

NEL PRIMO SEMESTRE IL TASSO DI AGGIUDICAZIONE È SALITO DAL 14 AL 22%

Migliora anche il mercato delle aste

DI LUCA GUALTIERI

Arrivano segnali incoraggianti dal mondo delle aste giudiziarie immobiliari. Le nuove norme introdotte nell'estate scorsa stanno infatti mantenendo le promesse, come dimostrano i dati sul primo semestre 2016 raccolti da Italfondiaro. Il gruppo romano controllato da Fortress è infatti un osservatorio privilegiato per tastare il polso del settore, soprattutto grazie all'attività della divisione di real estate (guidata da Carlo Vernuccio) che oggi rappresenta il 12% del mercato. Un recentissimo report attesta che nella prima metà dell'anno si è verificato un sensibile aumento del tasso di aggiudicazione, passato dal 14% (livello medio prima dell'entrata in vigore della normativa) al 22% registrato nel mese di giugno, con un picco del 26% raggiunto ad aprile. Obiettivo delle varie normative varate lo scorso anno era velocizzare un meccanismo che presentava non poche pecche: valutazioni fuori mercato, aste deserte, rinvii e ribassi di prezzo senza fine prima di arrivare (e non sempre) alla sospirata vendita dell'immobile a garanzia di un credito in sofferenza. Ma migliorare tali aspetti comportava anche altre cose: da un lato un nuovo impulso al mercato immobiliare e all'economia in genere, rendendo disponibili agli italiani immobili a prezzi più competitivi. Dall'altro, una boccata d'ossigeno alle banche contribuendo ad alleggerirle da tanti immobili rivenienti da un'enorme massa di crediti deteriorati.



GRAFICA MF MILANO FINANZA

Ma vediamo più nel dettaglio come questi interventi stanno condizionando il mercato. Secondo il report di Italfondiaro, l'incremento del tasso di aggiudicazione si è concentrato sugli immobili alle prime tornate d'asta, toccando un record per il quinto round (+68%). Bene anche i round precedenti: in particolare, è quasi raddoppiata (dall'8 al 14%) la quota di immobili venduti già alla prima asta, mentre quelli venduti alla seconda salgono dal 10 al 19%, dal 16 al 27% quelli alla terza e dal 19 al 26% alla quarta, mentre dopo l'undicesima la situazione risulta invariata rispetto al passato. I maggiori miglioramenti in termini di prezzo hanno interessato gli immobili con valore base d'asta inferiore a 500 mila euro o con destinazione residenziale e industriale (rispettivamente +59% e +68%). Buoni risultati sono stati registrati anche



Carlo Vernuccio

per gli immobili in centri urbani con 250.000-500.000 abitanti (+120%), in città capoluogo di provincia (+64%) e in generale nell'Italia settentrionale e centrale (rispettivamente +63% e +60%). In generale, la nuova normativa sembra aver fortemente influenzato l'appetibilità di immobili di tipologia residenziale.

Il miglioramento dei dati non si deve comunque solo alle nuove regole. Al risultato ha senz'altro contribuito la massiccia presenza di informazioni online, la completezza dei bandi d'asta e la crescente efficacia di alcuni tribunali. Il confronto tra i primi dieci per aste celebrate e aggiudicate con il resto del panorama nazionale ha mostrato come, per queste città, l'effetto della normativa sia ulteriormente amplificato, garantendo un aumento della vendibilità degli im-

mobili maggiore rispetto alla media. In particolare, nella top 10 dei tribunali si può osservare un maggiore aumento del tasso di vendita, salito al 32,7% rispetto al dato generale che si attesta al 22,4% (+46%). Per quest'anno comunque gli addetti ai lavori si aspettano una sostanziale stabilizzazione della crescita vista finora, senza ulteriori balzi in avanti. (riproduzione riservata)

