

# Immobili in asta: 4,7 miliardi bruciati

## Analisi Reviva

In due anni il valore medio delle case all'incanto si è costantemente svalutato

### Morya Longo

Inefficienza del sistema giudiziario, incertezza generale, colli di bottiglia, effetto lungo del Covid e delle chiusure dei Tribunali. Tutto questo ha un costo: 4,7 miliardi di euro andati in fumo nel settore delle aste immobiliari. A tanto ammonta infatti la svalutazione, nel biennio 2020-2022, degli immobili messi all'asta: se nel 2020 il loro valore medio era di 122mila euro, nel 2021 è sceso a 113mila euro e nel 2022 a 106mila. Questo è il costo dell'inefficienza. A metterlo nero su bianco sono i nuovi dati sulle aste immobiliari raccolti ed elaborati da Reviva, fintech real estate.

L'analisi parte da una constatazione: rispetto al 2019 nei Tribunali italiani le aste fissate sono diminuite del 25,8%, anche se il volume di crediti deteriorati non è affatto calato. Com'è possibile? Il motivo è legato al fatto che solo il 37% di tutte le procedure esecutive è riuscito a portare l'immobile in asta almeno una volta nel 2022, mentre il 63% non è riuscito ad avere nemmeno un tentativo di vendita. Come dire: gli immobili sono rimasti fermi. Avrebbero dovuto finire in asta, per essere venduti, ma non è accaduto. «Questo per due motivi - osserva Giulio Licenza, co-fondatore di Reviva -. In alcuni casi le procedure sono ancora nelle fasi iniziali. In altri sono bloccate».

Si potrà dire che questa inefficienza sia positiva, perché famiglie e imprese (gli immobili in asta sono principalmente relativi ad aziende) sono rimaste in possesso del loro immobile più a lungo. Ma c'è un risvolto negativo: se un immobile si svaluta troppo e viene venduto in asta a un valore inferiore al debito residuo con la banca,



**POCHE ASTE  
Solo il 37%  
di tutte  
le procedure  
esecutive  
è riuscito  
a portare  
l'immobile  
in asta nel '22**

il proprietario resta debitore per la cifra mancante. Dunque perde la casa, ma non estingue il debito. Ecco perché quei 4,7 miliardi di valore in meno degli immobili in asta sono un problema per le banche, ma anche per le famiglie e le imprese debentrici.

Quali sono i motivi di questa inefficienza? «Ne evidenziamo due - osserva Licenza -. Da un lato il sistema giudiziario è ancora lento per via delle sospensioni delle procedure sulle prime case varate ai tempi della pandemia. Dall'altro i crediti deteriorati sono in gran parte stati venduti dalle banche a operatori specializzati e a volte riceduti ulteriormente: questo allunga i tempi di raccolta dei dati, il cosiddetto onboarding, e di conseguenza l'iscrizione di nuove procedure». La soluzione? Per Licenza migliorando i processi di vendita e il marketing degli immobili in asta, e facendo ripartire le vendite giudiziali, si può rendere efficiente il processo di recupero a beneficio di creditori, dei debitori e del mercato immobiliare.