

Aste in crescita del 15% (ma vanno

Ribassi medi del 39% e meno di un terzo chiude con «tutto venduto»
Un mercato che fa gola a banche e professionisti

Michela Finizio

■ Più di 3.300 aste giudiziarie di beni immobili al mese. È questo il dato medio relativo alle ordinanze emesse dai tribunali per disporre la vendita di una o più unità pignorate. A finire all'asta sono immobili di ogni tipo: attici, ville e hotel oppure appartamenti, cantine e capannoni. Il peso delle sofferenze bancarie e l'incremento delle morosità non ha fatto altro che far lievitare il fenomeno: il numero di procedimenti esecutivi pendenti è salito del 13% dal 2008 al primo semestre 2011 (ultimo dato disponibile del ministero della Giustizia); e i pignoramenti sopravvenuti nel 2011 (dati Jupiter-Cerved) sono stati oltre 4,4mila, il 18% in più rispetto all'anno precedente.

Nel 2010, secondo le statistiche del ministero della Giustizia, il numero medio di aste giudiziarie di immobili si fermava a circa 2.800 al mese. Nel primo semestre del 2011 le ordinanze disposte dai tribunali italiani sono aumentate in modo consistente: se l'andamento venisse confermato dai dati di fine anno, si stima un incremento del 15% di vendite giudiziarie effettuate. Il boom di aste si scontra, però, con il numero di «vendite attuate», cioè esitate positivamente, nelle quali nessun bene è rimasto invenduto: nei primi sei mesi del 2011 il rapporto tra vendite attuate e vendite disposte è stato solamente del 32,5 per cento (trend costante negli ultimi tre anni).

LE TENDENZE

Tra i 256 lotti messi all'asta a febbraio dal Tribunale di Trento, ad esempio, c'erano gioielli degli anni 70 come l'hotel Costa Rotian di Comezzadura con 75 posti letto, campo da tennis piscina e parco in saldo a 2 milioni e 200mila euro. Per chi cerca una casa per le vacanze la scelta è davvero vasta: a Madonna di Campiglio si va appartamenti vicino alle piste acquistabili a 350mila o 800mila euro a seconda della metra-

tura, fino a un attico spettacolare su due livelli, al prezzo base di 2 milioni di euro.

Fino a qualche anno fa all'asta si trovavano, solo e soprattutto, immobili di bassa qualità, periferici o vecchi capannoni dati in garanzia. Oggi invece ci sono anche posizioni immobiliari interessanti e di pregio: residenze in zone centrali o semi centrali del capoluoghi di provincia o, spesso, unità abitative in località turistiche che hanno, crisi del mercato permettendo, una forte «rivendibilità». Almeno sulla carta.

Le statistiche

BOOM DI ASTE

Numero di ordinanze «emesse» in cui il giudice dispone la vendita di uno o più beni immobili all'asta e vendite «attuate», cioè esitate positivamente in cui nessun bene è rimasto invenduto (1 sem 2011)

REGIONE	EMESSE	ATTUATE
Abruzzo	657	213
Basilicata	89	11
Calabria	611	153
Campania	759	419
Emilia Romagna	1.905	571
Friuli V. G.	406	206
Lazio	1.423	512
Liguria	629	169
Lombardia	3.494	1.293
Marche	732	163
Molise	84	52
Piemonte	1.965	325
Puglia	1.492	601
Sardegna	996	178
Sicilia	1.639	464
Toscana	1.281	431
Trentino A.A.	343	78
Umbria	429	100
Valle d'Aosta	35	26
Veneto	885	487
Totale	19.854	6.452

