

**Aste immobiliari: sono state 116.637 nel 2020.
La chiusura dei tribunali ha rinviato 123.000 aste circa, con
un mancato recupero di circa 8.600.378.123 euro**

- Sono ai primi 5 posti, con quasi il 50% del totale delle esecuzioni italiane, la Lombardia (16,7%), seguita da Sicilia (10%), Emilia-Romagna (7,11%), Veneto (7%) e Lazio (7%).
- Per quanto riguarda la tipologia di immobili all'asta, si abbassa di oltre il 50% la pubblicazione di immobili residenziali.
- In merito invece alla provenienza degli immobili messi all'asta, si tratta per il 70% di esecuzioni immobiliari, mentre per il 28% di procedure concorsuali.
- 103.895 lotti, pari al 89% della composizione delle esecuzioni immobiliari è costituita da beni il cui valore in asta è inferiore a 250.000 euro.
- Sono invece 10.333 i lotti, pari all' 8% della composizione delle esecuzioni immobiliari, costituiti da beni il cui valore in asta è inferiore a 1.000.000 di euro.

Milano, (*) gennaio - Sono state **116.637** le unità immobiliari oggetto di aste immobiliari pubblicate nel 2020 **durante il solo periodo di attività dei tribunali**, per un controvalore di immobili a base d'asta pari a **16.979.762.935,86** euro.

Lo rende noto il **Centro studi AstaSy Analytics di NPLs RE_Solutions** nel suo **“Report Aste 2020 – Time Out”** precisando come sia impossibile parlare di un «calo percentuale» poiché le stesse aste si sono bruscamente interrotte, e alcune ancora lo sono, a causa di forza maggiore. Pertanto, in rispetto della realtà del momento, il Centro Studi ha ritenuto di mantenere il dato congelato e non renderlo statistico e di considerare il 2020 come un “time out” imposto, da considerare non comparabile agli anni precedenti.

Nell'intero anno 2019, le pubblicazioni sono state 204.632. È possibile stimare che, ove non vi fossero state delle alterazioni così gravi al sistema dovute dai protocolli avanzati per far fronte alla pandemia, il numero quest'anno avrebbe potuto, statisticamente, aggirarsi intorno alle **240.000 unità**. **Da qui si evince che le aste potenzialmente rinviate sono state circa 123.000.**

Come commenta **Mirko Frigerio, Fondatore e Vicepresidente Esecutivo NPLS RE Solutions e Presidente del Centro Studi AstaSy Analytics:**

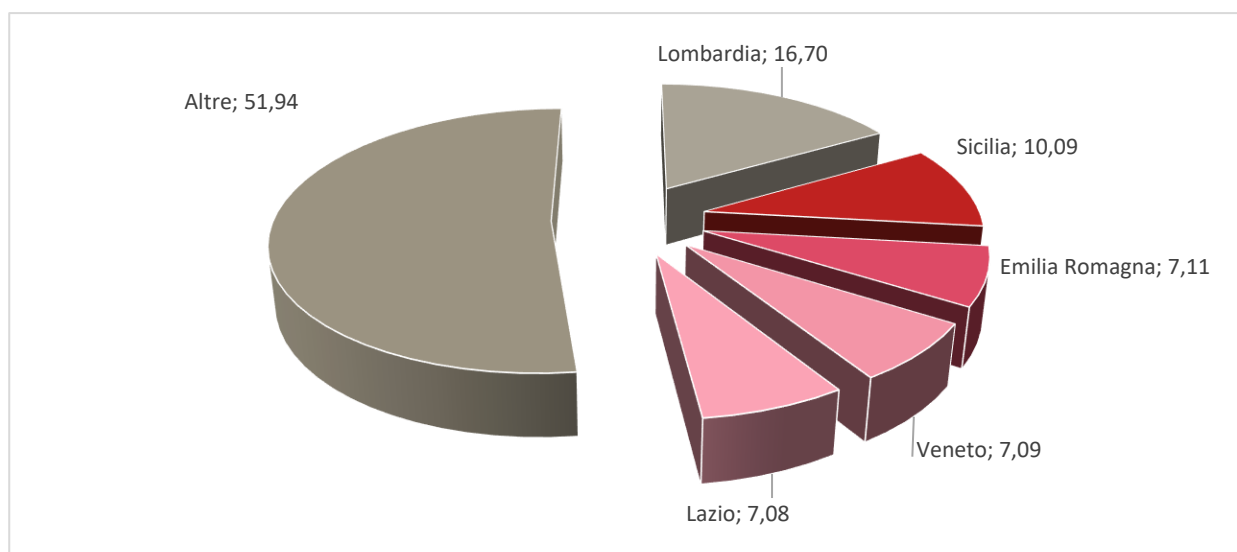
*“Il mancato recupero nell'anno 2020 è potenzialmente stimabile in **8.600.378.123,25 di euro**, assunto dalla differenza dei valori posti in asta nel 2019 rispetto ai valori del parziale 2020. È questa quindi la cifra che i creditori non recupereranno nei business plan*

