

Immobili all'asta giudiziaria, un investimento che incanta Ma ora le banche trattano per evitare vendite forzate

Andrea Ropa
ROMA

A. **A.A. IMMOBILI** vendonsi a prezzi stracciati. Alzi la mano chi non ha mai sognato di fare un affarone all'incanto. Al crescere dell'interesse – soprattutto sul web – per l'acquisto di un'abitazione all'asta, corrisponde però una contrazione del fenomeno. Secondo l'ultimo Rapporto semestrale sulle aste immobiliari del Centro Studi Sogeea, il numero complessivo si è infatti ridotto del 25,2% rispetto a gennaio 2018 e ora le procedure in corso si attestano a quota 14.701. Ovvero a -55,9% rispetto all'inizio del 2017, quando si era toccata la soglia delle 33.304 unità.

IL DATO, tuttavia, non è uniforme. Il Centro (-31,9%), il Mezzogiorno (-55,6%) e le Isole (-60,3%) hanno fatto segnare arretramenti decisi, mentre al Nord, dove si verifica la metà delle aste nazionali, si osserva una crescita del 20,8%: le vendite forzate sono infatti passate da 6.558 a 7.918, sfiorando il valore rilevato nell'estate 2017. Ma la si-

tuazione non è omogenea. A partire dalla Lombardia, regione leader del mercato immobiliare italiano, dove le case in asta (2.822) segnano ancora un'impennata del 25,2%. Fa peggio il Veneto, con +54,5% (2.444 procedimenti), mentre Piemonte (1.549 procedure) ed Emilia Romagna (588) presentano valori in linea con le precedenti rilevazioni. In netto calo, anche se con numeri più contenuti, il dato delle vendite forzate in Friuli-Venezia Giulia, Liguria e Valle d'Aosta. A livello di province, spiccano le 1.254 abitazioni all'incanto di Padova, che precede Brescia (910), Roma (906), Catania (750), Torino (693) e Bergamo (490). Non è un caso che a soffrire siano soprattutto

le aree urbane che hanno patito gli effetti più pesanti della crisi.

SPOSTANDO lo sguardo sulle strutture turistico-ricettive all'asta, il Rapporto rileva come il numero totale sia diminuito del 41,9% negli ultimi sei mesi. Le procedure in corso che riguardano alberghi, bed & breakfast, motel, campeggi e simili sono infatti 121, a fronte delle 208 della rilevazione

precedente. Il comparto, dunque, è tornato a muoversi nella stessa direzione di quello residenziale, in questo caso con percentuali di decremento ancora più decise. Se si sposta lo sguardo sulla distribuzione geografica del dato, si evidenzia come tutte le macroregioni abbiano registrato una sensibile diminuzione. Il Nord è passato da 61 a 40 (-34,5%), il Centro da 55 a 35 (-36,4%), il Sud da 47 a 29 (-38,3%) e le Isole da 45 a 17 (-62,3%). La Toscana si conferma la regione italiana con il più alto numero di strutture all'asta, 17, seguita dal Lazio (16) e dall'Emilia-Romagna (13). A livello di province, invece, comandano Frosinone e Rimini, con 10. Il 54,6% delle strutture turistico-ricettive all'incanto ha un prezzo inferiore al milione di euro, a conferma che a pagare dazio negli anni della crisi sono state più spesso le attività medio-piccole.

A DETERMINARE la diminuzione in atto contribuiscono diversi fattori. In primo luogo il miglioramento dello scenario creditizio: da un lato i mutui sono diventati più convenienti – con tassi vicini allo zero fino a poche settimane fa – dall'altro c'è maggior selezione nel momento dell'accesso al credito, con il tasso di default che – secondo Crif – nel 2017 si è assestato all'1,7% (in calo di 0,7 punti negli ultimi due anni).

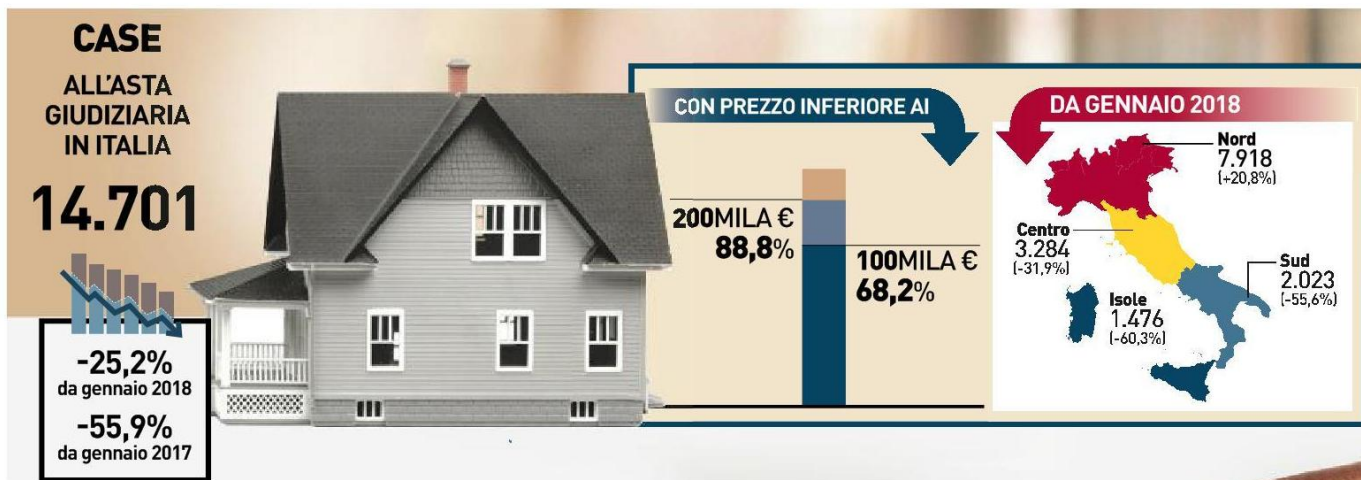
Un altro motivo del calo delle aste giudiziarie immobiliari risiede nel

