

IL MERCATO DELLE ASTE IMMOBILIARI

Stato di fatto e prospettive

*Acquistare una casa ad un prezzo inferiore a quello di mercato: questo l'obiettivo di chi si affaccia al mercato delle aste immobiliari, partecipando all'aggiudicazione dell'immobile individuato. Il settore delle esecuzioni giudiziarie in Italia è decisamente attivo, tuttavia non di semplice interpretazione e le sue dinamiche, i suoi risvolti e trend necessitano di un'attenta valutazione da parte di esperti. Abbiamo quindi analizzato il comparto con il supporto di **RES Credit Management, società facente capo al Gruppo Frascino e partecipata dal Gruppo Tecnocasa, specializzata nella gestione del credito ipotecario e nella ottimizzazione dei processi di dismissione delle garanzie immobiliari per conto di banche ed investitori istituzionali.***

STATO DI FATTO

Secondo quanto emerge dal "Report Aste" a cura di Astasy Srl, le aste immobiliari in Italia nel 2019 sono state 204.632, in diminuzione del 16,5% rispetto al 2018, per un controvalore complessivo a base d'asta pari a Eur 28,4bn. "Tuttavia, - afferma *Luca Olivieri, Amministratore Delegato di RES Credit Management* - solamente scomponendo i dati aggregati, e contestualizzando tali dati con i trend del mercato dei crediti dubbi, si possono identificare alcune dinamiche che avranno un impatto significativo nei prossimi anni per il sistema bancario, per gli investitori istituzionali, per le società di recupero crediti e per i debitori stessi. Appare infatti evidente come il coinvolgimento di soggetti specializzati nella pubblicizzazione delle aste e, parallelamente, nella gestione stragiudiziale del credito, possa apportare benefici a tutti i soggetti coinvolti".

DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA

Sempre tenendo conto dei dati Astasy, si nota che la distribuzione geografica delle aste immobiliari non è omogenea sul territorio nazionale: la maggior concentrazione è nelle regioni del Nord (46%), seguita dal Centro (24%), dal Sud (18%) e dalle Isole (12%). Le prime 5 regioni per numero di esecuzioni coprono oltre il 51% del totale: Lombardia con il 18,7%, a seguire la Sicilia (9,4%), L'Emilia-Romagna (8,7%) Toscana e Lazio (ca. 7% ciascuna) con le prime 17 province che, da sole, cubano per circa il 40% del totale nazionale.

TIPOLOGIE IMMOBILIARI

Quanto alle tipologie, la scomposizione mostra un quadro in cui quasi il 70% dei lotti in asta è residenziale; il 10% è rappresentato da immobili industriali e commerciali; il 5% da negozi, uffici, laboratori e magazzini; un significativo 11%, è composto dall'eterogenea tipologia dei terreni, agricoli ed edificabili, il rimanente 4% è costituito da strutture ricettive e a destinazione specifica (cinema, teatri, ecc).

PREZZO DI BASE

Venendo all'elemento più interessante, ovvero il prezzo di base delle aste, si scopre che il 90% dei lotti in asta ha un valore di base asta inferiore a Eur 250.000 (in totale ca. Eur 12bn); 8% dei lotti ha valore di base asta inferiore a Eur 1.000.000 (in totale Eur 7.6bn); solo il 2% è costituito da beni il cui valore di base in asta è superiore a Eur 1.000.000 (in totale Eur 8.7bn).



PREVISIONI E PROSPETTIVE

“In questo contesto, - prosegue *Olivieri* - è importante ricordare come nel periodo 2017-2019 si sia assistito da un lato ad un importante piano di risanamento del sistema bancario italiano (Eur 190bn di transazioni aventi come oggetto crediti di difficile esigibilità – incluso GACS), dall’altro ad un significativo aumento di importanza delle società di recupero crediti nel meccanismo del recupero giudiziale dei crediti ipotecari dovendo esse dare impulso ai business plans di investitori istituzionali e cartolarizzazioni GACS. E’ quindi possibile immaginare che il numero delle procedure esecutive continui a rimanere elevato, anzi possa ricevere nuovo impulso dalle procedure che si assume siano state avviate negli scorsi due anni”.

“Sempre in ottica prospettica, - aggiunge *Olivieri* - tenendo a mente che la percentuale di successo delle aste immobiliari rimane sotto il 30%, assume maggiore importanza il ruolo di soggetti specializzati nella gestione delle garanzie immobiliari, come RES Credit Management. L’eterogeneità degli immobili in asta e la loro dispersione sul territorio nazionale pongono problemi operativi significativi alle società di gestione del credito tradizionale che sempre più cercano l’assistenza di

soggetti specializzati con la capacità di operare in maniera ramificata su tutto il territorio nazionale e su ogni tipologia di immobile. L'ottimizzazione dei processi di massimizzazione delle garanzie reali non può infatti che passare attraverso un'accurata attività di pubblicizzazione (in conformità con la normativa vigente), svolta a livello capillare grazie a reti immobiliari estese come Tecnocasa, portata avanti in parallelo con un dialogo costruttivo con i debitori che vogliono trovare soluzioni stragiudiziali evitando, o interrompendo, l'iter giudiziale".