



ASTE IMMOBILIARI: SONO 204.632 NEL 2019, IN CALO DEL 16,5% RISPETTO AL 2018.

- Al primo posto per numero di esecuzioni si conferma ancora la Lombardia con il 18,66%, a seguire la Sicilia (9,38%), l'Emilia-Romagna (8,73%), Toscana e Lazio (7,18%).
- Il valore medio di base asta di un immobile è di 65.077 euro
- Il tempo medio di chiusura di una esecuzione immobiliare (chiusa nel 2019), è stato di 2.172 giorni (5 anni, 11 mesi e 12 giorni)
- 1 Immobile in asta ogni 114 famiglie italiane
- In un comune medio di 50.000 abitanti, che conta circa 20.800 famiglie, vi sono circa 185 immobili in asta

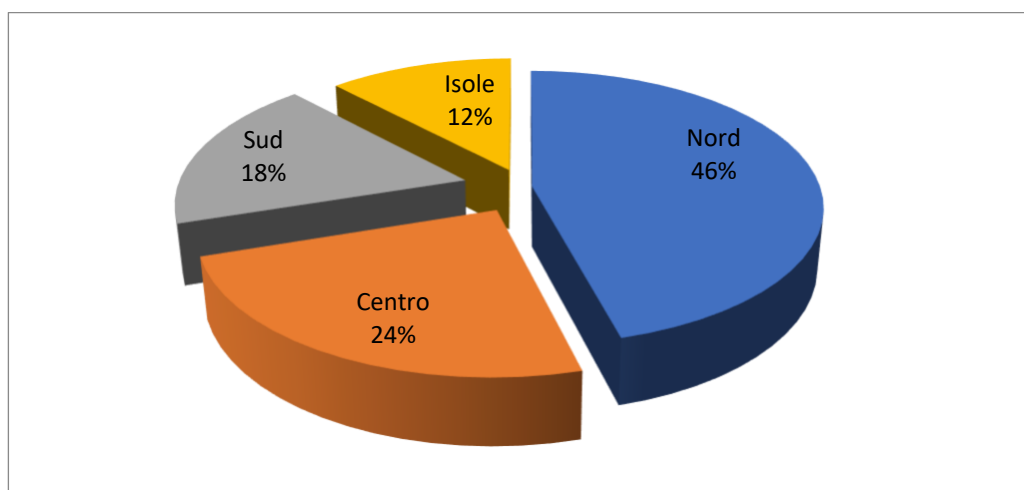
Milano, 16 gennaio - Sono state **204.632 le aste immobiliare nel 2019**. Questo quanto emerge dal "Report Aste" a cura di **Astasy Srl**, società controllata da **RINA Prime Value Services Spa** e prima e più completa struttura di Auction Real Estate italiana che si occupa dell'intera filiera della consulenza in esecuzioni immobiliari e di assistenza per procedure concorsuali ed esecutive. I dati, raccolti dal Comitato scientifico Astasy, sono stati reperiti dai siti ufficiali autorizzati dal ministero di Giustizia, dai siti ufficiali dei tribunali, dai siti degli istituti di vendita giudiziaria e da quelli delle Associazioni Notarili.

Rispetto al 2018 si nota una diminuzione di esecuzioni pari al **16,5%**, passando infatti dalle 245.100 del 2018 alle 204.632 del 2019, per un controvalore di immobili a base d'asta pari a **28.446.933.776 di euro**.

