

IL RAPPORTO SOGEEA

**Case all'asta,
è boom al Sud:
+46% negli
ultimi sei mesi**

di Nola a pag. 27

I dati del Centro studi Sogeea presentati ieri. Roma è in testa tra le province

Case all'asta, è boom al Sud

Oltre il 46% in più in giugno rispetto a gennaio

DI PIERRE DE NOLAC

Boom delle aste immobiliari al Sud. Negli ultimi sei mesi nelle regioni continentali sono state poste in vendita 5.949 unità e nelle Isole 3.683, con un incremento rispettivamente del 46,4% e del 44,8%. Meno marcato, ma comunque consistente, l'aumento registrato al Centro (7.160 abitazioni, +26,2%). A livello provinciale, invece, in testa è Roma con 1.624 case all'asta, seguita da Bergamo, Milano, Torino e Napoli. Il 66% delle abitazioni all'asta ha un prezzo inferiore ai 100 mila euro, percentuale che sale all'89% se si prendono in esame anche gli immobili appartenenti alla fascia tra 100 mila e 200 mila euro. Dal rapporto semestrale del Centro Studi Sogeea, presentato ieri nella sala degli Atti parlamentari del senato, emerge che il numero delle case all'asta in Italia è aumentato complessivamente del 5,4% in sei mesi: le procedure in corso sono infatti 30.215 contro le 28.672 rilevate a gennaio. Un valore, quello attuale, che di fatto riporta il mercato ai livelli di un anno fa: non si è consolidata, dunque, l'inversione di tendenza che era stata registrata all'inizio del 2016, quando fu riscontrato un calo del 6,7%. Per il centro studi diretto da Sandro Simoncini, quasi la metà delle abitazioni in vendita (13.423) si concentra nel Nord, unica area in cui le case all'asta sono scese rispetto a sei mesi fa: erano 16.391, da cui una flessione del 18,1%.

Poco più di un quinto degli immobili oggetto dello studio, pari a 6.090 unità, è localizzata in Lombardia, regione che si dimostra in controtendenza rispetto al Nord Italia facendo registrare un incremento del 12,5% sul dato di gennaio. A seguire ci sono il Lazio (2.957, +28,6%), la Sicilia, che con le sue 2.842 case all'asta si è prodotta in un balzo in avanti del 44,2%, il Piemonte (2.536, -7,4%) e il Veneto, che in sei mesi ha in pratica dimezzato la quantità di immobili sul mercato (2.411 contro i 4.348 di inizio anno, -44,5%). Seguono ancora la Toscana (2.321 immobili all'asta, +35,5% rispetto a gennaio), la Campania (1.965, +55,1%), la Puglia (1.606, addirittura +77,6%) e la Calabria (1.251, +64,6%). A livello di province, invece, spiccano le 1.624 case all'asta di Roma, con Bergamo a quota 1.419 davanti a Milano (1.266), Torino (1.207) e Napoli (891). Il quadro che ne scaturisce è quello di un paese diviso in due, con un Mezzogiorno che continua a faticare tremendamente a uscire dalla crisi e un Nord che sembra invece in risalita. Le regioni settentrionali si sono dimostrate evidentemente anche più reattive nel recepire e nello sfruttare le novità legislative introdotte, come quella sull'imposta di registro, producendo un'accelerazione nelle tempistiche di vendita e facendo sì che i nuovi arrivi di immobili sul mercato non compensassero le operazioni andate a buon fine. Si ipotizza che, nel Nord Italia, le persone che si trovano in difficoltà economico-finanziaria stiano fortunatamente diminuendo e che

gli istituti di credito siano meno aggressivi nei confronti di chi è in sofferenza. Con le banche consapevoli che il valore degli immobili è drasticamente calato negli ultimi anni e, di conseguenza, un'asta non le farebbe comunque rientrare dei capitali erogati. Mezzogiorno e Isole, invece, hanno fatto registrare un incremento tale delle abitazioni in vendita che non può che far riflettere: gli effetti di una stagnazione economica che stenta a interrompersi risultano sempre più devastanti con il passare degli anni. Cresce il numero di piccoli imprenditori, artigiani, commercianti che sono riusciti a far fronte per anni alle proprie difficoltà ma che, sul lungo periodo, non possono che pagare un dazio altissimo, arrivando a intaccare anche il patrimonio più prezioso. È la fascia di reddito medio-bassa a pagare il tributo più rilevante alla crisi: il 66% delle abitazioni all'asta ha un prezzo inferiore ai 100 mila euro, percentuale che sale addirittura fino all'89% se si prendono in esame anche gli immobili appartenenti alla fascia tra 100 mila e 200 mila euro. Abbozzando una stima del valore finanziario delle transazioni effettuate in questi primi sei mesi dell'anno, si ottiene una cifra di circa 4,8 miliardi di euro, di cui, tolte le spese per le procedure, circa 4,5 miliardi destinati alle banche. Si può approssimare, inoltre, a circa 340 milioni di euro gli introiti in meno per l'Erario con l'entrata in vigore della nuova disciplina sull'imposta di registro. Stimabile in circa 1 miliardo di euro, invece, l'ammontare delle ristrutturazioni che han-

no seguito l'acquisizione degli immobili. In questo caso, secondo Simoncini le entrate per le casse dello stato tra Iva e tasse possono essere quantificate in circa 270 milioni.

Numeri all'asta

Boom del Sud

Abitazioni all'asta al Sud: +46% in soli sei mesi. Aumento numero delle case all'asta in Italia: +5,4% in sei mesi.

Distribuzione geografica

Nord del paese, unica area in cui le case all'asta sono scese (-18,1%). Meno marcato, ma comunque consistente, l'aumento registrato al Centro (+26,2%). Poco più di un quinto degli immobili oggetto è localizzato in Lombardia, in controtendenza rispetto al Nord Italia con un incremento del 12,5% su gennaio. A seguire ci sono il Lazio (+28,6%), la Sicilia, il Piemonte (2.536, -7,4%) e il Veneto. A livello di province spiccano le 1.624 case all'asta di Roma, con Bergamo a quota 1.419 davanti a Milano (1.266), Torino (1.207) e Napoli (891).

Dati finanziari

Circa il valore finanziario delle transazioni effettuate si ottiene una cifra di circa 4,8 miliardi di euro, di cui, tolte le spese per le procedure, circa 4,5 miliardi destinati alle banche. Approssimabili a circa 340 milioni di euro gli introiti in meno per l'Erario con l'entrata in vigore della nuova disciplina sull'imposta di registro. Stimabile in circa 1 miliardo di euro, invece, l'ammontare delle ristrutturazioni che hanno seguito l'acquisizione degli immobili.

Fonte: Rapporto semestrale sulle aste immobiliari del Centro Studi Sogeea