

RAPPORTO OPICONS

Nel 2014 all'asta 80mila immobili +20% rispetto al 2013

di **Francesco Nariello**

◆ **Aste immobiliari ancora in aumento.** Le procedure di vendita giudiziaria sono state quasi 80mila nel 2014, proseguendo un trend di crescita ormai pluriennale. In due casi su tre hanno riguardato immobili residenziali e si sono concentrate soprattutto nel Nord Italia e nelle grandi città. È questo il quadro che emerge dal nuovo rapporto «Crediti in sofferenza e aste immobiliari», appena realizzato da Opicons, network professionale – fondato da Cristian Pastorino (consulente finanziario) e Gerardo Paterna (agente immobiliare e blogger tra i più seguiti nel settore) –, che offre consulenze e soluzioni per il mercato dei crediti ipotecari problematici o in sofferenza.

Il report, giunto alla terza edizione – di cui Casa24Plus dà un'ampia anticipazione –, ha raccolto e analizzato i dati sulle aste immobiliari pubblicati online da 145 tribunali italiani, con integrazioni effettuate sulla base della pubblicità legale rilevata dai portali web degli operatori attivi nel settore delle vendite giudiziarie. Da notare che ciascuna asta può contenere più lotti: il numero di unità immobiliari in vendita forzata, dunque, si presume che sia decisamente superiore rispetto al totale di procedure rilevate.

Secondo il documento, nel dettaglio, sono state 79.675 le aste indette nel 2014, il 20,6% in più rispetto alle 66.022 registrate l'anno precedente e, addirittura, il 57,9% in più rispetto al 2011, a di-

mostrazione di un incremento continuo delle vendite giudiziarie negli ultimi anni, in cui la crisi non ha allentato la morsa. Più del 64% delle procedure (circa due su tre) ha riguardato immobili residenziali (più o meno in linea con gli anni scorsi), il resto è suddiviso tra commerciale (9%), industriale (4,4%) e altre categorie immobiliari.

I tentativi di vendita forzata realizzati lo scorso anno si sono concentrati per quasi il 40% nel Nord Italia, seguito dal Sud (circa 23,5%). La Lombardia è stata di gran lunga la prima regione per numero di aste: 14.216, quasi il doppio rispetto alle 7.472 registrate nel 2011. Nel Nordovest, in particolare, la percentuale di esecuzioni su immobili residenziali ha superato il 73% del totale: quasi tre aste su quattro, quindi, hanno riguardato abitazioni.

Tra le altre regioni che hanno fatto maggiore ricorso alle vendite giudiziarie spiccano la Sicilia – 9.409 aste, con un boom del 36,6% rispetto al 2013 – e il Lazio, con 8.958 indizioni (+13,6). «A spingere in alto il numero di procedure sono soprattutto le grandi città – spiega Cristian Pastorino –. Qui, infatti, prima della crisi c'è stato il maggiore boom immobiliare, e ora si sconta il più forte incremento delle aste, soprattutto di case». A Roma, ad esempio, sono state 2.846 (di cui il 79% su abitazioni), 1.943 a Milano e 2.062 a Palermo.

L'incremento delle aste immobiliari, sottolinea il report, è un riflesso diretto del continuo aumento, negli ultimi anni, delle sofferenze nel sistema creditizio. Una situazione che si riverbera anche sul

leggero ma progressivo calo dei finanziamenti per l'acquisto di abitazioni, passati da 317 a 293 miliardi di euro, dati che il rapporto ricava dai bollettini perio-

dici della Banca d'Italia.

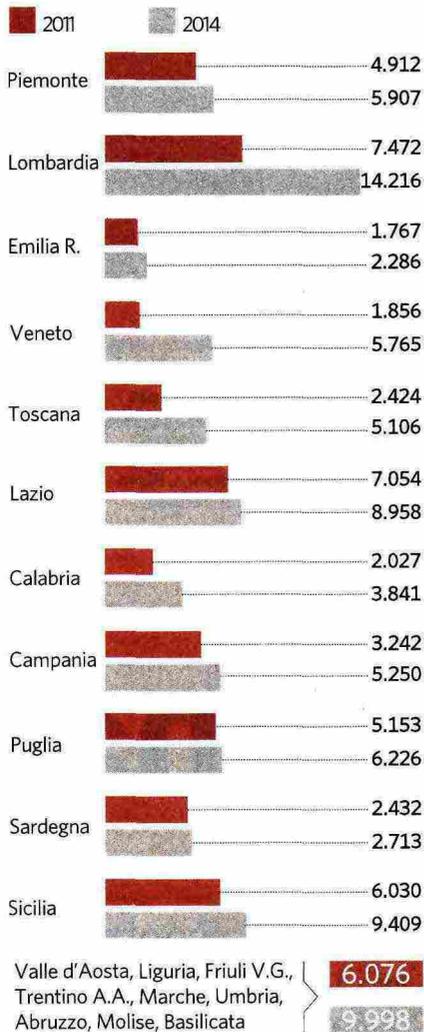
Alla difficoltà di riscuotere da parte delle banche, dunque, corrisponde – tra l'altro – l'impennata dei tentativi di liquidare le garanzie immobiliari con le vendite forzate. Le quali, peraltro, finiscono spesso per andare deserte o soggette a forti ribassi. «Un circolo vizioso – osserva Pastorino – caratterizzato anche dalla frequente carenza di dialogo tra creditore e debitore, e da uno scarso utilizzo di soluzioni alternative per tutelare il valore dei crediti, provando a mantenere, nel contempo, l'equilibrio sociale. Si pensi a rent to buy, locazioni a canone calmierato, rinegoziazione dei debiti e possibilità di portare garanzie aggiuntive: strade quasi mai rese percorribili».

La crescita del "mercato" delle aste immobiliari può rappresentare, da un diverso punto di vista, un'opportunità lavorativa, in particolare per gli agenti immobiliari. «I quali – sottolinea Gerardo Paterna – avrebbero la possibilità di strutturarsi per offrire servizi di consulenza mirata sulle procedure di vendita giudiziaria di immobili: un mercato che potenzialmente rappresenta oltre il 15% del volume di compravendite realizzate in Italia. A parte qualche esperienza circoscritta, tuttavia, sono ancora pochi i professionisti che stanno investendo su questa attività».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sul territorio

Numero di aste immobiliari nelle principali regioni nel 2011 e 2014



FONTE: Opicons

