



REPORT ASTE 2021

COVID TIME - Secondo tempo

Analisi statistica e numerica sulle procedure esecutive e concorsuali immobiliari d'Italia, anno 2021 con i confronti dei statistici riferiti agli anni precedenti. L'Analisi è stata realizzata da Mirko Frigerio, Presidente del Centro Studi AstaSy Analytics di NPLs RE_Solutions, con il Patrocinio dell'Associazione T.S.E.I. (Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane).

Sommario

Lo Scenario	1
L'analisi dei dati e il loro reperimento	11
LA VISION ITALIA 2021	14
ABRUZZO	37
BASILICATA	39
CALABRIA	41
CAMPANIA	43
EMILIA-ROMAGNA	45
FRIULI VENEZIA GIULIA	47
LAZIO	49
LIGURIA	51
LOMBARDIA	53
MARCHE	55
MOLISE	57
PIEMONTE	59
PUGLIA	61
SARDEGNA	63
SICILIA	65
TOSCANA	67
TRENTINO ALTO ADIGE	69
UMBRIA	71
VALLE D'AOSTA	73
VENETO	75
Informazioni di contatto	77
NPLS RE_SOLUTIONS	77

*“I numeri,
quando
vengono
interrogati,
dicono
sempre la
verità!”*

*Le persone
NO!”*

MIRKO FRIGERIO

Presidente del **centro
studi AstaSy Analytics**

Vicepresidente
esecutivo

NPLs RE_Solutions

Consigliere

Osservatorio T.S.E.I.

Professore al Master di
primo livello *“gestione
dei crediti NPL con
specializzazione Real
Estate”* presso **SAA –
Università degli studi di
Torino**

Autore del Libro

*“Finche Mutuo non ci
separi”* – **Mondadori**

Operaio del credito

Lo Scenario

Secondo Tempo – Covid Time

Siamo giunti alla settima edizione del Report che, anche quest’anno è contraddistinto dal fattore COVID; potremmo dire, dopo avere analizzato i dati che seguono, che il 2020 ed il 2021, insieme, formano un anno di aste.

Il report dell’anno scorso lo definimmo “time out” e probabilmente quello di quest’anno lo abbiamo denominato “secondo tempo” perché questi due anni, scientificamente parlando, non sono da paragonare agli anni precedenti e vanno visti e analizzati con uno spaccato di realtà che ha avuto decine e decine di variabili, basti pensare alle limitazioni alle visite fisiche, le limitazioni alle partecipazioni in presenza, lo spostamento del focus verso altre problematiche e la sospensione delle aste stesse; visti inoltre gli accadimenti e l’innalzamento dei contagi degli ultimi giorni confidiamo che non ci sia da fare anche una sorta di tempi supplementari e di calci di rigore, calcisticamente parlando.

Ciononostante, anche se il mondo “giudiziale” ha fatto circa 380 giorni di STOP tra sospensioni aste di beni adibiti ad abitazione principale e no, il mondo del recupero ha ritrovato una sua consapevolezza; il mondo del recupero proattivo ha ritrovato una nuova visione che porterà ad una rivoluzione globale passando dall’attesa degli eventi alla analisi scientifica e pratica dei portafogli lavorati, con sempre maggior attenzione al territorio; si sta passando quindi ad una nuova fase del recupero che alza le teste dai business plan e dai soli numeri da far quadrare a tutti i costi e mette la testa fuori del monitor del PC, che prende consapevolezza dei beni sottostanti, delle azioni intraprese dai Borrower, dalla volontà di trovare una soluzione anche fuori dal tribunale, perché quando il tritacarne della giustizia si è fermato, si è innalzata la volontà di trovare nuove/vecchie soluzioni, più negoziali che litigiose.

Si sta passando da un mondo di attese ad un mondo di induzione all’iniziativa; ci stanno dando una mano i BIG DATA, i software analitici, gli aggregatori di informazioni, le valutazioni AVM, ma ci sta dando una grande mano lo Human-Intelligence; IT e HT

Il mondo del recupero del credito, quello vero, quello fatto di professionisti che mettono la testa in quello che fanno e non subiscono i Business Plan, ma li governano, rappresentano la nuova frontiera del recupero; soggetti che partono da zero e partono con idee nuove o soggetti che conoscono la materia perché la dominano e non la subiscono stanno già lavorando a creare l’industrializzazione logica dei processi di recupero; processi che hanno due segni distintivi; due fattori comuni:

1- DATA E BUSINESS INTELLIGENCE:

sì, quelli che vengono chiamati BIG DATA, quelli che riempiono le bocche e le brochure; quelli che vengono inflazionati per il loro nome pensando che siano la panacea di tutti i mali; insomma, se presi separatamente, una sorta di aspirina che andrebbe bene in tutte le salse; basta dire che lo hai e magicamente le tue curve di recupero aumentano; ma i veri DATA INTELLIGENCE, i veri Big Data, sono puri, neutri, sono solo un bel archivio di dati che se mancano della seconda parte della ricetta, rischiano solo di essere un peso a chi li utilizza;

sì, perché i due ingredienti, scombinati tra di loro, non fanno la ricetta, sono solo degli ingredienti; ottima materia prima ma che se non combinata rischia solo di essere un prodotto acquistato per farci non si sa bene che cosa.