SOURCE: ministero della Giustizia

PIGNORAMENTI IN CRESCITA

Numero di pignoramenti immobiliari sopravvenuti

2008	30.681
2009	30.591
2010	37.472
2011	44.027

SOURCE: Cerved Group

ASTE DESERTE E AL RIBASSO

Le difficoltà creditizie crescono - dal 2008 al 2011 il numero di crediti bancari sofferenza è cresciuto da 41 miliardi a 113 miliardi con un incremento medio del 13 per cento annuo - ma le aste, che sono l'atto conclusivo del procedimento di esecuzione immobiliare, stanno scontando la crisi di liquidità e molto spesso vanno deserte. Mediamente un immobile viene aggiudicato al secondo tentativo, un rapporto in crescita negli ultimi anni: secondo i dati Jupiter-Cerved, nel 2007 bastavano 1,6 aste per un'aggiudicazione. E gli sconti sono sempre più importanti: il ribasso medio per aggiudicazione è del 39%, in crescita del 11% rispetto al 2007.

L'EVOLUZIONE DEL MERCATO

Le aste giudiziarie fino a qualche anno fa erano frequentate solo da un pubblico specializzato, di pochi professionisti. E su questo mercato ha sempre pesato la poca trasparenza. Il miglioramento quantitativo e qualitativo delle aste sta oggi creando spazi interessanti in cui inserirsi. Operatori specializzati, fondi immobiliari e studi professionali strutturati stanno guardando con interesse a questo segmento. In particolare le banche, interessate a difendere il valore degli immobili in portafoglio: i ribassi sono così consistenti che vanno a detrimento dell'ipoteca e preoccupano il settore creditizio. Ecco perché si sente, sempre più spesso, l'esigenza di porre un argine e trasformare questo fenomeno in opportunità.

Si calcola che le aste «rappresentino circa il 6% delle transazioni immobiliari, con un potenziale di crescita molto significativo», ha dichiarato Alberto Carpani, ad di Prisma Sgr, che ha appena lanciato un prodotto ad hoc per il settore, con due partner operativi specializzati. Da un lato la società di consulenza immobiliare Resolution (Jupiter-Cerved) che si occupa della valorizzazione delle garanzie immobiliari collegate a crediti in sofferenza; dall'altra la rete commerciale di vendita Fondocasa, per la fase di acquisizione e valutazione degli immobili.

SOURCE: RISPOLCRED

PHOTOGALLERY



Immobili «illustrati» all'asta
www.casa24plus.it/mercato



A Chiavari (Ge). È andata deserta l'asta di fine gennaio per l'acquisto di Villa Altachiera.

E il fondo Revolution cerca asset in tribunale

IL BUSINESS

L'obiettivo è ricollocare e valorizzare le unità

■ Prisma Sgr a febbraio ha lanciato Revolution, il fondo immobiliare specializzato nell'acquisizione di soluzioni acquistate tramite aste giudiziarie, da ricollocare successivamente sul mercato. La raccolta, con obiettivo 30 milioni di euro, è partita da una quindicina di giorni e «il campione dei primi contatti si è mostrato davvero molto interessato e attivo, ci riconoscono tutti il margine per fare delle operazioni profittevoli. I vantaggi sono tangibili», racconta Federico Musso, direttore commerciale di Prisma Sgr. «L'obiettivo - continua Musso - è cercare di intervenire nelle ri-commercia-

lizzazione dell'immobile il prima possibile». L'asset allocation è differenziata: il 70% saranno immobili «più facili», in una fascia tra i 200 e i 400mila euro, destinati a ruotare velocemente; il 30% saranno soluzioni per cui il contributo del gestore è più importante. Gli advisor aiuteranno il gestore, tramite valutazioni tecnico-legali, a realizzare cambi d'uso, sanatorie di passività tecnico-urbanistiche, piccoli e medi lavori di ristrutturazione, per riposizionare l'immobile con un miglior valore sul mercato. Riservato a investitori qualificati, in particolare privati, family officers e corporates, investirà soprattutto in immobili a destinazione d'uso residenziale. La durata del Fondo è di sette anni, con un tasso interno di rendimento atteso superiore all'8 per cento — MLF.

SOURCE: RISPOLCRED