

## Immobili & Tribunali

# Aste, il covid taglia di un quarto l'offerta ma la richiesta galoppa

Cresce l'interesse degli utenti e le richieste medie aumentano del 71% in un anno. E il lockdown primaverile ha bloccato oltre 30mila esecuzioni e ridotto del 40% le iscrizioni. Tribunali in tilt, che le nuove zone rosse (o peggio una nuova "serrata" nazionale di cui già si parla) possono solo peggiorare

di Laura Cavestri

12 NOVEMBRE 2020

La domanda resta alta. L'offerta – in un mercato che, nei prossimi mesi, potrebbe tradurre la sofferenza in una nuova valanga di immobili all'asta – invece frena. Il Covid-19 ha prodotto contraccolpi immediati sul mercato delle aste, a causa del congelamento di tutte le pratiche nei mesi da marzo a luglio. Tribunale al rallentatore, iter bloccati. E il rischio che, oltre a Lombardia e Piemonte, possano chiudere anche altre regioni (se non un nuovo lockdown in tutta Italia) potrebbe ulteriormente peggiorare la situazione. L'effetto – stando all'Osservatorio annuale di Immobiliare.it – sul mercato delle aste immobiliari in Italia ha quindi fotografato una sensibile riduzione dell'offerta, scesa in un anno del 25%. Senza fermare, però, la domanda verso questo tipo di immobili da parte di chi cerca casa tanto che, rispetto al 2019, le richieste medie per gli annunci in asta risultano in aumento del 71 per cento.

### **L'effetto lockdown sulle aste**

A fotografare la situazione è stato il sesto report messo a punto dal Tavolo di studio sulle esecuzioni T6. L'effetto della sospensione dell'attività degli uffici giudiziari durante il periodo di lockdown ha prodotto più di 30mila aste immobiliari rinviate, per un valore di quasi 3,7 miliardi di euro. Un dato che, insieme al calo del 40% delle procedure di esecuzione immobiliare (quelle che portano alla vendita dei beni del debitore e al rimborso, spesso parziale, dei creditori), nel I semestre di quest'anno, rivela un'impasse che rischia di affondare un settore già caratterizzato da tempi lunghissimi (nel 2019 la durata media è stata di 4,6 anni e a fine anno risultavano ancora aperti più di 27mila fascicoli avviati oltre dieci anni prima) e di cancellare i passi avanti registrati negli ultimi anni. Ma lo stop dell'attività giudiziaria ha tagliato anche le iscrizioni, riducendole del 40%: nel primo semestre (gennaio - giugno) le nuove procedure esecutive sono infatti passate dalle 22.319 del 2019 alle 13.381 del 2020.

Non solo. Il DI 137/2020 – più noto come “decreto Ristori” – (all’articolo 4 “Sospensione delle procedure esecutive immobiliari) ha prorogato di due mesi, dal 30 ottobre al 31 dicembre, la sospensione delle procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto l’abitazione principale del debitore. Questo farà accumulare una nuova mole di arretrato. «L’offerta è ripresa a settembre ottobre con positive aggiudicazioni – ha sottolineato Tiziana Allievi, partner di La Scala (società tra avvocati che è socia dell’Associazione T6) – . Ora con la nuova sospensione delle procedure esecutive fino al 31 dicembre, prevista dal Decreto Ristori, si registrerà un nuovo impatto sul comparto residenziale offerto in asta, con un nuovo contraccolpo sull’offerta. I Tribunali di Milano, Roma e Torino sono tra quelli in cui si registra l’offerta maggiore di immobili in asta con le migliori opportunità di risparmio rispetto ai valori di libero mercato»

«Le ragioni della crescita delle interazioni degli utenti con gli annunci in asta sono di doppia natura – ha dichiarato Antonio Intini, Chief Business Development Officer di Immobiliare.it –. Da una parte viviamo un importante cambiamento culturale che porta le persone a guardare al mercato delle aste con meno scetticismo che in passato. Dall’altra parte, la forte accelerazione sulla digitalizzazione che il settore sta vivendo e a cui abbiamo contribuito, ha portato a una maggiore cura degli annunci online, che li rende ormai equiparabili per ricchezza di immagini e informazioni a quelli del libero mercato, attraendo così più attenzione da parte di chi cerca».

### **Differenze regionali e da città a città**

Dall’analisi di Immobiliare.it emerge che, mediamente, in Italia, il prezzo base d’asta è più basso del 57% rispetto ai valori a libero mercato. Ma ci sono regioni dove questa percentuale supera il 60%, come il Veneto o il Trentino Alto Adige. Per quanto riguarda le metrature degli immobili all’asta, i tagli restano molto grandi. A livello nazionale la superficie media è di 137 metri quadri, dato che però fatica a trovare riscontro nella domanda, visto che l’interesse maggiore da parte degli utenti viene espresso per monolocali e bilocali, le cui richieste medie sono cresciute rispettivamente del 122% e 83% in un anno. Analizzando, oltre alle richieste, anche il numero di annunci salvati dagli utenti come “preferiti”, quelli di immobili all’asta sono aumentati dell’81% nell’ultimo anno. Per quanto riguarda i dati sulle regioni, l’interesse è cresciuto di più in Piemonte e in Veneto, in cui è più che raddoppiato. Anche in Lombardia e in Toscana gli utenti si sono mostrati più interessati alle aste, con un incremento delle richieste medie di oltre l’85% rispetto al 2019.

Fra le grandi città, Milano, Roma e Torino sono quelle in cui si registra l’offerta maggiore di immobili all’asta ed è Milano a offrire le migliori opportunità di risparmio, con uno sconto medio tra prezzo base d’asta e valori a libero mercato pari al 66 per cento. A eccezione di quelle del Sud, dove si è rilevato, comunque, un significativo incremento della domanda, nelle grandi città l’interesse verso le aste immobiliari in un anno è più che raddoppiato. A Torino si è registrato un +181% delle richieste, seguito da Firenze (+144%), Milano (+128%) e Bologna (+100 per cento).