



Il prezzo in asta di un immobile residenziale è di un terzo rispetto al suo valore: 700 €/mq contro i 1.970€/mq del mercato tradizionale

Gli immobili in asta soffrono storicamente dei ribassi del prezzo per via delle vendite deserte, risultano tuttavia essere una grande opportunità per acquistare casa in questo contesto di aumento dei tassi, dove è più difficile avere accesso al credito.

Milano - Il valore medio in asta degli immobili residenziali è di **700 €/mq** contro i **1.970€/mq** degli immobili residenziali in vendita sul mercato tradizionale (dati immobiliare.it). Questi sono i risultati delle analisi dei dati dal PVP (il portale ministeriale delle vendite pubbliche), grazie alla nuova tecnologia di immobiliallasta.it facente parte dell'ecosistema **Reviva** (re-viva.com), che è in grado di leggere i documenti riguardanti gli immobili ed estrarne le informazioni come appunto i mq e i valori. Un dato molto significativo che per la prima volta quantifica il grande vantaggio economico offerto dall'acquisto tramite aste immobiliari, aspetto fondamentale in un momento storico di aumento dei tassi e che può aiutare centinaia di migliaia di italiani ad acquistare un immobile nonostante la loro capacità di finanziamento si sia ridotta del 40%.

“Il mercato delle vendite giudiziali può rivelarsi di grande supporto per il mercato immobiliare e per l'economia in questo contesto di mercato, in quanto offre una grande opportunità di acquistare un immobile a tutte le famiglie e le imprese che stanno soffrendo dell'aumento dei tassi e non riescono più ad accedere ai valori del mercato tradizionale”.-commenta **Giulio Licenza, CBDO e Co-Founder di Reviva e Immobiliallasta.it.**

Aste in calo del -20% rispetto al 2022: da 191.000 a 152.000

Sono state **152.303 le aste bandite nel 2023**, - 20% rispetto alle **191.253 del 2022** e -18% rispetto alle **185.555 del 2021**. Nel corso dell'anno l'andamento è stato costante, mediamente ci sono state **13.800 aste/mese**, il 20% in meno rispetto alle 17.400 del 2022. Lo stesso impatto si è anche riversato sul **valore complessivo delle aste pubblicate**, che si attesta nel 2023 a **18 Mld€**, -20% rispetto ai **22,6 Mld€ dello scorso anno** e ai **23,7 Mld€ del 2021**.

Il calo è frutto della diminuzione delle procedure esecutive pendenti nei tribunali in corso da anni, passate dalle 240.000 del 2018 alle 138.000 di fine 2022, contro però un calo dello stock di crediti deteriorati nel sistema non proporzionale, che è passato dai 342 Mld del 2018 ai 306 Mld di fine 22. Questo fenomeno è dovuto al fatto che **nella maggior parte dei casi**, con la vendita di un immobile in asta e la conseguente chiusura della procedura esecutiva,

non viene recuperato integralmente il credito ma solo parte di questo, lasciando ancora un **credito residuo estremamente difficile da recuperare**, il cosiddetto deficiency claim.

La componente principale, in termini di tipologia di immobili in asta, resta quella **residenziale** con un volume di immobili che rappresentano il **55%** del totale contro il **34%** dei **non residenziali**. Il valore economico principalmente, invece, è concentrato negli immobili non residenziali (48,7%) contro il 42% dei residenziali (che hanno recuperato quote negli ultimi anni) e il 9,3% dei terreni.

*“Oggi il settore delle aste si trova in una fase calante. Dal post-covid le aste sono state in crescita, un trend interrotto nel 2022 dove la crescita si è fermata, per poi vedere un calo nel 2023. Tuttavia nonostante il calo degli immobili posti in vendita giudiziaria pensiamo che ci sia una grande opportunità per aumentarne le vendite, in quanto il vantaggio economico che si può ottenere è più attraente di sempre in questo momento storico del mercato immobiliare, per questo abbiamo deciso di investire molto per sviluppare immobiliallasta.it, che punta ad essere il portale di riferimento per gli immobili in asta - aggiunge **Ivano De Natale, CEO e Co-Founder di Reviva e Immobiliallasta.it***

Continuano ad aumentare le **vendite telematiche**, che si attestano al **41%** per la modalità esclusivamente telematica (sincrona/asincrona), in ulteriore **aumento dal 38%** dell'anno precedente, mentre solo il **32% si è svolto in modalità mista e il 27% presso il venditore**. Questo trend tuttavia non è favorevole al mercato, in quanto le aste puramente telematiche risultano complicate e quindi il rischio che l'asta vada deserta e l'immobile perda valore è molto più alto. La modalità più indicata per favorire l'utenza dovrebbe essere, invece, quella mista.

