

La crisi del mattone

Le aste immobiliari ripartono piano e a scapito dei prezzi

Finito il blocco ai pignoramenti e all'operatività dei tribunali il mercato si rimette in moto ma è calato di un terzo rispetto al pre Covid: sia come operazioni che come valutazioni

LUIGI DELL'OLIO

La fine del blocco su aste e pignoramenti relativi alle abitazioni principali promette di rilanciare il mercato delle aste giudiziarie immobiliari. Un settore sul quale negli ultimi anni si è intervenuti per via legislativa con l'obiettivo di aumentare la trasparenza e ampliare la platea di accesso, ma con risultati limitati. Così dagli analisti arrivano le proposte di agire sul fronte delle semplificazioni burocratiche e di introdurre garanzie pubbliche, seguendo la rotta tracciata per i mutuatari under 36.

iniziando dai numeri, secondo uno studio di Reviva (società attiva nella vivacizzazione delle aste attraverso soluzioni di intelligenza artificiale e di marketing esperienziale) nel primo semestre di quest'anno in Italia vi sono state 93 mila aste, un dato quasi doppio rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (48.333), che tuttavia non fa testo dato il lockdown della primavera 2020 e i lunghi periodi di chiusura dei tribunali, ma in calo del 28,9% rispetto alla prima metà del 2019. Nel confronto a due anni scende sensibilmente anche il valore economico (ossia la somma dell'offerta minima del valore per partecipare all'asta): 12 miliardi registrati tra gennaio e giugno di quest'anno contro 16,3 miliardi del 2019, un trend che indica come sia crollato anche il valore degli immobili coinvolti, molti dei quali finiti nel circuito delle aste anche quattro-cinque anni fa e rimasti invenduti perché i prezzi proposti non si sono adeguati a sufficienza ai nuovi valori di mercato.

Come detto, il peggio sembra comunque alle spalle: «Gli effetti del

Covid sulle aste giudiziarie stanno progressivamente calando. Ci sono le condizioni per un rilancio del settore», commenta Giulio Licenza, co-fondatore di Reviva. C'è anche un altro elemento che deprime in questa direzione. Subito dopo lo scoppio della pandemia sono state sospese tutte le procedure esecutive aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore e la misura è stata prorogata dal Decreto Milleproroghe fino al 30 giugno scorso. Nel frattempo è intervenuta la Consulta, che ha dichiarato incostituzionale il provvedimento e dal 22 giugno il divieto è venuto meno. «Considerato che ogni asta richiede la pubblicità legale di 45 giorni e una serie di altre procedure, è verosimile che la situazione torni alla normalità da settembre», stima Licenza.

Intanto Anche Luca Olivieri, ad di Res (società del gruppo Frascino partecipata da Tecnocasa) Credit Management, vede rosa: «Per i prossimi 24/36 mesi ci attendiamo un significativo aumento degli incanti dovuto da un lato al ritardo accumulato su procedure esistenti, dall'altro al previsto aumento dei crediti in sofferenza a causa della recessione e delle dinamiche post-pandemiche che avranno effetti negativi su diverse aree della nostra economia». Olivieri si attende anche un incremento del tasso di partecipazione al mercato delle aste grazie a tre fattori: «Il ruolo dell'informazione, le nuove tecnologie e la specializzazione nella gestione di questo prodotto».

Prima della pandemia, le aste giudiziarie immobiliari muovevano operazioni per un valore che si aggirava intorno ai 16 miliardi di euro.

«Numeri in costante crescita a partire dal 2016, quando sono state introdotte le aste telematiche per ampliare la platea di partecipanti ed è stato raddoppiato da 60 a 120 giorni il termine per versare l'ammontare, in modo da avere il tempo per accendere un mutuo. Resta comunque una quota limitata rispetto al totale delle compravendite, arrivate a quota 900 mila nel 2003 e successivamente attestatesi intorno a 500-600mila all'anno. «Questo significa che, a fronte di una domanda abitativa importante da parte soprattutto delle giovani generazioni (circa 200 mila le procedure pendenti nel pre-crisi, dato che non dovrebbe essere cambiato sensibilmente per via delle moratorie sui finanziamenti e blocco dei fallimenti, ndr) molte abitazioni restano invendute, così svalutandosi, con perdite rilevanti anche per i bilanci delle banche o degli intermediari deputati al recupero», commenta Claudio Cacciamani, ordinario di Economia degli Intermediari Finanziari all'Università di Parma. Quindi lancia una proposta: «Molti privati non prendono parte alle aste perché non hanno la disponibilità economica per garantire la cauzione, fissata nel 10% del prezzo base, vale a dire 36 mila euro a considerare il prezzo medio di aggiudicazione. Da pochi



