

Crediti deteriorati

Immobili
all'asta,
balzo del 24%

Secondo l'Osservatorio Astasy il nuovo rialzo registrato del primo semestre è dovuto agli Npl che sono stati trasferiti dalle banche ai cessionari che si sono fatti carico del credito.

— a pagina 12

Aste in crescita del 24%, durata in calo a 4 anni

Esecuzioni immobiliari. Secondo l'Osservatorio Astasy il 95% dei lotti è costituito da case e vale 12,5 miliardi, contro i 12,9 miliardi del restante 5%

Adriano Lovera

Sono ancora in aumento le case all'asta. Analizzando le informazioni dei Tribunali italiani, emerge che nel primo semestre 2019 i lotti di immobili pubblicati in asta sono stati 152.708, una crescita del 24% rispetto allo stesso periodo del 2018. Una decisa accelerata rispetto alla precedente rilevazione, visto che la crescita annuale tra 2017 e 2018 era stata del 4%. Lo rivelano i dati che Astasy (NPLs Re Solutions-gruppo Gabetti) ha anticipato a .Casa. La serie storica parte dal 2015 dove le aste risultavano 225.891, sono poi salite nel 2016 a 267.323 (+18,5%), per passare a 245.100 nel 2018.

Tre lotti su quattro sono finiti all'asta in seguito a pignoramento, la parte restante in seguito a fallimenti o procedure concorsuali. Dal punto di vista del valore e della tipologia di immobile, lo stock è spaccato in due segmenti opposti. La stragrande maggioranza, pari al 95% dei lotti (145.763) è composto dal cosiddetto "granulare", cioè immobili quasi sempre residenziali, con un valore medio intorno agli 86mila euro, che nel complesso valgono circa 12,6 miliardi come base d'asta. Poi c'è un 5,6% rimanente (6.495 lotti) che da soli rappresentano un valore simile, 12,9 miliardi, cioè una media di mezzo milione di euro ciascuno, composto in prevalenza da

terreni o cespiti industriali derivanti da grandi fallimenti aziendali.

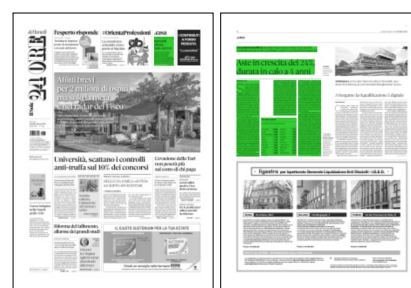
«Il problema degli Npl non è finito, ma si è solo spostato dalle banche ai cessionari che si sono fatti carico del credito – commenta Mirko Frigerio, ad Astasy –. Nonostante i tempi dei Tribunali siano nettamente migliorati, ben 289 giorni medi in meno rispetto al 2018, resta comunque alto il lasso di tempo necessario a concludere una procedura, stimata ancora in circa quattro anni». Ma l'avvento delle aste telematiche non avrebbe dovuto migliorare l'accesso a queste procedure e allargare la platea dei potenziali compratori? «Da quanto ci risulta, i siti che gestiscono le aste telematiche presentano spesso problemi ai loro sistemi informatici, creando inefficienze e difficoltà nella partecipazione da parte degli investitori, una perdita di valore per le banche e di conseguenza una ricaduta negativa per le famiglie interessate – ammette Frigerio –. Servirebbe un intervento da parte del legislatore in materia di aste telematiche e una revisione dell'art. 560 del codice di procedura civile, secondo cui l'immobile pignorato può essere liberato solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento, vincolo che inevitabilmente allunga i tempi».

Resta pressoché invariata la distribuzione geografica delle esecuzioni: la Lombardia mantiene il primato della regione con più immobili all'asta (19,05%, 27.680 lotti), seguita da Sicilia (8,85% con 13.515 lotti), Emilia Ro-

magna (8,53% con 13.026 lotti), Lazio (7,38% con 11.270 lotti) e Toscana (7% con 10.705 lotti).

Anche dando uno sguardo ai movimenti dei player finanziari e immobiliari, in ambito residenziale e corporate, l'attenzione per il tema aste-Npl cresce. Illimity Bank, la neonata banca di Corrado Passera, ha appena comprato uno stock da 340 milioni di euro di Npl (240 da Unicredit), mentre ha chiuso l'acquisito della maggioranza di IT Auction, leader nelle aste online di beni aziendali, con un investimento di 10,5 milioni per il 70% del capitale. In campo immobiliare, invece, Re/Max a metà di quest'anno ha dato vita al progetto Auction Point, cioè l'apertura di corner specializzati nella gestione attiva di Npl e Utp secured, ubicati all'interno delle agenzie del network. Il progetto coinvolge già 120 agenzie e 350 consulenti, che dopo un percorso di formazione (svolto in parte insieme ad Sda Bocconi) ottengono la certificazione ReE/Max Das (Distressed Asset Specialist).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il trend per regione

Var % aste I sem 2019 su I sem 2018

	%		%
Lombardia	19,05	Calabria	4,51
Sicilia	8,85	Abruzzo	3,06
Emilia Romagna	8,53	Umbria	2,98
Lazio	7,38	Sardegna	2,29
Veneto	7,11	Liguria	2,16
Toscana	7,01	Friuli V. G.	1,27
Piemonte	6,81	Trentino A. A.	1,15
Campania	5,79	Basilicata	0,77
Puglia	5,46	Molise	0,58
Marche	5,09	Valle d'Aosta	0,15

Fonte: Astasy