

# Aste immobiliari raddoppiate in 5 anni. Due su tre riguardano case, boom in Lombardia

 [www.ilsole24ore.com/art/casa/2016-10-17/aste-immobiliari-raddoppiate-5-anni-due-tre-riguardano-case-boom-lombardia-172708.shtml](http://www.ilsole24ore.com/art/casa/2016-10-17/aste-immobiliari-raddoppiate-5-anni-due-tre-riguardano-case-boom-lombardia-172708.shtml)

Francesco Nariello

Prosegue il trend di crescita delle aste immobiliari, soprattutto sul fronte del residenziale. Nei primi nove mesi del 2016 i tentativi di vendita giudiziaria hanno superato quota 98mila ed in quasi due casi su tre hanno riguardato case. Il 45% delle procedure si è svolto nel Nord Italia, con un boom in Lombardia e Piemonte. A dirlo è il rapporto “Sofferenze bancarie e aste immobiliari”, appena realizzato da [Oid](#), l'Osservatorio immobiliare digitale nato lo scorso luglio che, oltre a fornire servizi e assistenza a professionisti e imprese associate, si propone di elaborare analisi periodiche sul settore del real estate.

In base ai dati anticipati a Casa24 Plus, risultano 98.468 le aste indette in Italia tra gennaio e settembre di quest'anno, circa un quarto in più (+23,5%) di quelle svolte in tutto il 2014 e quasi il doppio (+95,2%) rispetto ai riscontri di cinque anni fa (primi nove mesi del 2011, quando c'erano state 50.445 procedure), in base a confronti effettuati con i report realizzati negli scorsi anni, utilizzando la stessa tipologia di fonti, da Gerardo Paterna ([www.gerardopaterna.com](http://www.gerardopaterna.com)), blogger tra i più seguiti nel settore e, attualmente, vicepresidente di Oid.

Le vendite forzate, nel dettaglio, hanno coinvolto nel 63,3% dei casi immobili residenziali: un dato in linea con il trend pluriennale (in cui le case rappresentano stabilmente circa il 64% degli immobili all'asta). Il resto delle procedure è invece suddiviso tra commerciale (9,6%), industriale (5,1%) e altre categorie immobiliari.

## ASTE IMMOBILIARI PER REGIONE

### Distribuzione geografica

Il numero maggiore di vendite giudiziarie nei primi nove mesi del 2016 è stato registrato nelle regioni settentrionali, che hanno concentrato quasi il 44,2% delle aste immobiliari indette in Italia, distribuite tra Nord Ovest (in testa con il 30,65% delle procedure, di cui più del 69,3% - picco nazionale - riguardanti il residenziale) e Nord Est (13,54%). A seguire si piazzano, in ordine, il Sud (21,62%), il Centro (18,87%) e le Isole (15,32%).

A registrare un vero e proprio boom è stata la Lombardia, che tra gennaio e settembre ha archiviato 19.748 tentativi di vendita forzata, più di due volte e mezzo le indizioni fatte nello stesso periodo 2011 e più di cinquemila in più di tutto il 2014. Balzi in avanti consistenti anche per il Piemonte (8.499, +73% nel quinquennio) e per il Veneto (7.808, più del triplo rispetto a cinque anni fa). Tra le altre regioni che hanno fatto maggiore ricorso alle aste svettano la Sicilia, seconda in assoluto (dopo la Lombardia) con 11mila procedure, e il Lazio, a quota 8.920 (stabile rispetto a quanto riscontrato a fine 2014), ma anche la Puglia con i suoi 6.977 casi.

## **Specchio delle sofferenze**

L'impennata dei tentativi di liquidare le garanzie immobiliari con le vendite forzate rappresenta l'altra faccia della difficoltà di riscuotere da parte delle banche. Il forte incremento delle aste, infatti, «è riflesso diretto – sottolinea il report – dell'aumento progressivo, su tutti i fronti, delle sofferenze nel sistema creditizio»: queste ultime dal 2008 al marzo 2016, come si ricava dai bollettini Banca d'Italia, sono schizzate del 147,8%, arrivando alla cifra complessiva di 249,62 miliardi di euro, con un calo negli anni, anche se ad un ritmo lento, dei finanziamenti per l'acquisto di abitazioni, passati da 317 miliardi di euro del 2011 agli attuali 295 miliardi (più o meno stabili nell'ultimo triennio).

Il report raccoglie e analizza i dati ricavati dai bollettini periodici diffusi dalla Banca d'Italia e le informazioni pubblicate online da 142 tribunali italiani, con integrazioni effettuate sulla base della pubblicità legale rilevata dai portali web degli operatori attivi nelle vendite giudiziarie. Da notare, al fine di interpretare correttamente i riscontri, che ciascuna asta può contenere più lotti: il numero di unità immobiliari in vendita forzata, dunque, si presume che sia decisamente superiore rispetto al totale di procedure rilevate.

«I numeri – sottolineano gli autori del report, Cristian Pastorino e Gerardo Paterna – indicano una progressione preoccupante della aste immobiliari, anche considerando che oltre il 60% riguarda la tipologia residenziale: una bomba sociale difficile da disinnescare. In effetti, la presenza di una mole così importante di immobili, oltre a costituire un mercato parallelo rispetto alle normali compravendite, rischia di creare un benchmark falsato e che 'punta verso il basso' proprio mentre il mercato dà i primi segnali di ripresa».

© Riproduzione riservata

Argomenti: