

(L'INCHIESTA)

Case, niente affari in tribunale 250mila aste senza acquirenti

Paolo Griseri

La tendenza si è invertita nel 2015, a dimostrazione che anche le aste giudiziarie possono essere un valido termometro per tastare il polso sociale del Paese. Ancora nel 2014 infatti le nuove cause iscritte superavano di gran lunga quelle evase: quasi 70 mila le prime contro meno di 65 mila per le seconde.



Effetti di una crisi che ancora tre anni fa ha costretto molti italiani ad alzare le braccia riconsegnando quasi sempre alle banche l'alloggio acquistato accendendo mutui diventati troppo onerosi.

segue a pagina 8



Case, niente affari in tribunale 250mila aste senza compratori

IN CALO IL NUMERO DELLE ABITAZIONI ALL'INCANTO IN ITALIA, SEGNO DI UNA MINI-RIPRESA ECONOMICA, MA RESTA ALTO L'INVENDUTO. IL TEMPO MEDIO DI AGGIUDICAZIONE È DI CINQUE ANNI E MEZZO, AL SUD E NELLE ISOLE PERÒ SALE A OTTO E MEZZO

Paolo Griseri

segue dalla prima

L'anno successivo, il cambio di passo: nel 2015 le cause iscritte sono crollate a 56 mila, 13mila in meno dell'anno precedente. Contemporaneamente le aggiudicazioni all'asta sono salite a poco meno di 67 mila, segno, probabilmente, di una maggiore liquidità circolante. L'effetto combinato dei due movimenti ha fatto crollare da 270 a 260 mila il numero delle cause pendenti alla fine del 2015. La tendenza alla diminuzione delle cause giacenti è proseguita anche nel 2016 perché, nonostante un nuovo incremento delle iscrizioni, il numero delle aggiudicazioni è rimasto costante e decisamente superiore ai nuovi ingressi.

Trend ribassista

Se il trend proseguirà, nel 2017 si potrebbe scendere sotto la soglia delle 250 mila cause pendenti.

I dati sull'andamento delle aste giudiziarie in Italia sono stati elaborati da Ribes, una società del gruppo Tecnoinvesti-

menti, leader nel settore della digitalizzazione e Credit information. «L'andamento delle aste giudiziarie - dice il responsabile marketing di Ribes, Diego Mutarelli - mostra certamente che è diminuito il numero di nuovi alloggi portati all'asta ma anche che è sceso in modo significativo il pezzo di vendita rispetto al valore». Questo infatti sembra essere il principale lascito della crisi: il crollo dei valori di vendita. Se nel 2013 un immobile messo all'asta veniva mediamente aggiudicato per metà del suo valore, lo scorso anno veniva battuto a meno del 40 per cento. «Un valore di realizzo molto basso sia per il creditore sia per il debitore», osserva Mutarelli. Ma il fenomeno si spiega con la necessità delle banche di liberarsi comunque di crediti non esigibili che pesano sui bilanci.

L'analisi degli andamenti delle aste nelle diverse parti d'Italia aggiunge approfondimenti interessanti. Un po' a sorpresa la regione dove le percentuali di realizzo sono più alte è la Basilicata che quattro anni fa vendeva al 69 per cento del valore e oggi è comunque al 45 per cento, ben oltre la media nazionale. Maggiore disponibilità di spesa? «Bisogna stare molto attenti a trarre conclusioni», avvertono i ricercatori di Ribes. Facendo osservare che «in Basilicata i tempi di aggiudicazione sono molto superiori alla media nazionale» e che dunque chi compra finisce per risparmiare in parte il tempo di at-

sa del venditore. «In generale - osserva Mutarelli - i tempi di aggiudicazione nelle regioni del Sud sono molto superiori a quelli delle regioni del Nord».

Questione di efficienza dei tribunali? «Direi soprattutto un problema di costume. Nel Sud è molto più diffusa l'abitudine a trovare un'intesa fuori dalle aule giudiziarie. L'immobile portato all'asta viene poi venduto con una trattativa diretta tra creditore e debitore. Quelli che vengono aggiudicati con regolare asta rappresentano la parte che non è diventata oggetto di accordo con i debitori. Questo spiega perché poi questo residuo sia più difficile da vendere e rimanga in asta per molti anni».