2 - H-INTELLIGENCE

il vero elemento di chiusura, il vero grande ingrediente, è la combinazione di **DATA INTELLIGENCE e di HUMAN INTELLIGENCE**; sottovalutare l'aspetto umano, sottovalutare le figure di analisti e gestori, sottovalutare la logica approfondita con la consapevolezza e con i problemi legati alla psicologia del Borrower, alla conoscenza del mercato, di tutte le variabili operative; è questa la vera rivoluzione del mondo del recupero;

MACCHINE PERFORMATI che aiutano ad aggregare, leggere e mettere a terra i dati, gestiti da **UOMINI E DONNE** che sanno leggere, interpretare e gestire questi dati, con una squadra di operatori sul campo, loan e asset manager, che analizzano, seguono e conoscono posizione per posizione e che possono avvalersi della capacità di gestire più scenari di recupero.

UOMINI E DONNE che danno soluzioni, che offrono scenari, che motivano scenari e non sono costretti a redigere report giustificativi per il mancato recupero in quella determinata azione, perché in fase di Business Plan iniziale, magari fatto 10 anni fa, dove si erano sparati numeri alla qualunque, ed oggi il lavoro su quei BP è diventato giustificare i recuperi, piuttosto che essere operativi sugli scenari di recupero: pensateci, è più il tempo che si spreca per giustificare e la carta che si getta per fare ipotesi sul mancato recupero, oggi giustificata dalla frase "eh, sai... il Covid!" piuttosto che il tempo investito per risolvere attivamente i problemi legati al recupero.

e quali sono gli scenari del recupero 2.0; quali sono, dopo aver capito che abbiamo bisogno di DATA e H-Intelligence al nostro fianco, gli scenari che dobbiamo comprendere e capire;

partiamo dall'inizio; partiamo dalla madre di tutte le azioni di recupero NPL Secured;

L'avvio Atti, L'asta immobiliare; ovvero conoscere le normative sulle procedure per capire come interfacciarsi con loro in questo mondo che sembra scapparci di mano quando passa dalla banca al tribunale;

i tempi di recupero della Giustizia e le curve che portano al Judicial Market Value oramai sono sdoganati; il primo punto è SAPERE COSA ACCADE se mi affido solo alla giustizia; i dati sono ormai NOTI, 56 mesi di media e 44% la percentuale media di attuamento con il 25% dei costi, con tutta la regia data dalla giustizia che, obbligatoriamente PUBBLICA LE ASTE in maniera episodica (ciò è solo quando le stesse sono pubblicate) e la gara a quale è il portale più efficace ha una risposta ormai certa: TRANNE IL PVP, oggi TUTTI I PORTALI DI PUBBLICITA' LEGALE autorizzati ai sensi dell'art. 490 c.p. c stanno facendo veramente un ottimo lavoro di pubblicazione, sia i più storici sia i neonati e i più moderni oggi sono e rappresentano una vera scheda tecnica del bene; fatti veramente bene; da **astalegale.net** a **Real Estate Discount**, fino ad **AsteBook**, delle vere e proprie efficienze di informazione sul delicato mondo Auction, tant'è che la differenza (grafica a parte) tar di loro in base alle loro performance è molto molto allineata;

in un mondo ordinato, sapere che la giustizia, attraverso la pubblicazione obbligatoria ex art. 490 cpc e grazie agli investimenti fatti dai soggetti che detengono la proprietà dei portali ha portato a degli annunci veramente efficaci fa meglio sperare rispetto al passato; oggi il mondo WEB è sempre più a portata di mano e di smartphone; i siti si sono adattati e veramente molto bene;

la prima azione, per migliorare questa già efficiente scheda annuncio di pubblicità legale è rappresentata da quella da qualche anno si sente parlare (ma il nome non è che mi piaccia più di tanto - n.d.r.) di "vivacizzazione d'asta" - un nome un po' inflazionato che ribattezzerei in "visibilità d'asta" e aggiungere "cognizione d'asta";

ed allora "Visibilizzare l'asta" vorrebbe dire unire le forze tra i dominus della materia che probabilmente lo possono fare sia direttamente in istanza 490 - Terzo comma "art. 490 III comma *"Anche su istanza del creditore procedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo il giudice può disporre inoltre che l'avviso sia inserito almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte una o più volte sui quotidiani di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionali o che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale."*

E se questa fosse una strada tortuosa, allora, seguendo canoni di chiarezza verso l'utente finale, gli stessi Servicing e i detentori del credito, possono, in autonomia, trovare pubblicazione che riconduca poi tranquillamente alla stessa pubblicità legale (per esempio, lo stesso sito numero uno in Italia **IMMOBILIARE.IT**, autorizzato ai sensi del art. 490, ha già le caratteristiche per poter essere il driver di settore), oppure ancora attuare il tutto attraverso una attività di consulenza specifica di persona o telefonica al fine di dare informazioni all'utente

finale; non importa se l'asta sia di presenza o telematica; l'UTENTE deve solo essere tranquillizzato su come partecipare. nel mentre però ho migliorato la visibilità, che resta un mezzo e non un fine, devo attivarmi grazie alle attività di Data Intelligence alla analisi puntuale e metodica del portafoglio in gestione;

già un ottimo lavoro in questo ambito si sta già registrando ed in portali avanguardisti, come il portale **Real Estate Discount**, dove non solo si riescono a trovare tutte le informazioni delle aste che hanno pubblicato e si riescono a mantenere continuamente visibili nel tempo, ma viene affidato ad ogni asta un vero e proprio tutor che, con consapevolezza e cognizione, ti segue passo passo dall'aiuto alla fissazione delle visita al bene sino alla presentazione dell'offerta senza il problema di cadere nell'errore e quindi nella non ammissione all'asta.]

la parola d'ordine è **CLUSTERIZZARE**; sapere come è composto il mio portafogli, analizzarlo in modalità massiva per lavorarlo in modalità certosina;

- quante posizioni ho in gestione?
- e queste, quanti immobili gestiscono?
- sono Esecuzioni immobiliari o Procedure concorsuali?
- il Borrower è una persona fisica?
- dove è concentrato geograficamente il mio portafoglio?
- che tipo di asset immobiliare ho in portafoglio?
- è più residenziale o più commerciale?
- quanti anni ha il mio portafoglio?
- quanti soggetti intervengono, oltre a me in procedura?
- il Borrower ha un legale che lo segue?
- il bene presenta Abusi edilizia, e se sì, sono sanabili o no?
- quanto vale oggi il Bene?
- quante volte è andato in asta?

e da qui, attuare tutte le altre strategie di recupero che passano dal **DPO** (discount payoff) al MAV (mandato a Vendere), sino all'attivazione della REOCO e della nuova possibilità della REOCO 7.2, passando dalla possibilità di cedere il credito ove nessuna delle strategie risulti performance oppure la cessione o l'assegnazione a terzi possano risultare

Insomma, non dimentichiamoci, nel magico mondo del Credito, di portare con noi i nostri migliori alleati, così come fece Dorothy nel Mago di Oz; Cuore, Coraggio e Cervello; se poi il Data Intelligence vi segna anche la strada di mattoni gialli verso la meta, allora siete sulla buona strada della gestione NPL 2.0.

Cosa è accaduto nel 2021

L'anno, come abbiamo scritto, è stato contraddistinto ancora dal COVID e dai decreti e dalle sospensioni che i 140 tribunali italiani hanno emesso nel corso dell'anno.

I numeri delle aste ed i volumi a seguire evidenziano questo trend prudenziale.

Le analisi fatte dai vari report di settore, con focus sugli NPE hanno mostrato delle diminuzioni ai minimi storici degli NPL, ma con un'alta coda sulle pre-sofferenze, gestite sicuramente con alta prudenziali e con sospensive autonome, al fine di non aggravare la già difficoltosa situazione socio/economico/finanziaria che le famiglie e aziende Italiane stanno affrontando; il tema oramai è Mondiale, non solo Italiano ed Europeo e l'attenzione che si pone alla gestione delle sofferenze è inevitabilmente una nuova forma di rispetto Banca/Cliente; lo scopo oramai è quello di prevedere e prevenire l'insorgere delle insolvenze creando una struttura finanziaria basata più sull'analisi del territorio, del business e delle singole iniziative, più che sull'emozione dell'acquisto o del debito fatto in se per se.

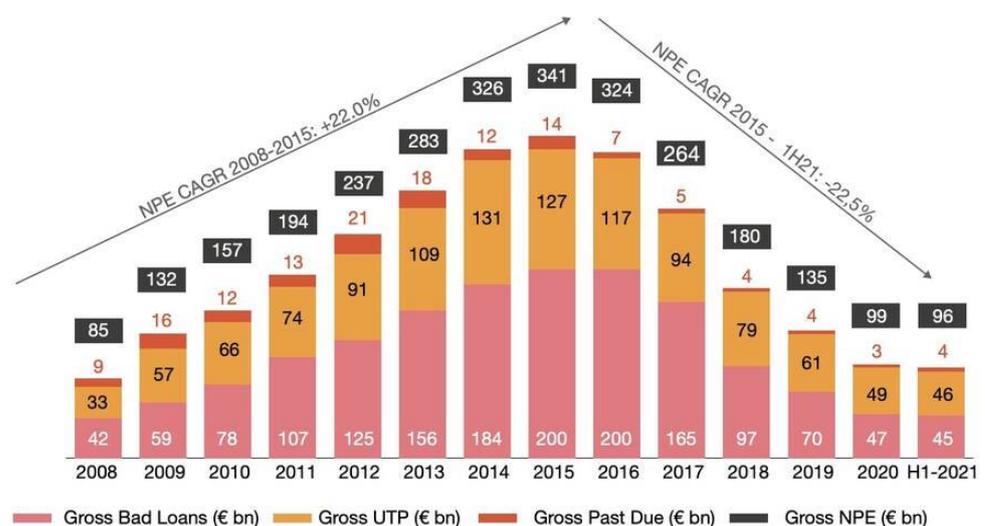
Si sta puntando tantissimo sul tema della prevenzione del problema e stanno nascendo anche i primi **Master Universitari in materia di Gestione del credito NPL con sottostante immobiliare**, perché la nuova tendenza è avere le idee chiare in tutte le fasi del processo.

A raccontarci quanto invece accaduto in tema di crediti deteriorati sui libri delle banche e sugli stage 2, ci ha magistralmente pensato **PWC**, che, ripreso da Bebeez.it ci ha dato questo splendido articolo che riproduciamo, complimentandoci con la testata e con PWC – ecco la riproduzione integrale del pezzo.

PwC, crediti deteriorati sui libri delle banche a fine giugno ai minimi storici a 96 mld euro, ma gli Stage 2 erano 219 mld

bebeezbybebeez 23 dicembre 2021 in Dati e analisi, Npl e altri crediti deteriorati

Chart 23: Gross NPE trend



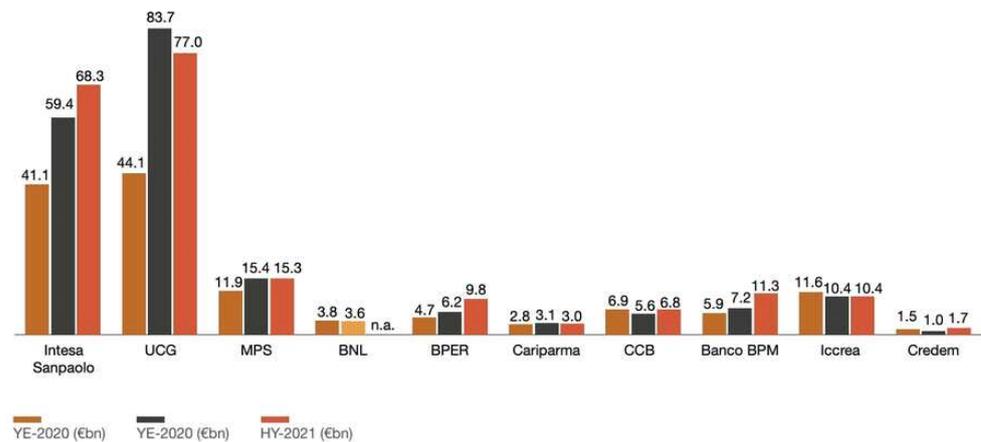
Source: PwC analysis on Banca d'Italia "Banche e istituzioni finanziarie: condizioni e rischiosità del credito per settori e territori", December 2021.

Lo stock di crediti deteriorati sui libri delle banche italiane è sceso a 96 miliardi di euro lordi a fine giugno, ai minimi del 2008, dopo un'accelerazione negli ultimi anni e dopo essere partiti dal picco di 341 miliardi a fine 2015. I crediti deteriorati da gestire, però, non sono scomparsi. Nella maggior parte dei casi sono infatti soltanto passati di mano e considerando anche quelli nei portafogli degli investitori lo stock è di ben 350 miliardi di euro. Sono i principali numeri che emergono dall'ultimo report sul settore pubblicato ieri da PwC intitolato "Transformation at Work" (si veda qui il report completo).

PwC sottolinea che le misure governative di sostegno hanno permesso di congelare e frenare il processo di deterioramento dei crediti e le principali banche italiane non sono state per ora impattate dal Covid-19. Anzi, nel 2020 e nel 2021 il deleveraging degli NPE è proseguito toccando appunto i livelli minimi dal 2008. Da fine 2020 vi è stato, inoltre, un sorpasso degli UTP sulle sofferenze: a giugno 2021 gli UTP lordi sui libri delle banche erano 49 miliardi contro sofferenze per 45 miliardi. Iniziano, tuttavia, a osservarsi alcuni primi segnali di possibile deterioramento del credito: in primis a giugno 2021 si osservano 219 miliardi di crediti

classificati Stage 2 pari a 14% del totale crediti (valore che era ben inferiore al 10% a fine 2019).

Chart 7: Change on Stage 2 Gross Loans (YE-2019 vs YE-2020 vs H1-2021)



BNL 2021 half-year financial report not available; 2019 Intesa Sanpaolo data considering only Intesa Sanpaolo, i.e. UBI Banca not included

Tutte tendenze già evidenziate nelle analisi periodiche di BeBeez sulle trimestrali dei principali gruppi bancari italiani. In particolare, l'analisi sui conti a fine settembre, pubblicata nell'Insight View di BeBeez dello scorso 9 dicembre (disponibile agli abbonati a BeBeez News Premium e BeBeez Private Data), mostra che c'erano circa 58,2 miliardi di euro di crediti deteriorati lordi sui bilanci dei primi sei gruppi bancari italiani (Unicredit, Intesa Sanpaolo, MPS, Banco BPM, BPER, Credem.) a fine settembre 2021, in lieve rialzo dai 57,4 miliardi di fine giugno (si veda altra Insight View di BeBeez), quando era stata registrata l'ultima discesa dai 65 miliardi di fine dicembre 2020 (si veda altra Insight View di BeBeez). Il tutto, quindi, con NPE ratio del 4,68% dal 4,64% di fine giugno. Il proseguimento delle moratorie ha permesso alle banche nei mesi scorsi di evitare di prendere atto della reale situazione dei crediti sui libri. Ma ora le cose stanno cambiando e soprattutto, come appunto evidenziato anche da PwC, c'è una spada di Damocle che pende sui conti rappresentata dalla mole di crediti in bonis, che sono oggi classificati come Stage 2, cioè hanno un'alta probabilità di trasformarsi deteriorati. Stiamo parlando di circa 168 miliardi di euro a fine settembre 2021 per i primi 5 gruppi bancari italiani (Credem fornisce il dato Stage 2 soltanto ogni sei mesi e soltanto a livello netto, quindi è stato escluso dal calcolo aggregato). Quel totale rappresenta circa il 13,9% del totale dei crediti erogati alla clientela da parte di quegli stessi gruppi.

Tornando ai dati PwC, in termini di qualità del credito le banche italiane appaiono più "rischiose" rispetto alla media europea: il peso dei crediti Stage 2 sul portafoglio in bonis è, ad esempio, di 4 punti percentuali superiore rispetto alla media europea.

C'è ancora grande incertezza sull'impatto che avrà l'attuale crisi sui nuovi flussi di credito deteriorato. Il mercato si aspetta tra i 70 e i 90 miliardi di nuovi flussi di NPE nei prossimi 24-36 mesi al netto di eventuali ulteriori misure straordinarie.

Pier Paolo Masenza, Financial Services Leader di PwC Italia, ha commentato: "Si pone oggi un profondo tema industriale nella gestione dei crediti deteriorati. Sono già oggi migliaia le imprese a rischio classificate come inadempienze probabili e i nuovi flussi di NPE saranno costituiti prevalentemente da altri crediti vivi riferibili a piccole/medie imprese appartenenti ai settori più colpiti dalla crisi. Tutti questi crediti richiederanno una gestione ad-hoc da parte delle banche".

Masenza ha aggiunto: "Oltre ai nuovi flussi di UTP che dovranno essere adeguatamente sostenuti, l'incremento dell'indebitamento di molte imprese richiederà soluzioni innovative per ricapitalizzare e sostenere dal punto di vista finanziario le imprese meritevoli. Rispetto all'ultima crisi finanziaria e del debito sovrano, il sistema è in una situazione maggiormente avvantaggiata per affrontare la situazione: la crescita di operatori specializzati nella gestione dei crediti deteriorati, il focus degli investitori sul mercato italiano, la capacity e le competenze formatesi nel corso degli ultimi anni costituiscono un importante asset che deve essere valorizzato per supportare il tessuto economico".