cambiamento di prospettiva adottato dalle banche. Gli istituti, infatti, sono sempre più disponibili a rivedere gli accordi con i debitori attraverso operazioni di saldo e stralcio con cui vendere la casa sul mercato prima di mandarla in asta, recuperando almeno il suo valore di mercato attuale, e chiudere la partita con il debitore in tempi più rapidi. Evitare l'asta in Tribunale, d'altronde, dovrebbe essere il primo obiettivo tanto delle banche quanto dei clienti, anche quando è già scattato un pignoramento. Se dalla vendita dell'immobile si ricava troppo poco, infatti, il pignorato non riesce a saldare tutti i suoi debiti e rischia di essere attaccato su altri fronti. Altri fattori determinanti, poi, sono stati la diminuzione del numero dei fallimenti e, più in generale, l'attenuazione della crisi e la ripresa degli scambi sul mercato immobiliare.

L'ARRETRATO, però, resta difficile da smaltire e sono ancora molti i tentativi di asta che vanno deserti prima dell'aggiudicazione – secondo Tecnoinvestimenti, in media 3,6 tentativi per una durata di oltre 5 anni della procedura – anche a causa del permanere di una diffidenza di fondo verso questo strumento, determinata soprattutto da ostacoli psicologici e culturali. Quando un'asta va deserta il giudice dispone un abbassamento della base d'asta e in media oggi un immobile viene aggiudicato al di sotto del 50% del valore di perizia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





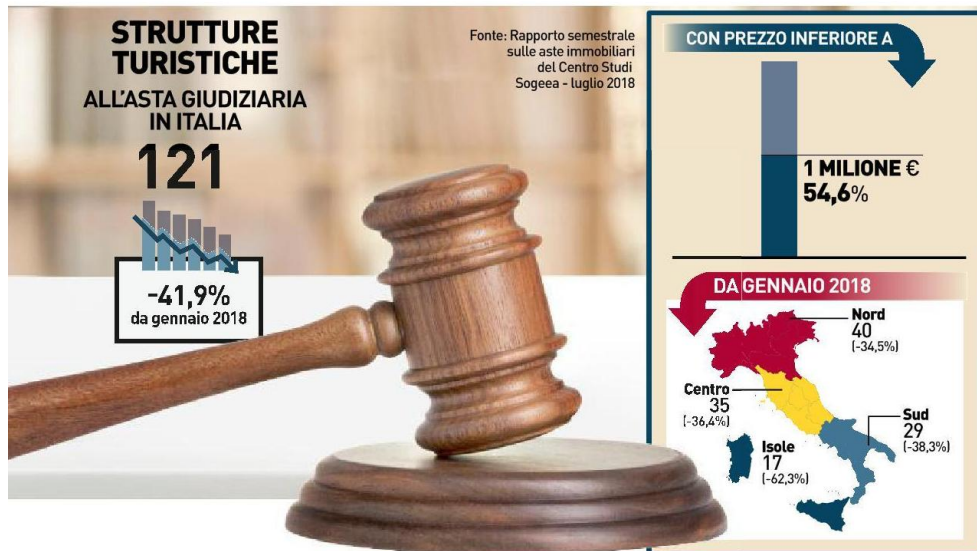
Case e strutture turistiche vengono aggiudicate in media al di sotto del 50% del valore di perizia

UN PAESE A MACCHIA DI LEOPARDO

Centro, Sud e Isole hanno fatto segnare un forte calo del numero di aste giudiziarie immobiliari, mentre al Nord si osserva una crescita del 20,8%



In media 3,6 tentativi di asta vanno deserti prima dell'aggiudicazione dell'immobile, per una durata della procedura superiore ai 5 anni



Il miglioramento dello scenario creditizio e il cambiamento di prospettiva adottato dalle banche ha determinato, secondo l'ultimo Rapporto semestrale del Centro Studi Sogeea, la riduzione del 25,2% delle aste giudiziarie immobiliari in Italia. Il Nord va contro tendenza e, soprattutto sul web, cresce l'interesse degli investitori