Tempi di aggiudicazione

Abitudini che spiegano in parte la tendenza media nazionale: il tempo di aggiudicazione di un immobile messo all'asta in Italia è di 5 anni e mezzo. Ma le differenze per macro aree regionali sono fortissime. Nelle regioni del Nord ci vogliono tra i quattro anni (Nord-Est) e i quattro anni e quattro mesi

(Nord-Ovest) mentre nel Sud e nelle Isole la media è di otto anni e mezzo. La differenza si spiega in parte con la tendenza del Sud a trovare soluzioni extragiudiziarie. In ogni caso i due estremi sono rappresentati da due regioni piccole: in Valle d'Aosta ci vogliono meno di due anni e mezzo

per aggiudicare un immobile, in Basilicata, che sembrava il paradiso dei venditori per l'alta percentuale di realizzo, il tempo medio di aggiudicazione schizza a 13 anni e mezzo. Ma non va molto meglio in Sicilia dove bisogna attendere 10 anni e mezzo. E in Calabria dove il tempo medio di attesa è di 8 anni e mezzo.

L'esempio lucano

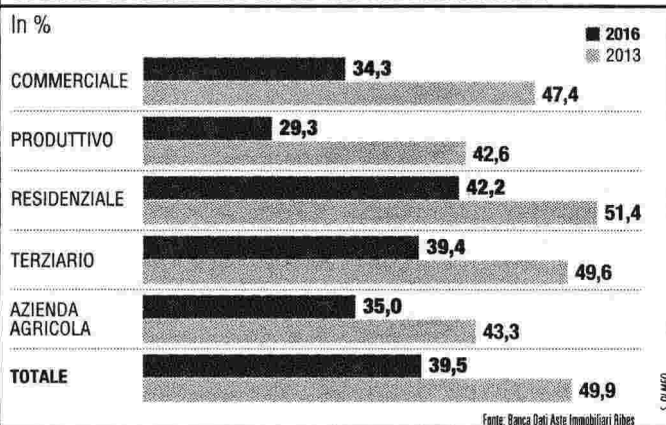
«Non sempre - dice la ricerca di Ribes - c'è un rapporto diretto tra l'allungarsi dei tempi di aggiudicazione e la diminuzione dei valori di vendita. Ci sono anche casi che dimostrano il contrario». Uno di questi è il già citato esempio lucano. Ma lo stesso vale nell'analisi dei settori. Il tempo medio di aggiudicazione di un esercizio commerciale andato all'asta era di sette anni e mezzo nel 2013 quando la percentuale di realizzo rispetto al valore sfiorava il 50 per cento (47,4). Nel 2016 i tempi di aggiudicazione degli esercizi commerciali sono scesi a sei anni e mezzo. Ma, lungi dall'aumentare, il valore di realizzo è drasticamente sceso al 34,3 per cento. «Se si guarda all'adamento delle aste giudiziarie a livello generale è possibile considerarle uno strumento di valutazione

della situazione sociale ed economica del Paese. Se invece scendiamo all'analisi di dettaglio abbiamo risultati meno facilmente leggibili perché risentono delle tante situazioni particolari presenti nelle aree del