Superficie 97 %

giorni è stata introdotta la garanzia statale sui mutui prima casa sottoscritti dagli under 36: si potrebbe fare lo stesso per chi partecipa alle aste». Con quale impatto sulle casse pubbliche? «Sicuramente limitato inizialmente, ma comunque il bilancio potrebbe essere positivo sia per le ristrutturazioni degli immobili sia in quanto si alleggerirebbe il peso degli Npl bancari. Lo Stato avrebbe comunque visibilità anche fiscale su tutta la catena del valore e si favorirebbe il rilancio di tutta la filiera del mattone, dai professionisti alle Pmi attive nelle ristrutturazioni. Un moltiplicatore eccezionale». Una misura non solo a impatto economico, ma anche sociale, aggiunge Cacciamani, considerato che oggi a dominare il mercato delle aste sono pochi professionisti e investitori che hanno grandi disponibilità liquide, «che acquistano a prezzi stracciati, data la crisi, e poi lucrano rivendendo pochi mesi dopo gli immobili a chi ha bisogno di tempi più lunghi per ottenere il mutuo».

Licenza propone di agire sulle procedure. «Anche se negli ultimi anni sono aumentate le vendite telematiche, queste ultime vedono un accesso limitato da parte dei privati perché richiedono un iter molto complesso. Semplificare aiuterebbe ad aprire il mercato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

93

MILA ASTE

Si sono tenute nel primo semestre 2021, il doppio dello scorso anno ma sotto il 2019

12

MILIARDI

Il valore delle aste nei primi sei mesi 2021: pre Covid il valore superava i 16 miliardi

L'opinione



Si aggrava il fenomeno delle molte abitazioni che restano invendute: così si svalutano e generano perdite rilevanti anche per i bilanci delle banche o degli intermediari deputati al recupero

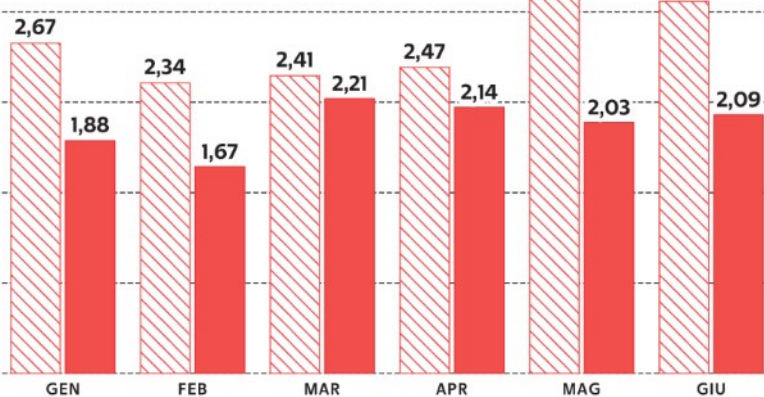
I numeri



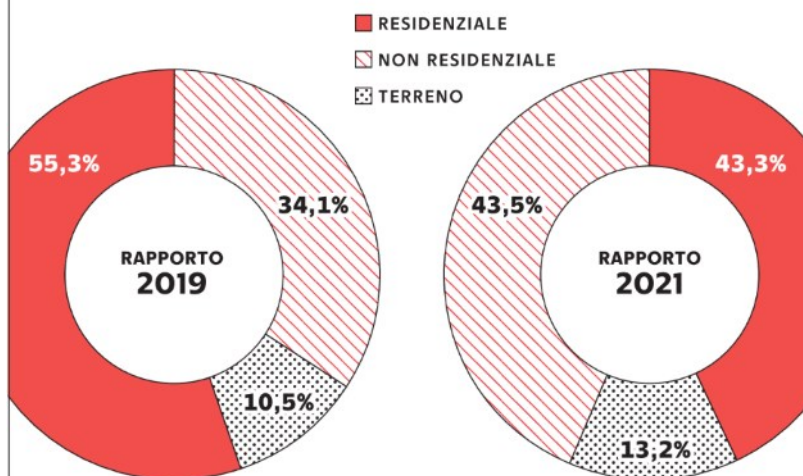
IL VALORE ECONOMICO DELLE ASTE
CONFRONTO TRA I DATI MENSILI DEL 2019 E DEL 2021

IN MILIARDI DI EURO

2019 2020



IL CALO HA RIGUARDATO QUASI SOLO IL MERCATO RESIDENZIALE
RIPARTIZIONE % DELLE OPERAZIONI PER TIPOLOGIA





1

1 Per rivitalizzare le aste immobiliari ci sono diverse proposte, tra cui la garanzia statale sui muti di acquirenti under 36 anni

MARKETCALP/RETTI