dell'anno 2020, ma non possiamo ancora parlare di perdita, al momento si tratta solo di un allungamento dei tempi.

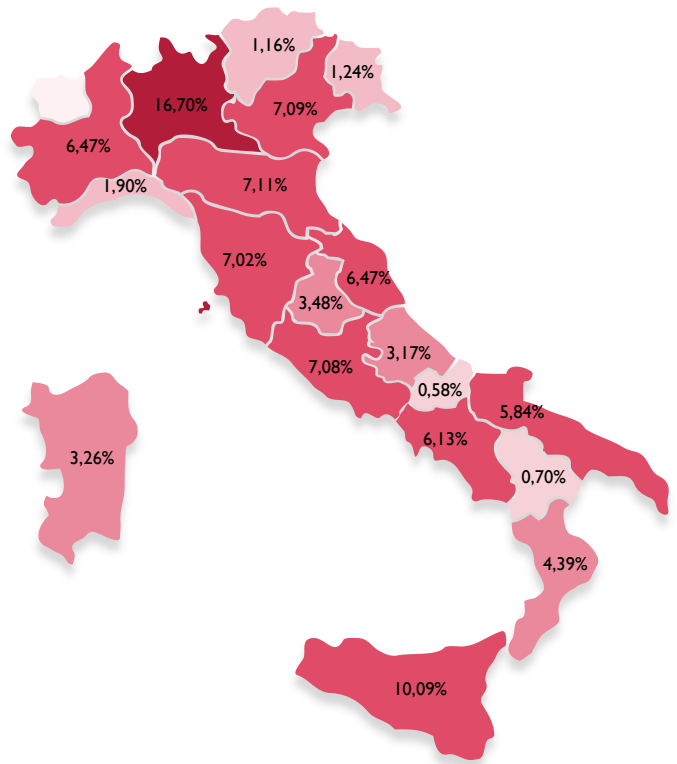
Sul mancato recupero sarebbe possibile intervenire in due modi. La prima ipotesi è che il mondo del recupero si riaffidi solo ed esclusivamente alla giustizia e che veda, probabilmente, ulteriori allungamenti temporali (almeno altri 365 giorni) e che a causa di altre dinamiche i beni posti all'asta siano attenzionati solo da addetti ai lavori e investitori, portando gli scenari a una ipotesi di perdita sul valore del recupero di un 25%. La seconda ipotesi è che banche e servicing mettano in atto, come alcuni già fanno, attività stragiudiziali quali la chiusura attraverso l'accordo con il debitore, la cessione di crediti (anche single name) e l'attività di Re.O.Co. e anche l'offerta d'acquisto diretta alle procedure concorsuali.