Prosegue, inoltre, il trend di **riduzione delle aste al nord** in favore di un aumento della componente di aste fissate al sud e isole che, seppure con lieve aumento rispetto all'anno precedente, sono aumentate significativamente dal 2019 ad oggi, a fronte di un calo di quelle del nord. Questo è dovuto alla maggior lentezza dei tribunali delle aree del sud e isole, che quindi impiegano più tempo a concludere le procedure esecutive e concorsuali.

“L'inefficienza delle vendite in asta ha un costo, che stanno pagando sia i creditori- non recuperando totalmente il credito- e sia i debitori che restano debitori della banca per la cifra residua non coperta dalle vendite dell'immobile in asta. La nostra missione è proprio quella di rendere più accessibile e diffuso questo tipo di acquisto e far sì che gli immobili in asta vengano venduti in maggior misura, in favore di creditori, debitori, acquirenti e tutto il mercato immobiliare.”- conclude Giulio Licenza.

Il report completo sul trend delle aste del 2023- che conterrà informazioni completamente inedite (come €/mq degli immobili in asta per tipologia e numero di esperimenti necessari per l'aggiudicazione)- verrà presentato in occasione del **webinar Scenario Aste 2023 - Analisi di fine anno**, il **13 dicembre 2023 alle ore 12:30**. Il webinar sarà disponibile live su piattaforma Zoom e on-demand a seguire. Invitiamo a registrarsi dal seguente link per accedere al webinar: webinarscenarioaste2023.creditvillage.it

Il webinar è organizzato in media partnership con **Credit Village** (creditvillage.it), azienda leader nell'ambito dell'editoria specializzata e organizzazione eventi per il settore del credit management ed in tutte le tematiche ed aspetti legati al mercato dei crediti deteriorati (NPE), fra cui ESG, M&A, Real Estate, avrà come speaker **Giulio Licenza - CBDO e co-founder di Reviva e Immobiliallasta.it**, **Clemente Reale**, Presidente di **Essegibi Service**, **Mauro Cavagna**, Chief Technology and Processes Officer di **Prelios** e **Giovanni Gilli**, presidente di **Intrum Italy**

About

REVIVA

Reviva è un'azienda leader specializzata nella vivacizzazione delle aste immobiliari. Fondata nel 2017 e con un organico di 30 persone, la società aiuta i gestori NPL, le banche e i servicer a vendere più immobili all'asta e più velocemente aumentando i valori di recupero e riducendo i tempi di vendita. Per ottenere questi risultati, REVIVA utilizza la tecnologia, l'innovazione e le competenze di marketing immobiliare. Ha inoltre creato un ecosistema di brand verticali, Immobiliallasta.it, Reeco e Vivapro, rivolti rispettivamente a audience specifiche quali privati, investitori e consulenti. La missione di REVIVA è di favorire un'economia nel mercato degli immobili all'asta più florida attraverso la rimessa in circolo di liquidità e ridurre il volume dei crediti deteriorati e il debito dei vecchi proprietari. Per maggiori informazioni su REVIVA, invitiamo a visitare il sito <http://www.re-viva.com/e> e a seguire il canale LinkedIn

About

CREDIT

VILLAGE

Credit Village (www.creditvillage.it) è un'azienda leader nell'ambito dell'editoria specializzata e organizzazione eventi per il settore del credit management ed in tutte le tematiche ed aspetti legati al mercato dei crediti deteriorati (NPE), fra cui ESG, M&A, Real Estate ecc. Credit Village è stata la prima realtà in Italia a portare la cultura della tutela del credito su stampa, eventi ed on line, creando intorno a sé la più ampia community di settore. Nel 2016 ha lanciato il più aggiornato e completo Osservatorio sull' Npe Market, monitorando nel dettaglio tutte le operazioni di compravendita crediti nel mercato primario e secondario. Nel 2022 ha dato vita ad ECC, European Credit Challenge, un progetto internazionale volto a selezionare i champs della credit industry.