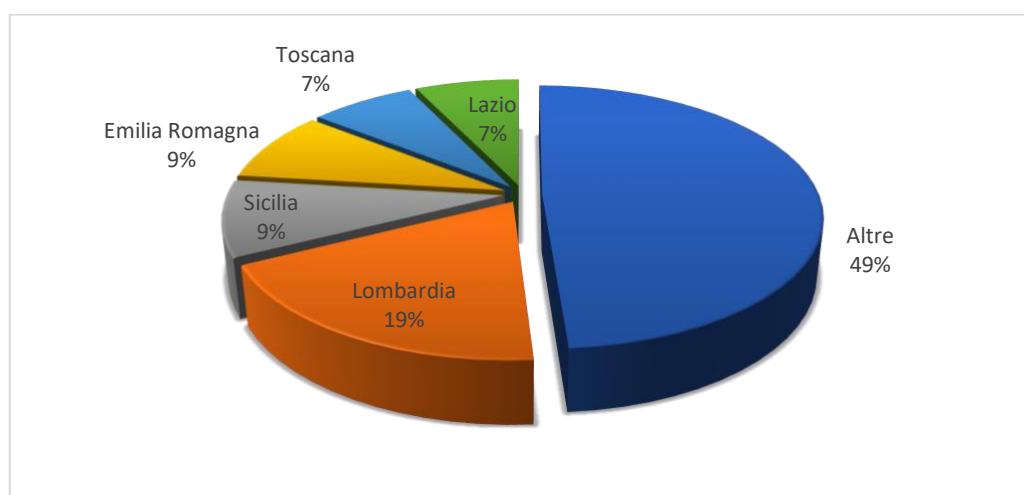
*"Due dei dati più importanti che emergono dall'ultimo report Astasy sono quelli che riguardano le aste estinte per rinuncia e le aste sospese, con una percentuale rispettivamente del 2,81% e 1,61%. – dichiara **Mirko Frigerio, Vicepresidente Esecutivo Astasy e Presidente del Comitato Scientifico Astasy Analytics** - Trattasi infatti di numeri positivi, perché riguardano tutte quelle aste che vengono chiuse grazie ad accordi extragiudiziali tra creditore (banche) e debitore, cioè procedure come ad esempio il saldo e stralcio o accordi finalizzati grazie all'intervento di un consulente del settore. In questo caso, tutti i soggetti coinvolti nell'esecuzione immobiliare, ne traggono un beneficio: chi estingue il debito e chi riscuote il credito, senza dover aspettare i tempi della giustizia e senza subire l'eccessiva svalutazione dell'immobile stesso. Come Astasy, stimiamo che il prossimo anno le aste estinte per rinuncia saliranno al 4%".*

DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA. Il report mostra come la maggior concentrazione di esecuzioni immobiliare sia al **Nord con il 46%**, per poi proseguire al **Centro con un 24%** fino ad arrivare al **Sud (18%)** e alle **Isole (12%)**. In un comune medio di 50.000 abitanti, che conta circa 20.800 famiglie, vi

sono circa 185 immobili in asta. La media nazionale è di **1 Immobile in asta ogni 114 famiglie italiane**.



Sono ai primi 5 posti per numero di esecuzioni, con oltre il 51% del totale delle esecuzioni italiane, la **Lombardia con il 18,66%**, a seguire la **Sicilia (9,38%)**, **L'Emilia-Romagna (8,73%)** **Toscana e Lazio (7,18%)**.



Sono **17 Province** che, da sole, controllano poco meno del **40%** su base nazionale.

Anche nel 2019 è la **provincia di Milano** a detenere il record di provincia con il maggior numero di esecuzioni immobiliare in Italia: sono 9.505 le aste pubblicate nel 2019 (pari al 4,64% del totale nazionale). Segue **Roma (8.476 - 4,14%)**, **Bergamo (6.667 - 3,26%)**, **Napoli (5.307 - 2,59%)** e **Perugia (4.886 - 2,39%)**.

TIPOLOGIE. Quasi il **70%** delle unità immobiliari all'asta è riconducibile della categoria **"Residenziale"** ed è costituita da appartamenti, monolocali, mansarde, attici, ville e villette, nella



maggior parte dei casi tutte abbinate a autorimesse e/o cantine. Solo il **5%** sono **negozi, uffici, laboratori e magazzini**, mentre il **10%** sono capannoni industriali e commerciali, opifici e laboratori artigianali.