Questo secondo e auspicabile scenario potrebbe addirittura migliorare le performance del recupero, distraendo l'attività dalla sola partecipazione all'asta, e porterebbe maggior consapevolezza della gestione proattiva dei portafogli gestiti come singoli asset e non solo come numeri in un business plan. Le conseguenze, tutte positive, sarebbero la riduzione dei tempi di incasso, l'aumento dei flussi di rientro e le minori spese di giustizia”.

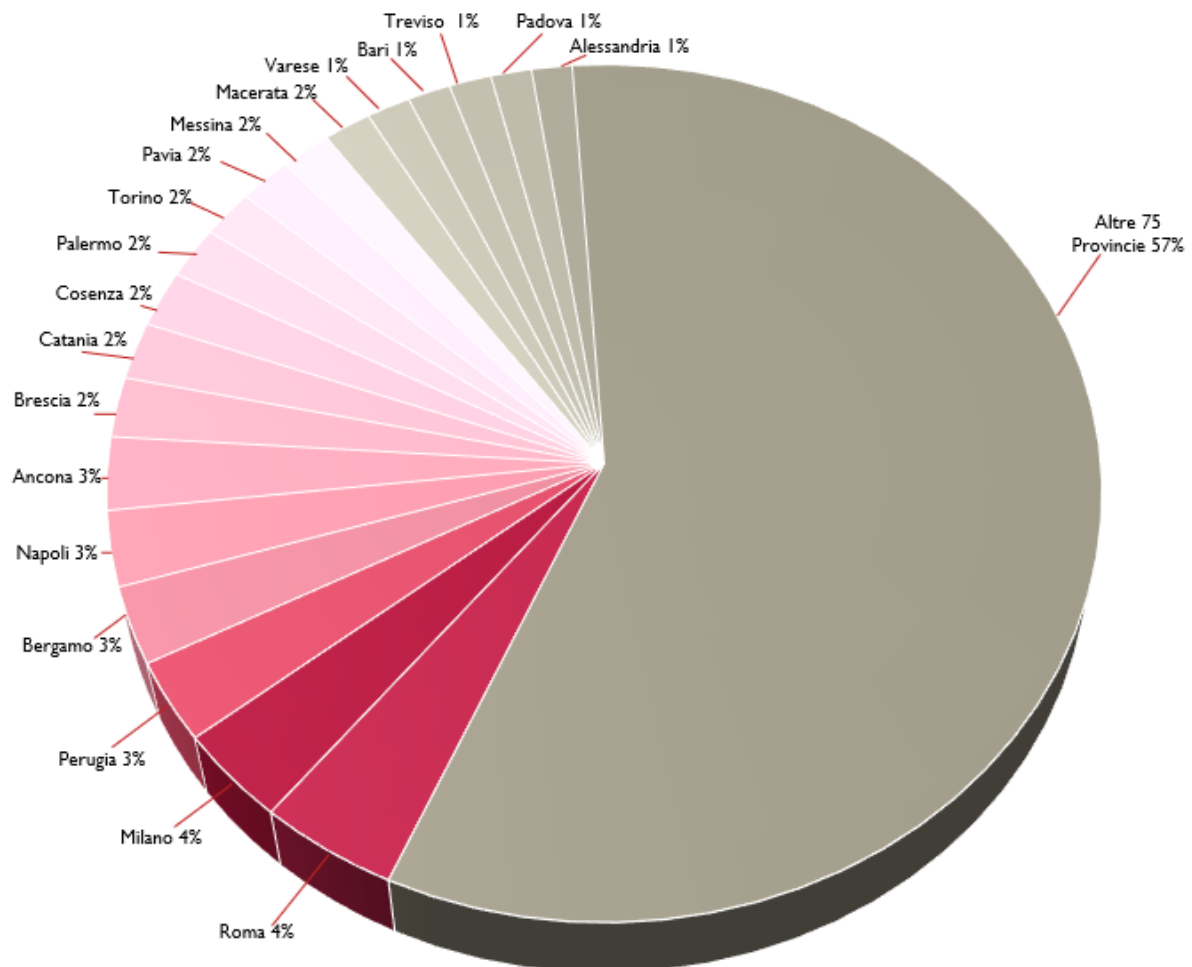
Delle 116.637 aste totali, oltre il **41% ricadono nelle regioni del Nord Italia**. Sono ai primi 5 posti, con quasi il 50% del totale delle esecuzioni italiane, la **Lombardia (16,7%)**, seguita da **Sicilia (10%)**, **Emilia-Romagna (7,11%)**, **Veneto (7%)** e **Lazio (7%)**.



