

Per un valore lordo di 75 miliardi di euro da inizio anno. Si tratta quasi sempre di prime case di piccole dimensioni

In 8 mesi finiti all'asta quasi 180 mila immobili

DI STEFANIA PEVERARO

Da inizio anno a fine agosto si era già arrivati a 177.045 immobili pubblicati in asta a garanzia di crediti andati in default (esecuzioni immobiliari), dopo le 267.323 le aste giudiziarie su immobili condotte nel 2016 nei tribunali di tutta Italia. È quanto emerge dall'ultimo studio redatto da Astasy, società di consulenza specializzata in esecuzioni immobiliari guidata da Mirko Frigerio. Il sistema di analisi incrocia i dati di tutti i tribunali e prende in considerazione sia le esecuzioni nate dai pignoramenti sia quelle derivanti da fallimenti e concordati pubblicati da curatele e commissari. Il totale degli immobili andati sinora in asta ha un valore lordo di oltre 75 miliardi per una base d'asta complessiva di oltre 25 miliardi. Di questi, 15,9 miliardi (60%) si riferiscono a 140.056 immobili in esecuzione a causa di pignoramento, 8,5 miliardi a 765 immobili che fanno parte di procedure concorsuali già in liquidazione dell'attivo (38%) e solo 720 milioni è invece il controvalore di 224 immobili relativi a tutte le altre cause che portano all'esecuzione immobiliare (divisioni giudiziali, crediti giacenti, liti fra parenti). Detengono il record del più elevato numero di casi di aste immobiliari le province di Milano, Bergamo e Brescia, con 20.200 aste pubblicate. Le regioni con il maggior numero di esecuzione ad oggi sono Lombardia (21%), Sicilia (oltre 9%), Piemonte (8%), Lazio

(poco meno dell'8%) e Veneto (poco più del 7%). In particolare, si conferma il trend che vede la maggior parte delle unità immobiliari poste in asta rappresentata da appartamenti di piccole dimensioni, tipicamente bilocali, ossia le classiche prime case delle famiglie medie italiane. Nel dettaglio, il 70% delle unità è rappresentato da immobili residenziali, il 4% da uffici, il 7% da capannoni, il 13% da terreni agricoli ed edificabili, una piccola parte da hotel e il restante 6% da altre unità immobiliari, come castelli, oratori, chiese, monasteri, parchi dei divertimenti, discoteche e così via.

L'immobile medio posto in asta per pignoramento ha un prezzo-base di 113.450 euro e il debito bancario medio è di 141.250 euro, con possibilità di partecipazione in asta a un valore ribassato di poco più di 85 mila euro e con la quasi consapevolezza che, ove non intervenisse una attività specialistica, come per esempio la negoziazione tra banca e debitore, l'immobile andrà aggiudicato a una cifra intorno ai 64 mila euro, senza soddisfazione per i creditori, che si troveranno l'uno senza più immobile posto a garanzia del credito e con un debito residuo dato dalla differenza tra il valore lordo e il valore di aggiudicazione, oltre alle spese giudiziarie pari in media a 16 mila euro. In sintesi, la banca avrà recuperato circa 50 mila euro su un credito vantato di 141.250 euro e sul proprietario della casa, espropriato dalla giustizia dell'immobile, graverà un debito nei confronti dello stesso istituto di credito per la differenza, ossia circa 93 mila euro. (riproduzione riservata)

