
PANORAMA

Aste immobiliari ancora a rilento dopo lo sblocco sulle prime case

Il 22 giugno la Corte costituzionale ha dichiarato illegittima la norma che aveva sospeso, in piena pandemia, le esecuzioni immobiliari sulle prime case. O meglio: aveva bocciato la proroga della sospensione fino al 30 giugno. Da quel momento potevano dunque ripartire le procedure esecutive e le aste immobiliari anche sulle prime case. Ma nonostante questa sentenza, a tre mesi di distanza, le aste immobiliari sulle prime case continuano a non ripartire: nel terzo trimestre 2021 le aste nel settore residenziale (non solo sulla prima casa) sono state 15.162, in crescita rispetto a quelle dello stesso periodo del 2020 (6.964) quando il blocco era in vigore sulla prima casa, ma ben lontane dalle 29.672 del 2019 pre-pandemia. Se prima del Covid il comparto residenziale faceva il 55% del totale aste immobiliari, ora si ferma al 43%. Insomma: la Corte costituzionale avrà anche dichiarato illegittima la sospensione delle esecuzioni sulle prime case, ma di fatto restano semi-sospese lo stesso.

Il dato emerge dalle elaborazioni di Reviva (startup specializzata nella vivacizzazione delle aste immobiliari attraverso intelligenza artificiale, big data, modelli predittivi e marketing esperienziale) relative al terzo trimestre del 2021. Ed è coerente con il dato complessivo sulle aste immobiliari, non solo sul settore residenziale: il terzo trimestre 2021 registra infatti 34.976 aste immobiliari in tutta Italia, in crescita rispetto al 2020 (16.000 aste) ma ben lontano dal 2019 (54.082). «Analizzando i dati del primo semestre, ci si poteva aspettare una progressiva ripresa delle aste a partire da settembre dopo la revoca della sospensione delle procedure esecutive sulle prime case - osserva Giulio Licenza, Co-fondatore di Reviva -. Nella realtà, invece, c'è stato un buon numero di aste fissate a luglio, mentre a settembre segnali di ripresa concreti ancora non ci sono stati,

a testimonianza della poca reattività dei tribunali».

Questi dati, come sempre, possono essere letti da due punti di vista. A prima vista sembrano positivi per i proprietari di immobili sotto esecuzione (per loro si tratta di una boccata d'aria) e negativi per banche e creditori. Ma a ben guardare dal blocco delle aste immobiliari alla fine rischiano di uscire tutti sconfitti. Più un'immobile resta in attesa di essere venduto, infatti, più il suo valore rischia di scendere. Questo di certo penalizza la banca, che dall'asta immobiliare spera di recuperare il credito in sofferenza. Ma in fin dei conti rischia di diventare un danno anche per lo stesso proprietario dell'immobile e debitore della banca: spesso ci si dimentica infatti che se l'immobile viene venduto in asta a un prezzo troppo basso, inferiore al debito residuo che il proprietario ha nei confronti della banca, quest'ultimo resta debitore per la quota residua. Ecco perché, finita (speriamo) l'emergenza pandemica, è interesse di tutti che le aste immobiliari tornino efficienti. Nel rispetto di tutti. Ma i dati di Reviva, per ora, dicono che non è ancora così.

—My.L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA