

# Aste immobiliari in calo

## — Giù le procedure esecutive —



**D**iminuiscono le aste immobiliari in Italia: nel primo trimestre 2023 sono state 42.982, con un calo del 18% rispetto allo stesso periodo del 2022. Diminuiscono (da anni) anche le procedure esecutive pendenti, quelle cioè aperte in Tribunale: dal 2018 a fine 2021 si sono ridotte del 28% e nel 2022 sono calate ancora. Evviva, potremmo dire: finalmente il problema che assilla molte famiglie e imprese morose si sta riducendo. Purtroppo, però, quelle che dovrebbero essere buone notizie lo sono in realtà solo a metà. Il calo delle procedure esecutive sugli immobili degli italiani, infatti, è solo in parte dovuto al miglioramento della situazione. In parte, infatti, è invece dovuto all'inefficienza del sistema. Il messaggio agro-dolce emerge dagli ultimi dati elaborati da Reviva, azienda innovativa con sede a Milano attiva nella vivacizzazione delle aste immobiliari. Per capire perché la notizia sia buona solo a metà bisogna guardare i dati più in esteso. Uno, in particolare, fa riflettere: mentre le

---

**Nel primo trimestre 42.982 operazioni, in diminuzione del 18% rispetto al 2022**

---

**La frenata delle procedure non va di pari passo agli Npl ma è frutto di inefficienze**

---

procedure esecutive pendenti diminuiscono a vista d'occhio, i cosiddetti Npl non calano di pari passo. Dal 2018 al 2021, mentre le procedure registravano un -28%, lo stock di crediti in sofferenza si riduceva infatti in Italia solo dell'11% a 321 miliardi di euro. È vero che non tutti gli Npl sono garantiti da immobili, dunque il confronto è spannometrico. Ma comunque dimostra che il problema per famiglie e imprese è tutt'altro che risolto. Le procedure calano più velocemente dei crediti deteriorati per almeno due motivi, spiega Giulio Licenza, cofondatore di Reviva. Il primo è legato al fatto che in asta gli immobili si

svalutano molto velocemente, per cui anche quando alla fine vengono venduti - e dunque la procedura ha successo - l'incasso è spesso inferiore al debito in sofferenza. E questo si trasforma in una beffa per le famiglie e le imprese: perdono l'immobile, ma restano debentrici verso la banca (o verso chi ha comprato il credito) per la cifra residua. Dunque gli Npl calano meno di quanto accadrebbe se gli immobili venissero venduti a prezzi più elevati. Il secondo motivo per cui le procedure esecutive diminuiscono è legato al fatto che tante vengono estinte per anti-economicità. Cioè l'immobile arriva ad avere un prezzo in asta così basso, che diventa addirittura inferiore ai costi della procedura stessa. Considerando che i costi si aggirano intorno ai 20mila euro, Reviva ha calcolato che attualmente il 9,7% delle procedure esecutive con asta fissata riguardano immobili con prezzo inferiore o uguale proprio a quella cifra. Stiamo parlando di 6.080 immobili che ormai non è più conveniente vendere in asta: se anche si trovasse un compratore, l'incasso non basterebbe infatti neppure a ripagare le spese. Figuriamoci il debito. Questo è il problema. Le aste immobiliari restano un meccanismo inefficiente che spesso finisce per svalutare gli immobili, a svantaggio sia dei creditori sia dei debitori. Lo dimostra anche il calo dell'offerta minima complessiva (cioè il prezzo minimo di tutti gli immobili attualmente in asta): nel primo trimestre del 2023 ammontava a 4,9 miliardi, in calo del -26% rispetto ai 6,6 dello stesso periodo del 2022. Anche questo dimostra quanto l'inefficienza del sistema svaluti un patrimonio che invece potrebbe servire per risolvere un problema a famiglie e banche.