REGIONE	ASTE	%
Abruzzo	3.693	3,17
Basilicata	817	0,70
Calabria	5.125	4,39
Campania	7.152	6,13
Emilia Romagna	8.291	7,11
Friuli Venezia Giulia	1.447	1,24
Lazio	8.253	7,08
Liguria	2.212	1,90
Lombardia	19.477	16,70
Marche	7.545	6,47
Molise	677	0,58
Piemonte	7.546	6,47
Puglia	6.813	5,84
Sardegna	3.804	3,26
Sicilia	11.764	10,09
Toscana	8.185	7,02
Trentino	1.358	1,16
Umbria	4.064	3,48
Valle d'Aosta	142	0,12
Veneto	8.272	7,09



Entriamo nel dettaglio delle 107 province italiane: **sono 20 province che, da sole, rappresentano poco più del 42% su base nazionale.**



Per quanto riguarda la tipologia di immobili all'asta, si abbassa di oltre il **50%** la pubblicazione di **immobili residenziali** che, nell'anno precedente a questo studio, seppur in scala percentuale, occupava oltre il 70% delle pubblicazioni. L'anno è stato contraddistinto dai decreti «anti-pignoramento» che hanno sortito 2 importanti risultati sul tema esecuzioni immobiliari dei beni residenziali:

- hanno impedito l'attivazione di nuovi avvii, rinviando quindi, sino a dopo lo stato di crisi pandemica, tutte quelle attività legate al creditore precedente e quindi mettendo in stand by i nuovi pignoramenti e le nuove udienze per l'effettiva messa in asta dei beni immobili;
- hanno ulteriormente sospeso le aste di tutte le unità residenziali adibite a dimora principale.

Tipologia Anno 2020	%
Residenziale	30,63
Box e Posti auto	11,98
Uffici/Negozi/Laboratori	9,52
Capannoni/Magazzini	13,76
Terreni	10,40
Cantieri in costruzione	3,57
Hotel	0,44
Ospedali e case di Cura	0,06
Palestre e impianti sportivi	0,12
Castelli e Palazzi	0,04
Altro	19,48