Secondo PwC Italia è quindi necessaria un'alleanza tra tutti i player (Governo, banche, investitori, stakeholder locali) per sostenere la ripresa dell'economia reale. Da un lato, si dovrà garantire un'uscita "accompagnata" dalle moratorie per le 500 mila famiglie e imprese che ne stanno ancora beneficiando. Dall'altro, si dovrà sponsorizzare e diffondere la conoscenza di soluzioni di supporto all'economia (come il fondo Patrimonio Rilancio di CDP) e, soprattutto, facilitare l'accesso alle opportunità del PNRR e di altri fondi europei.

Gli attori del settore da parte loro dovranno porre grande attenzione alla gestione rapida e proattiva dello "scaduto" e ancor prima dei crediti "high-risk" e Stage 2, ma al tempo stesso dovranno spostare sempre più la loro focalizzazione su una gestione "industriale" dei crediti deteriorati piuttosto che su una pura liquidazione delle posizioni, anche collaborando in maniera sempre più proficua con il mondo del Real estate. Per avere successo in questo nuovo scenario sarà fondamentale dare priorità ai giusti investimenti in data analytics e nuove tecnologie.

Prospettive per il futuro

Consapevolezza!

È la parola chiave che il gestore del futuro deve avere del suo portafogli in gestione; probabilmente è finita l'era dei portafogli "tanto al chilo" che avevano il probabile scopo di far pulizia, spostando però la polvere da un tappeto all'altro; la nuova tendenza è **ANALIZZARE CONSAPEVOLMENTE E RECUPERARE PROATTIVAMENTE**, e lo sta dimostrando anche l'ultima analisi riportata da Sole24Ore sulle performance di alcune Gacs, in un esaustivo articolo di Morya Longo, dove si evidenzia addirittura, la volontà di cambiare gestori e passare a gestori più operativi rispetto al solo monitoraggio reportistico dello status quo del portafoglio

Riproduciamo l'immagine dell'articolo che potrete leggere per intero aprendo il link <https://www.ilsole24ore.com/art/scoppia-bolla-npl-thriller-le-garanzie-statali-recupero-crediti-cri-AEEiQgp>

Npl, tremano le garanzie statali Verso il cambio dei recuperatori

Gacs

Investitori Usa vendono le tranche «junior»: in bilico il ruolo di Prelios in 4 deal

I fondi DK e Good Hill gettano la spugna: verso la sostituzione del Servicer

Morya Longo

Ora che i Tribunali sono riaperti, che l'economia cresce e che il mondo torna alla normalità, per le cartolarizzazioni di crediti in sofferenza (Npl) garantite dallo Stato arriva il momento di guardare in faccia alla realtà. Perché i nodi stanno venendo al pettine: delle 26 operazioni censite da Scope Ratings, ben 17 hanno performance peggiori rispetto a quanto previsto nei Business Plan originali. Alcune sono sotto anche più del 50%. Questo significa che le società di recupero-crediti (i cosiddetti Servicer) stanno raccogliendo dai debitori morosi meno di quanto avessero previsto e messo nero su bianco. Il tema è serio, perché dal recupero dei crediti dipende il rimborso dei bond agli investitori. E da ultimo anche quelli «senior», su cui c'è la garanzia dello Stato (chiamata Gacs). Il problema non è dunque solo degli investitori che hanno comprato quei bond, ma anche dei contribuenti

Performance deludenti

Performance delle cartolarizzazioni di crediti in sofferenza garantite dallo Stato con le Gacs. Dati in % rispetto a quanto previsto dal Business Plan

BANCA CEDENTE	SERVICER (SOCIETÀ DI RECUPERO CREDITI)	NOME OPERAZIONE	PERFORMANCE % RISPETTO AL BUSINESS PLAN
Creval	Cerved, Credito Fondiario	Aragorn NPL 2018	-54
Pop. di Bari	Prelios	Bari NPL2	-51
MPS	Cr. Fondiario, Cerved, doValue, Prelios	Siena NPL 2018	-39
CR Asti	Prelios	Maggese S.r.l.	-34
Creval	Cerved	ELROUND NPL 2017	-33
BPER	Prelios	4Mori Sardegna	-30
Carige	doValue, Cr. Fondiario	Riviera NPL	-28
UBI	doValue, Cr. Fondiario	Iseo SPV	-24
Pop. di Ragusa	doValue	IBLA	-21
Banco BPM	Credito Fondiario	Leviticus SPV	-16
Banco Desio	Cerved	2Worlds	-15
ICCREA	doValue	BCC NPLs 2018-II	-13
ICCREA	Prelios	BCC NPLs 2018	-10
UBI	Prelios	MAIOR SPV	-9
BPER	Prelios	Aqui SPV	-8
Unicredit	doValue	Prisma SPV	-5
Banco BPM	Prelios	Red Sea SPV	-1
BNL	Prelios	Juno 2	14
BPER	Prelios	Spring SPV	21
BP Sondrio	Prelios	DIANA SPV	24
BNL	Prelios	Juno 1	25
UBI	Prelios	Sirio NPL	25
Pop. di Bari	Prelios, Fire	POP NPLs 2019	29
Pop. di Bari	Cerved	POP NPLs 2018	46
ICCREA	doValue	BCC NPLs 2019	57
BPER	Fire	Summer SPV	90

