

# Aste immobiliari, i conti non tornano

I risultati di una ricerca di cinque studentesse di Economia: si ricava solo il 42% dell'importo base  
Il caso di un immobile commerciale offerto a 1,8 milioni e aggiudicato dopo 5 anni a 250 mila euro

## ALESSANDRA LOCHE

Sono circa duecento le aste immobiliari che si svolgono ogni settimana, per l'aggiudicazione di immobili oggetto di procedure esecutive. Un numero considerevole che in questi anni pare cresciuto sensibilmente, anche se esiste un rovescio della medaglia.

Nel 2014 infatti (il dato si ferma al 16 ottobre compreso) sono soltanto 224 le aste andate a buon fine, con un ricavo complessivo, rispetto all'importo di base dell'immobile, del 42,218%.

Questi sono solo alcuni dei dati che un gruppo di studenti della facoltà di Economia dell'Università di Bergamo ha raccolto dall'Associazione notarile, presieduta dal dottor Alfredo Coppola Bottazzi, per la realizzazione di un progetto didattico universitario. Cinque studentesse, coadiuvate da due colleghi, hanno messo a punto i dati relativi agli immobili all'asta presenti in provincia.

## Più tempo per le aggiudicazioni

Le statistiche elaborate dagli studenti, come loro stessi hanno subito precisato, comprendono «tutte le aste andate a buon fine» nel 2013 e, per il 2014, fino a metà ottobre.

Il gruppo evidenzia poi che «anche tenendo conto del fatto che il 2014 non può dirsi completo a livello di dati, si rileva comunque un significativo calo della somma globale ricavata rispetto al 2013, e un sensibile allungamento dei tempi medi necessari prima dell'esito positivo della procedura d'asta».

Come emerge dalla tabella predisposta dagli studenti universitari bergamaschi, in tutto l'anno 2013 si erano concluse positivamente 295 aste, con un importo a base d'asta totale di circa 45 milioni 642 mila euro e

un importo di aggiudicazione totale di 20 milioni 223 mila euro.

Nell'anno appena trascorso invece, le aste concluse sono state «solo» 224, con un importo a base d'asta totale che supera di poco i 31 milioni 800 mila euro e un'aggiudicazione totale che non raggiunge i 13 milioni 500 mila. In sostanza la diminuzione a livello d'importo è molto considerevole, pari quasi a un terzo dei volumi complessivi.

Mediamente, inoltre, l'importo a base d'asta è stato di oltre 154 mila euro nel 2013 e di quasi 142 mila nel 2014, cifra scesa rispettivamente a 68.555 euro e 59.935 in aggiudi-

cazione. La quota ricavata è stata pertanto del 44,309% nel 2013 e del 42,218% nel 2014. E i tempi medi di aggiudicazione si sono dilatati: dall'avvio della procedura d'asta, sono stati 1.145 giorni nel 2013 e 1.279 nell'anno appena passato.

Gli universitari hanno poi rilevato alcune situazioni «limite»: «Un immobile commerciale la cui base d'asta era di 1 milione 870 mila euro è stato aggiudicato, dopo quasi cinque anni, a 250.988».

C'è anche «alcuni immobili a destinazione residenziale aggiudicati dopo oltre nove anni», e uno che dalla base d'asta di quasi 1 milione 100 mila euro «è stato aggiudicato a 323 mila».

## Numeri

# 42%

**Realizzo medio** Nel 2014 (i dati arrivano fino al 16 ottobre compreso), l'importo medio ricavato dalle aste immobiliari concluse positivamente è stato pari all'incirca al 42%: se consideriamo tutte le aste 42,218% e se consideriamo solo le aste di immobili a destinazione residenziale il 42,832%. La percentuale è scesa di qualche punto rispetto al 2013: allora infatti il realizzo medio era pari al 44,309% considerando tutte le aste e al 45,062% guardando solo quelle residenziali.

# 86,6%

**Ribasso limite** Dalla ricerca sono emerse casi limite, come quello di un immobile non residenziale che da una base d'asta di 1,87 milioni è stato aggiudicato a 250.988 euro, con un ribasso dell'86,6%, dopo quasi cinque anni e quello di un immobile residenziale che da una base di 1,092 milioni circa è stato aggiudicato a 323 mila euro con un ribasso del 70,4%. Alcuni immobili residenziali sono stati aggiudicati all'asta dopo oltre 9 anni.

## Il progetto del business plan

Un lavoro approfondito, quello portato avanti nei mesi scorsi dalle studentesse universitarie Roberta Antonioli, Sara Bertocchi, Clara Carminati, Marisa Carrara e Camilla Marchesi, con il supporto dei colleghi Maurizio Ceribelli e Giacomo Rota.

Insieme hanno raccolto ed elaborato i dati per realizzare un progetto didattico, che diventa anche uno spaccato sociologico per capire le nuove tendenze legate alle aste immobiliari.

Gli studenti (12 i gruppi partecipanti) dovevano stendere il business plan di una ipotetica società. Le giovani hanno deciso di realizzare il lavoro basandosi su uno studio ancorato alla realtà (gli immobili all'asta appunto) calcolando costi e ricavi di un'ipotetica società che dovrebbe poi gestirli (come custodi o per farli visitare). Un lavoro che ha colpito la commissione giudicatrice, e che gli è valso il primo posto. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**I numeri delle aste**

anno 2013    anno 2014    ■ aggregato

Aste concluse positivamente	295	224	<b>519</b>
Importo a base d'asta totale	45.642.825	31.800.410	<b>77.443.234</b>
Importo di aggiudicazione totale	20.223.845	13.425.355	<b>33.649.200</b>
Importo a base d'asta medio		154.721 141.966	<b>149.216</b>
Importo di aggiudicazione medio		68.555 59.935	<b>64.835</b>
Quota ricavata		44,309% 42,218%	<b>43,450%</b>
Tempo medio necessario (giorni)		1.145 1.279	<b>1.203</b>

La statistica comprende tutte le aste andate a buon fine nell'arco dell'intero anno 2013, mentre per il 2014 le rilevazioni si fermano al 16 ottobre compreso.

centimetri



**Il gruppo di studenti della facoltà di Economia di Bergamo che ha curato la ricerca sulle procedure d'asta**