



Immobili, frenano le aste: nel semestre il calo è del 21% (e spesso sono svendite)

Real estate

L'analisi di Reviva evidenzia in Italia un aumento delle sofferenze nel settore
Maximilian Cellino

Prosegue senza sosta la riduzione delle aste immobiliari effettuate in Italia. Nella prima metà del 2023 sono state 85.535, un numero inferiore del 21% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno e che rappresenta il peggior semestre d'avvio dal 2019 se si esclude il dato del 2020, falsato dalla sospensione delle operazioni per la pandemia. A ricordarlo è Reviva, leader nella vivacizzazione delle aste immobiliari, che aiuta investitori in Npl, banche e servicer a migliorare le performance di recupero dei crediti aumentando la vendita degli immobili in asta e che è in grado di estrapolare le cifre grazie ad applicazioni proprietarie e all'utilizzo di modelli predittivi.

Il calo maggiore ha riguardato le aste non residenziali, passate nel giro di 12 mesi da 37mila a 27mila con una diminuzione del 28%, mentre le operazioni legate alle proprietà residenziali si sono ridotte del 18% a 49mila. La differente velocità nelle diverse tipologie ha però un duplice aspetto: se dal lato positivo Reviva nota che gli immobili residenziali tendono ad avere maggior mercato, il dato appena citato riflette però anche il fatto che negli ultimi anni le misure di finanziamento d'emergenza, unite alla riforma del codice della crisi d'impresa, hanno ri-

mandato il naturale default di aziende in crisi da tempo.

La creazione di aziende «zombie» ha quindi ridotto il numero di immobili non residenziali in asta, ma non ha certo risolto il problema, che è destinato a venire al pettine molto presto. «Dal 2022 lo stock di crediti non-performing nel sistema ha ricominciato a crescere – ammette Giulio Licenza, responsabile del *business development* e co-fondatore di Reviva – e considerando il tempo di attivazione delle procedure esecutive e dei fallimenti dovremmo nuovamente vedere aumentare dal 2024 il numero di procedure iscritte nei tribunali e di conseguenza le vendite in asta».

Altro elemento da tenere in considerazione è il forte disallineamento fra la riduzione dell'ammontare di sofferenze nel sistema italiano e quello molto più marcato appena ricordato delle aste di immobili. Se lo stock di Npe è infatti calato del 4% dal 2018 alla fine del 2022, da 345 a 324 miliardi di euro (il 50% costituito da crediti con immobili sottostanti e quindi recuperati nella maggior parte dei casi tramite la vendita degli stessi in asta), nello stesso periodo le esecuzioni pendenti si sono ridotte invece del 43%, quindi in misura 10 volte superiore.

«Questo significa che la maggior parte delle aste si è conclusa senza effettivamente recuperare denaro, ma semplicemente con la svendita degli immobili e trasformando una quota rilevante del credito da ipotecario a chirografario e quindi estremamente complesso, se non addirittura impossibile, da recuperare», avverte Licenza, prima di stimare che a fron-





te di aggiudicazioni in asta per circa 7 miliardi si possano contemporaneamente generare crediti di difficili esigibilità per 7-10 miliardi. «Di fronte a questa criticità – conclude Licenza – siamo convinti che si possa intervenire rendendo più efficiente il sistema giudiziario e al contempo con un continuo impegno di esperti di marketing immobiliare e operatori specializzati nel vendere gli immobili sottostanti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL PICCO

Il calo maggiore ha riguardato le aste non residenziali, crollate del 28%