La strada è ancora lunga, ma ci stiamo arrivando e la nascita di nuove figure professionali, oggi supportate anche da Master Universitari e i sempre più evoluti **Big data** che vanno oltre il semplice “*analytics*”, daranno la possibilità a tutti gli attori (compresi i proprietari Esecutati, i Curatori Fallimentari e le società di recupero credito NPE) di avere un minor danno economico e maggior dignità operativa, senza che il lassismo procedurale sia l'unico soggetto attivo nella intricata, fastidiosa, discussa, attività di gestione del credito NPE.

MIRKO FRIGERIO

Presidente Centro Studi
Founder - Vicepresidente Operativo
Presidente Agency
Consigliere
Docente MBI

AstaSy Analytics
NPLS RE_SOLUTIONS
NPLS RE_SOLUTIONS
Osservatorio T.S.E.I.
SAA – Università degli studi di Torino

L'analisi dei dati e il loro reperimento

Il centro studi AstaSy Analytics di NPLS RE_SOLUTIONS ha posto la massima attenzione nell'inserimento, l'analisi, il controllo statistico, la bonifica, il monitoraggio, il controllo dinamico, la verifica effettiva e l'incrocio della provenienza dei dati oltre che al reperimento e nell'aggiornamento delle informazioni presenti sul report e alla loro riverifica e unicità; tuttavia, le informazioni e dati possono essere affette da errori, inesattezze o omissioni non dipendenti dalla nostra volontà. È infatti una grande difficoltà del sistema italiano, anche tutt'oggi, quella di reperire dati in maniera certa e univoca, non per ultima ancora oggi di avere, per esempio, l'esito delle aggiudicazioni e delle diserzioni non pubblicate, da parte di tutti i tribunali, ma solo da qualche volenterosi sito 490.

I dati di base calcolo sono stati reperiti dai siti ufficiali che il Ministero di Giustizia ha autorizzato alla pubblicità legale delle esecuzioni immobiliari attraverso suo Decreto (D.M. 31 Ottobre 2006), dai siti ufficiali dei Tribunali, dai siti degli Istituti di Vendite Giudiziarie, dai siti delle Associazioni Notarili autorizzate alla pubblicità legale e autorizzate alla Delega alla vendita; **sono stati resi univoci e riferiti ad "unica procedura"** ove fossero presenti delle pubblicazioni replicate e, in presenza di pluri-esperimenti, il nostro sistema di calcolo ha evidenziato un solo esperimento, dando come numero di controllo l'incrocio del numero di RGE, del tribunale di Riferimento e del lotto posto all'incanto (unico o pluri-lotti).

Su base statistica, avvenuta a campione altamente significativo, sul range di variazione campionario, sullo scarto semplice medio campionario, su campione statistico, lo scarto interquartile campionario, siamo a poter confermare che il dato statistico è preciso al **96,9%** e il dato numerico degli esperimenti è preciso al 95,8% mentre invece il reperimento dati nella modalità di cui sopra è preciso al 92,8%.

Detti numeri sono alimentati statisticamente sulla base del numero degli esperimenti verificati a scadenza mensile e incrociati a partecipabili a 45 giorni, come previsto dalle normative sulla partecipazione e dall'obbligo di pubblicazione (art. 490 cpc).

Il dato è stato elaborato grazie ad **ARES 2.0** e dall'archivio **AUCTION SYSTEM**, sistema di analisi dei dati pubblici, di proprietà di NPLS RE SOLUTIONS ed in uso esclusivo di NPLS RE_SOLUTIONS SRL.

NPLs RE_Solutions, alla data dell'estrapolazione dei dati, archiviava nei propri server i seguenti dati:

- 621.284 lotti univoci archiviati (*dal 1959 – procedura più vecchia archiviata*)
- 776.605 CTU e aggiornamenti alle CTU
- 1.969.021 Avvisi di vendita
- 5.374.801 Fotografie di Lotti in esecuzione
- 565.369 geolocalizzazioni territoriali di immobili in esecuzione

NPLS RE_SOLUTIONS SRL si riserva tutti i diritti di distribuzione e gestione dei dati elaborati in esso contenuti, mantenendo gli stessi sotto le leggi che regolano la Privacy delle strutture interessate.