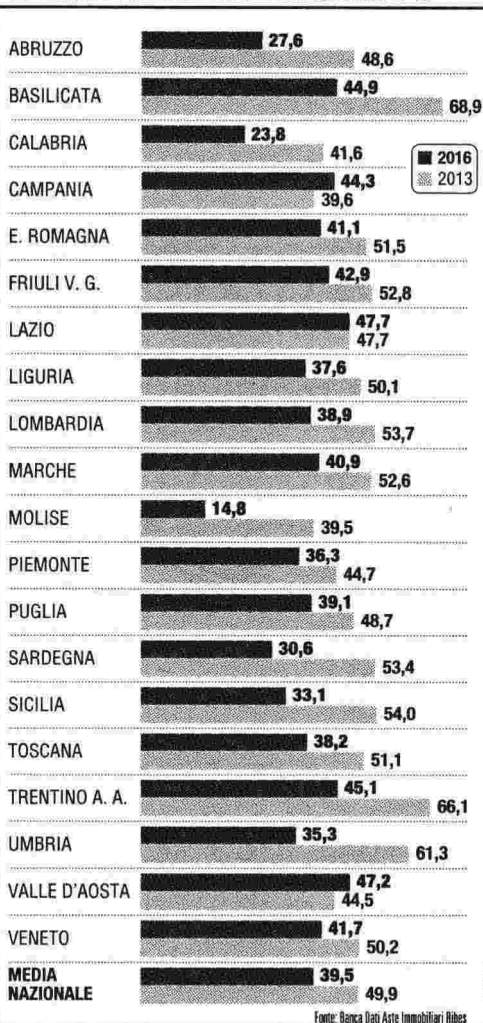
Paese», spiega Mutarelli. «Per questo - aggiunge - noi ci siamo dotati di un algoritmo per prevedere tempi e valori di aggiudicazione di un immobile a seconda dell'area geografica e della tipologia, se ad uso residenziale, commerciale, agricolo, produttivo o del terziario». Dati che non servono solo a chi si trova costretto a mettere all'asta un immobile ma anche alle banche che dall'andamento delle vendite giudiziarie finiscono per far dipendere una parte dei loro bilanci.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

VALORE DI REALIZZO PER TIPOLOGIA DI IMMOBILE



VALORE DI REALIZZO PER REGIONE In %



Diego Mutarelli (1), responsabile marketing di Ribes e **Graziano Delrio (2)**, ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti

Il presidente dell'Abi, **Antonio Patuelli**

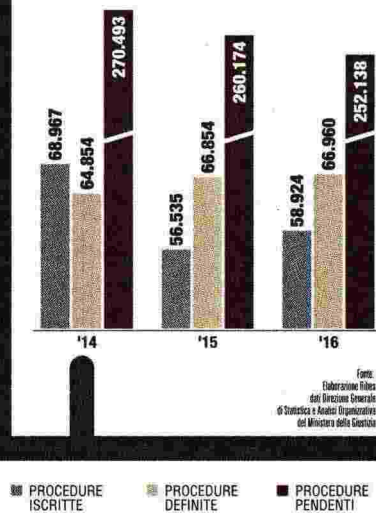


LE ASTE IMMOBILIARI IN ITALIA

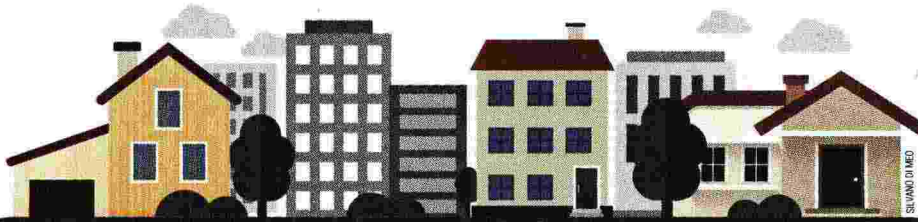
IL CASO

Scendono anche le procedure pendenti

Nonostante le procedure iscritte siano aumentate nel 2016, le procedure definite sono rimaste al palo, mentre le procedure pendenti sono scese a 252 mila da 260 mila del 2015. Nel 2014 erano ancora superiori, a 270 mila. Il tempo medio di aggiudicazione di un immobile a un'asta è risalito a 5,5 anni durante lo scorso anno.



Il ministro della Giustizia, **Andrea Orlando** (1), **Jean-Pierre Mustier** (2), amministratore delegato di Unicredit e **Andrea Mangoni** (3), ad di doBank, la società di Fortress specializzata in gestione degli Nple che si quoterà il 20 luglio



5,5 ANNI

È stato il tempo medio di aggiudicazione nel 2016 degli immobili messi all'asta

39,5%

È la percentuale media di realizzo di un bene reale messo all'incanto rispetto al valore stimato

308 MILA EURO

È il valore medio di aggiudicazione in asta di un immobile ad uso agricolo

