

undefined

Vendite all'incanto. A gennaio procedure ancora in calo del 37% dopo l'inversione di tendenza a fine 2020. Scende il peso dei beni residenziali a favore di quelli provenienti dai fallimenti

Blocco delle aste, crediti non recuperati per 8 miliardi di euro

Adriano Lovera

Incertezza provocata dalla pandemia, che ancora persiste, sta mandando in tilt il settore delle aste immobiliari. E anche il leggero "rimbalzo" registrato a fine 2020 si è rapidamente assorbito. Così, se già l'anno passato era stato a tinte fosche, anche per il 2021 l'attesa è per un primo trimestre con il freno a mano tirato, in attesa di una ripresa dalla primavera.

«Lo scorso dicembre, il mese si era chiuso con il 18% in meno delle procedure rispetto allo stesso mese del 2019. Un calo tutto sommato accettabile, molto più lieve rispetto al -86% del periodo marzo-settembre, che segnava un'inversione di tendenza e lasciava sperare nella ripresa. Ma gennaio del nuovo anno ha mostrato di nuovo un arretramento pesante, -37%, e lo stesso vale per le aste programmate a febbraio, -20%. L'incertezza del mercato, ma anche quella della politica, insomma, fanno sì che i tribunali mettano poche udienze in calendario», ragiona Giulio Licenza, cofounder e Cbdo di Reviva, società che si propone a creditori e al segmento credit-servicing, in qualità di vivacizzatore di aste.

Il consuntivo 2020

Per quanto riguarda i numeri a consuntivo, nonostante alcune differenze a seconda delle fonti, il 2020 si è chiuso sostanzialmente con un dimezzamento, cui corri-

sponde una perdita, in termini di mancato recupero, compresa fra 6,6 e 8 miliardi. Secondo il centro studi Astasy Analytics, di Npls Re Solution, nei 12 mesi 116.637 unità immobiliari sono state oggetto di asta, per un controvalore di circa 16,97 miliardi di euro, contro le 240mila del 2019 (circa 26 miliardi di valore). Secondo lo "Scenario Aste 2020" di Reviva, basato esclusivamente sui dati del Portale delle vendite pubbliche (che dal 2018 raccoglie obbligatoriamente le pubblicazioni delle aste) gli immobili finiti all'incanto sono stati 95.329 e tra primo e secondo lockdown sono state sospese 44.714 aste. Quanto alla tipologia, secondo Astasy il 42% ricade nel settore residenziale (il 30,6% abitazioni e il 12% box-posti auto) mentre per Reviva il 50,7% è residenziale. In ogni caso, proporzioni ben distanti dal 2019 quando il residenziale copriva oltre due terzi del totale.

Dati concordanti a livello geografico, con la Lombardia in testa alla classifica con circa il 16% delle aste nazionali, seguita dalla Sicilia intorno al 10% e il Lazio al 7%.

La spinta digitale

Anche in tema di aste, la pandemia ha funzionato da acceleratore del canale digitale. Sono infatti diminuite del 22% le modalità di vendita fisica, a fronte di un aumento dell'85% di quelle per via telematica.

Una strada però ancora poco percorsa dai privati a causa di "bar-

riere" all'ingresso come l'obbligo di Pec, della firma digitale e un iter burocratico complesso. Numeri a parte, si tratta ora di capire che cosa succederà nel 2021. Certo, le procedure relative ai privati ripartiranno, quando la legge lo permetterà (vedi articolo a lato).

Fallimenti e sofferenze

«Ma prevedo soprattutto un boom di default a livello corporate, una volta rientrate misure d'emergenza come il divieto dei licenziamenti o la moratoria di mutui e prestiti. Default che, verso la parte finale dell'anno, faranno di nuovo sentire i loro effetti a livello di sofferenze bancarie» aggiunge Licenza di Reviva. E quindi avrà un ruolo determinante la gestione di Npl e Utp, su cui ormai ci sono decine di operatori specializzati e fondi che investono.

Quanto al mancato recupero dell'arretrato, sarebbe ora che il mercato prendesse dimestichezza con strade poco sfruttate. «Affidandosi solo alle aste si allungano i tempi e si può stimare una perdita di valore del 25 per cento durante tutto l'iter. Un'altra ipotesi - suggerisce Mirko Frigerio, fondatore e vicepresidente esecutivo di Npls RE - è che banche e servicing mettano in atto attività stragiudiziali quali la chiusura attraverso l'accordo con il debitore, la cessione di crediti, l'attività di Re.O.Co (Real Estate Owned Company, ndr) e l'offerta d'acquisto diretta alle procedure concorsuali».

Boom in Lombardia

Aste per regione. Dati 2020



Fonte: Centro Studi Astasy Analytics di Npls RE Solutions

LA NORMA PER LE ABITAZIONI PRINCIPALI

Esecuzioni ferme fino al 30 giugno

Il Governo ha deciso di prorogare lo stop delle esecuzioni immobiliari, che durava dal 30 aprile 2020 in virtù del decreto "Cura Italia" e successivi interventi, estendendo il periodo di "tregua" fino, almeno, al prossimo 30 giugno 2021. Ma che cosa significa, nel concreto? E quali casi riguarda? La misura è limitata alle procedure esecutive relative all'abitazione principale del debitore. In altre parole, non vale se un soggetto sposta la sua residenza in una casa pignorata, solo per godere di questa sospensione. Nel lasso di tempo che corre dallo scorso aprile a oggi, è possibile che un creditore abbia trascritto il pignoramento di un'abitazione, ma la norma vieta di procedere con tutti gli adempimenti successivi, come ad esempio la stima del bene da parte di un perito, la richiesta di

assegnazione da parte del creditore, o la richiesta di liberazione dell'immobile emessa dal custode giudiziario. In via teorica, l'unica possibilità esistente di procedere con la liberazione di un'abitazione principale all'asta, è se questa fosse stata già aggiudicata e liberata prima dell'entrata in vigore del decreto originario, ossia prima del 30 aprile scorso. In questo caso, il giudice potrebbe emettere il decreto di trasferimento e il delegato procedere alla sua registrazione. Secondo un'analisi di Reviva, nel corso del 2020 il 36% di tutti gli immobili finiti in asta (circa 34.300) rientrava nella categoria "abitazione principale", dunque sono stati sottoposti allo stop forzato. —A. Lo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA