenti, palazzine, capannoni, terreni anche agricoli), oltre il 62% è di proprietà di una famiglia o di una persona fisica che ha subito un pignoramento immobiliare: sono infatti 95.910 le aste pubblicate riconducibili a un immobile residenza di persone fisiche. Il valore medio di queste unità immobiliari si aggira intorno a 113 mila euro e tutte insieme fanno un volume di 10,8 miliardi. Peraltro già nel biennio 2015-2016 si è visto

che la stragrande maggioranza degli immobili in asta era di tipo residenziale e Astasy ritiene che anche quest'anno si configurerà una situazione simile, dove oltre il 70% delle unità immobiliari all'asta è di tipo residenziale ed è costituita da appartamenti, monolocali, mansarde, attici, ville e villette, normalmente tutte abinate ad autorimessa e cantina. Solo il 4% degli immobili, invece, sono negozi e uffici, mentre il 7% sono capannoni industriali e commerciali artigianali, opifici e laboratori artigianali.

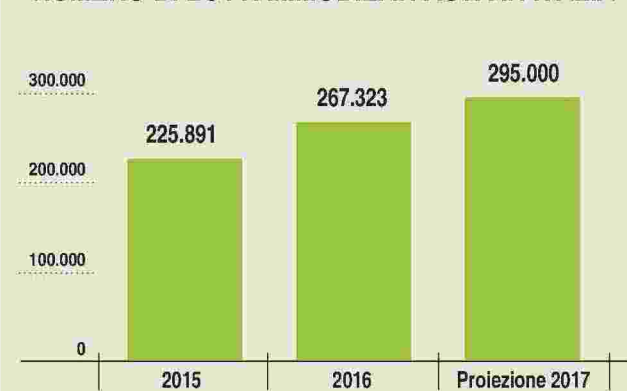
Frigerio spiega a *MF Milano Finanza* che «mentre l'immaginario collettivo vede capannoni abbandonati e dismessi a ogni angolo di tangenziale, la finanza utilizzata per favorire la massa di questi tipi di edifici non era fatta di mutui ipotecari o fondiari, bensì operazioni di leasing. Le società di leasing che oggi detengono l'immobile in ripossesso lo mettono in vendita sul libero mercato.

Non si tratta dunque di immobili soggetti a esecuzione immobiliare».

Frigerio sottolinea poi il fatto che questi numeri siano soltanto un assaggio di quanto sta per arrivare nei tribunali. «Gli immobili pignorati dalle banche che oggi vanno all'asta più o meno un anno dopo il pignoramento, hanno una storia di mancati pagamenti di rate di almeno quattro anni pregressi», fa presente Frigerio. «Ciò significa che se oggi, nel 2017, un immobile viene pignorato e andrà all'asta tra circa 12 mesi, quindi nel 2018, e se questo immobile è stato pignorato da una banca, allora il cespite in questione ha alle spalle una storia di rate di mutuo non pagate di circa 48 mesi, che quindi fa risalire la sofferenza al 2013. La sintesi è che il grosso ancora non si è riversato sul mercato». (riproduzione riservata)

Quotazioni, altre news e analisi su www.milanofinanza.it/aste

NUMERO DI LOTTI IMMOBILI IN ASTA IN ITALIA



GRAFICA MF-MILANO FINANZA

TIPOLOGIE IMMOBILIARI IN VENDITA

