



-31%
di case all'asta
in sei mesi

33.304
le case all'asta
in gennaio 2017

22.969
le case all'asta
in luglio 2017

4.438
case all'asta
in Lombardia
(prima in Italia)

Aste delle case in picchiata

E il Nord guida la riscossa

È un segnale di uscita dalla crisi: in sei mesi meno 31%

Matteo Palo
ROMA

MENO debitori in sofferenza e, quindi, meno aste immobiliari. Il dato è contenuto nel rapporto semestrale del Centro studi Sogeea e fotografa un importante segnale di uscita dalla crisi: il numero delle case vendute con la formula dell'asta immobiliare è, infatti, diminuito del 31% in soli sei mesi. Attualmente, ci sono in corso 22.969 procedure, contro le oltre 33mila rilevate a gennaio. E l'andamento è ancora più rilevante perché arriva dopo un anno intero di incrementi continui. Anche se, almeno in parte, potrebbe essere spiegato con ragioni legate alla costruzione dei bilanci da parte delle banche.

«**IL QUADRO** – spiega Sandro Simoncini, direttore del Centro studi – è meno preoccupante rispetto a quello di sei mesi fa, anche se il numero delle persone che vive il dramma di una casa posta in vendita forzata rimane consistente». Il calo registrato da Sogeea è generalizzato per tutte le fasce di prezzo degli immobili. Scendono del 33% le aste fino a 100mila euro, ma calano anche quelle dal valore maggiore, compreso tra 500mila e un milione: -15%. È lo stesso destino (-41%) tocca anche alle abitazioni di lusso, quelle quotate oltre 3 milioni di euro. Insomma, il fenomeno riguarda tutte le tipologie di debitore. Anche se sono soprattutto quelli piccoli a essere coinvolti dal fenomeno delle aste: il 66% delle case in vendita ha un prezzo inferiore ai 100mila euro, quota che sale addirittura fino all'88% se si prendono in esame anche gli immobili che non superano i 200mila euro. Sono abitazioni di piccoli risparmiatori che non riescono a fare fronte

a situazioni di difficoltà, pagando il conto più salato con la loro prima casa.

E soprattutto il Nord, se guardiamo la mappa delle aste, a guidare questa inversione di tendenza. Qui le procedure sono passate da 15.749 a 8.817 (-44%). Anche se la Lombardia mantiene il primato di zona con il maggior numero di aste: poco meno di un quinto degli immobili si trova qui. Scende di molto anche il Mezzogiorno (-34%), mentre più contenuta è stata la flessione delle Regioni centrali (-17%): il Lazio è la terza Regione per numeri assoluti, con 2.758 immobili. Unico dato in controtendenza: in Sicilia e Sardegna le aste aumentano rispetto a sei mesi fa, 4.503 contro 4.483.

LA LETTURA dei numeri, comunque, è molto complessa. Per Simoncini c'è sicuramente la tendenza degli istituti di credito ad «attenuare l'irruenza nei confronti di chi si trova in una situazione di sofferenza finanziaria». Il motivo non è legato alla buona volontà delle banche, ma a considerazioni di tipo strettamente contabile. Il valore delle abitazioni, a causa della crisi, è nettamente calato rispetto all'anno di concessione del mutuo. Questo significa che con l'asta si corre il pericolo di recuperare solo una piccola parte di quanto messo a bilancio. Anche le considerazioni legate alla congiuntura vanno fatte con molta cautela. «Non è azzardato ipotizzare che la perdurante stagnazione di medio-lungo periodo possa tornare ad accentuare il fenomeno nel prossimo futuro, condannandoci ancora una volta a numeri più severi». In questo senso, basta osservare che in alcune Regioni sono stati registrati forti aumenti: +49% in Valle d'Aosta e +16% in Friuli-Venezia Giulia. Segno che la situazione non è ancora tranquilla.