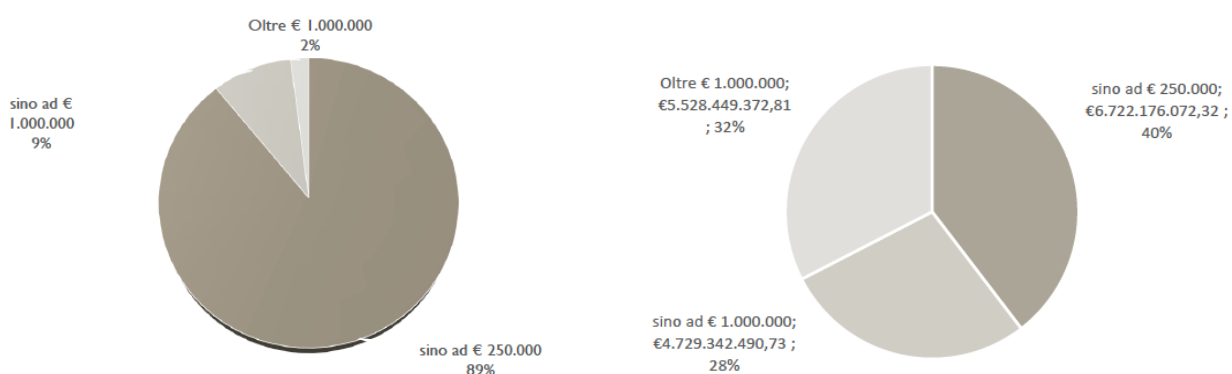
In merito invece alla provenienza degli immobili messi all'asta, si tratta per il 70% di esecuzioni immobiliari, mentre per il 28% di procedure concorsuali. Ricordiamo che si definiscono **Esecuzioni Immobiliari** tutte quelle procedure cui alla base è stato trascritto un pignoramento immobiliare, che porta alla vendita coattiva dell'immobile, sia di proprietà della persona fisica sia giuridica. Si definiscono invece **Procedure Concorsuali**, tutte quelle vendite ai sensi dell'art. 107 R.D. 267/1942 [Legge Fallimentare] che fanno capo a fallimenti, concordati preventivi, ristrutturazioni del debito, liquidazioni coatte amministrative; fanno parte di questa categoria, anche la neonata categoria "crisi da sovraindebitamento" L.3/2012.

Il restante 2% riguarda tutte le procedure di divisione giudiziale tra coniugi o eredi e/o cause civili, eredità giacenti che, pur passando dalla vendita all'asta del bene, non configurano un pignoramento o fallimento.

Prezzo di vendita base d'asta

103.895 lotti, pari al **89%** della composizione delle esecuzioni immobiliari è costituita da beni il cui **valore in asta è inferiore a 250.000 euro**:

- il valore base d'asta totale di questi beni è pari a **€ 6.722.176.072,32** e rappresenta solo il 40% del valore complessivo di tutti i beni posti in asta nel 2020;
- il **valore medio** base asta degli immobili retail si è notevolmente abbassato a **€ 64.701,63**, il che sta certamente a significare che gli immobili vengono aggiudicati a valori notevolmente inferiori ai reali valori di mercato, creando un'ulteriore perdita di valore.



Sono invece **10.333 i lotti**, pari all' **8%** della composizione delle esecuzioni immobiliari, costituiti da beni 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 **€ 4.729.342.490,73** e rappresenta il **28%** del valore complessivo di tutti i beni pubblicati in asta nel 2020.

“Questa analisi fa comprendere quanto sia frammentato, e necessiti di interventi assolutamente diversificati e customizzati, ogni singolo bene posto in asta, partendo dalla sua individuazione, analisi e ricerca della strategia ancor prima che il bene venga posto in esecuzione. Questo lavoro è di assoluta necessità soprattutto per gli UTP, impariamo dal passato a gestire al meglio il futuro” conclude Frigerio.

NPLs RE_Solutions è specializzata nei servizi di advisory strategica nel settore degli NPE e supporta i propri clienti in tutte le fasi del processo di definizione delle strategie, di gestione e recupero dei crediti NPE: dalla analisi dei portafogli alla individuazione della migliore strategia di recupero, alla gestione di single name/special situation e al sub-servicing operativo per la gestione delle procedure giudiziali e il recupero stragiudiziale.

NPLs RE_Solutions opera al servizio di servicer, banche, investitori qualificati, banche d'affari e partecipa al Tavolo di Studio delle Esecuzioni Italiane T.S.E.I. ed è società autorizzata ai sensi ex art. 115 TULPS.

NPLs RE_Solutions detiene, in collaborazione con Gabetti, la rete degli AstaSy Point, oltre 150 esperti di esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali sul territorio e il Centro Studi AstaSy Analytics, che ogni anno produce il Report Aste, oltre ad altre pubblicazioni.

Per ulteriori informazioni:

SEC Newgate Spa

Francesca Brambilla – brambilla@segrp.com – 338 6272146

Chiara Andreotti – andreotti@segrp.com – 340 3613320