Una fetta importante, l'**11%**, è dato dai **Terreni**, agricoli ed edificabili, che rappresentano sia una buona parte di campagna agricola (compresi pezzi importanti nelle zone dei Vini d'Italia, si pensi alle terre del Brunello di Montalcino) sia un buon numero di terreni edificabili che oggi non hanno più l'appeal commerciale di quando, in tempi non sospetti, l'iper-edificazione che i Comuni consentivano per avere in cambio "oneri di urbanizzazione", aumentava vertiginosamente i volumi edificatori anche in micro comuni.

Poco meno dell'**1%** di immobili in asta è rappresentata da **HOTEL** e strutture alberghiere, nella maggior parte dei casi si tratta di microstrutture a conduzione familiare. Nel restante **3%**, denominato "altro" sono presenti una serie di unità immobiliari di diversa natura e anche di difficile ricollocazione (cinema, trulli, castelli, monasteri, ecc).

PREZZO DI VENDITA BASE D'ASTA. 184.247 lotti, pari al 90% della composizione delle esecuzioni immobiliari, sono costituiti da beni il cui valore in asta è inferiore a 250.000 euro, per un valore d'asta totale pari a 11.975.493.881. Sono invece 16.874 i lotti, pari all' 8% della composizione, il cui valore in asta è inferiore a 1.000.000 di euro. Il valore base d'asta totale di questi beni è pari a € 7.630.780.602. Per concludere 3.511 lotti, pari al 2% della composizione delle esecuzioni immobiliari, è costituita da beni il cui valore in asta è superiore a 1.000.000 di euro. Il valore base d'asta totale di questi Beni è pari ad € 8.749.409.291.

Il valore medio di un immobile all'asta si è notevolmente abbassato giungendo a **€ 65.077 (contro i € 115.000 del 2018)**, il che sta a significare che gli immobili vengono aggiudicati a valori notevolmente inferiori rispetto ai reali valori di mercato, creando un'ulteriore perdita di valore.

ASTE AGGIUDICATE. *"Quando un'asta viene aggiudicata, la sua storia non finisce. Infatti, dal giorno di aggiudicazione dell'asta inizia a decorrere il tempo di almeno 120 giorni (previsto dalla Legge 132/2015), in cui l'aggiudicatario dovrà saldare il prezzo dell'asta, unitamente alle spese accessorie. Dopo il saldo del prezzo, il Delegato alla vendita dovrà predisporre il Decreto di Trasferimento da sottoporre per la firma al Giudice. Se invece manca il saldo del prezzo, il Delegato alla vendita dovrà, una volta avvisato il Giudice, porre nuovamente in essere le operazioni di vendita all'asta. In entrambi questi casi dal giorno dell'aggiudicazione, passa circa un anno in totale silenzio burocratico in cui non si ha la certezza della vendita in asta o meno"* precisa **Massimiliano Morana, Operation Manager Astasy.**

Nel 2019 risultano:

- **Aste "attive": 65,57% - 160.725 lotti.** Rappresentano Le aste con lotto non aggiudicato; il lotto verrà riproposto in asta successivamente con un ribasso del 25% (L.132/2015) e potrà essere di nuovo partecipato con un ulteriore ribasso dell'ulteriore 25%.



- **Aste “aggiudicate”:** **28,88% - 70.785 lotti.** Sono gli immobili in asta che hanno trovato non solo l’aggiudicatario, ma hanno anche avuto decreto di trasferimento, pertanto sono le “certamente aggiudicate” e trasferite di proprietà.
- **Aste “estinte per rinuncia”:** **2,81% - 6.887 lotti.** L’art. 629 c.p.c. cita testualmente che il processo si estingue se, prima dell’aggiudicazione o dell’assegnazione, il creditore pignorante e quelli intervenuti muniti di titolo esecutivo rinunciano agli atti. La più comune e logica possibilità di rinuncia agli atti sta nell’accordo tra proprietario del bene esecutato, creditore precedente e intervenuti. Fanno parte attiva di questa voce quindi tutte quelle chiusure stragiudiziali nate dalla volontà del proprietario di chiudere la propria posizione debitoria.
- **Aste “riunite”:** **0,33% - 807 lotti.** Rappresentano, seppur in numero contenuto, tutte quelle esecuzioni con pignoramento successivo a un precedente pignoramento, ovvero tutte le esecuzioni che, per procedure diverse, sono state trasformate in una “Crisi da Sovraindebitamento” oppure sono state assorbite dal successivo fallimento della società proprietaria del bene e liquidate con procedura concorsuale.
- **Aste “sospese”:** **1,61% - 3.946 lotti.** La sospensione concordata è regolata dall’art. 624 bis del Codice di procedura civile e consente al Giudice dell’Esecuzione di sospendere il processo esecutivo per un tempo limitato, non superiore a 24 mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo e sentito il debitore. Questo significa che il bene oggetto di esecuzione, rimanendo pignorato, ottiene una sospensione concordata.
- **Aste “estinte per inattività”:** **0,80% - 1.960 Lotti.** Sono pignoramenti che non hanno più avuto impulso procedurale per mancanza di attività spesso dello stesso creditore precedente (un esempio su tutti, il caso in cui il Pignoramento sia stato eseguito dal Condominio che non ha poi più messo i fondi economici richiesti dalla procedura per attivare la vendita giudiziale).

*“Con una sorta di verifica di tipo archeologico sulle procedure, abbiamo lavorato ed elaborato i dati non solo sul numero di esecuzioni, ma anche da quanto tempo giacciono nei tribunali italiani. - afferma **Mirko Frigerio** - Sembra assurdo, ma esistono e continuano ad essere mantenute aste datate **1976, 1977, 1979** e così a seguire. Ciò ha voluto dire, e ancora vuol dire, **51 anni di costi attivi, senza arrivare alla chiusura e all’estinzione della pratica.** Oltre 67.743 esecuzioni attendono una chiusura oltre i tempi medi delle procedure e vengono mantenute in vita, nonostante alcune abbiano già cambiato diversi professionisti delegati, diversi giudici, diversi curatori fallimentari”.*

Per quanto riguarda il tempo medio di chiusura di una Esecuzione Immobiliare, è stata di 2.172 giorni (5 anni, 11 mesi e 12 giorni) la media di chiusura delle procedure esecutive avvenute nel 2019; i giorni vengono calcolati dalla data di iscrizione al Ruolo, sino all’ultimo atto evidenziato nella procedura.



Astasy è la prima e più completa struttura di Auction Real Estate italiana che si occupa dell'intera filiera della consulenza in esecuzioni immobiliari e di assistenza per procedure concorsuali ed esecutive. Specializzata nel monitoraggio e gestione degli asset posti in procedura, nella vendita di immobili all'asta, nella gestione di operazioni di Saldo e Stralcio stragiudiziale anche attraverso operazioni di gestione del credito, la società, che ha sede a Milano, opera in tutta Italia ed è suddivisa in aree operative integrate tra loro, per offrire una gamma completa di servizi tecnici e tecnologici ad alta specializzazione rivolti a privati, professionisti e tecnici del settore, agenzie, banche ed istituti di credito. La sua operatività si estende a tutto il territorio italiano e comprende l'analisi e la commercializzazione di asset immobiliari o singole unità legati a crediti non performing loans (NPLs), crediti deteriorati che possono rappresentare opportunità di investimento in campo immobiliare. **Astasy è una società controllata da RINA Prime Value Services Spa, che ne detiene la direzione e il coordinamento.**

Ufficio stampa:

SEC Relazioni Pubbliche T. 02-624.999.1

Francesca Brambilla – brambilla@secrp.com - 3386272146