Il centro studi AstaSy Analytics, e la **stessa NPLs RE_SOLUTIONS S.r.l.**, non saranno responsabili per errori, inesattezze, incompletezze, omissioni, attendibilità, disponibilità delle informazioni, prodotti, servizi, o elementi grafici presenti su questo report o divulgati o distribuiti attraverso il nostro network. Il lettore accetta espressamente che Il Centro Studi AstaSy Analytics o la stessa NPLs RE_SOLUTIONS S.R.L, non possano essere ritenuti responsabili per qualsiasi danno diretto o indiretto, incidentale, speciale o consequenziale che possa incorrere in relazione all'utilizzo delle informazioni pubblicate sul Report.

Il Centro Studi AstaSy Analytics o la stessa NPLs RE_SOLUTIONS srl, non saranno responsabili altresì nel caso i dati non fossero a noi pervenuti chiari e visibili a causa della non facile individuazione pubblica totale di detti dati e alla frammentazione degli stessi.

LA VISION ITALIA 2021

Le esecuzioni e la loro geo-localizzazione

Sono state **126.083** le unità immobiliari oggetto di aste esperite su base annua in tutta Italia **nell'anno 2021** (per un controvalore di immobili a base d'asta **pari ad € 18.738.413.549,02 € e con offerte minime pari a 14.053.810.161,77 €**), con un lieve aumento del **8,10 %** rispetto all'anno precedente, ma con un calo-Covid19 (*assolutamente non fisiologico ma tarato esclusivamente dagli avvenimenti dell'anno*) rispetto al periodo di attività [anno 2019] pari al **-38,38 %**, erano infatti 204.632 le esecuzioni dell'anno attivo in oggetto precedente. Ecco la suddivisione per regioni:

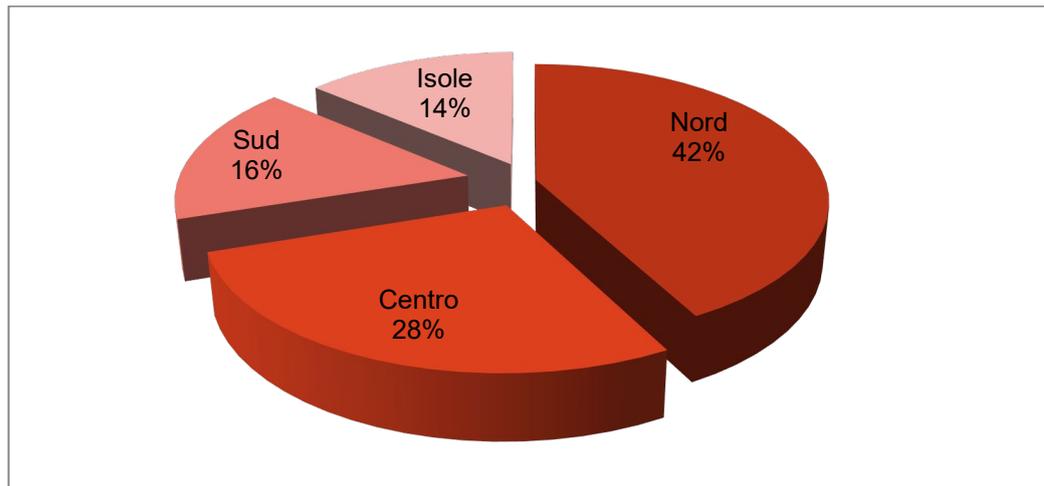
• Abruzzo	4.141	3,28%	14° posto
• Basilicata	828	0,66%	18° posto
• Calabria	5.946	4,72%	10° posto
• Campania	8.318	6,60%	7° posto
• Emilia-Romagna	8.391	6,66%	6° posto
• Friuli-Venezia Giulia	1.518	1,20%	16° posto
• Lazio	9.638	7,64%	3° posto
• Liguria	2.467	1,96%	15° posto
• Lombardia	23.493	18,63%	1° posto
• Marche	7.493	5,94%	8° posto
• Molise	766	0,61%	19° posto
• Piemonte	7.392	5,86%	9° posto
• Puglia	5.561	4,41%	11° posto
• Sardegna	4.753	3,77%	12° posto
• Sicilia	12.547	9,95%	2° posto
• Toscana	8.604	6,82%	4° posto
• Trentino-Alto Adige	1.219	0,97%	17° posto
• Umbria	4.350	3,45%	13° posto
• Valle D'Aosta	184	0,15%	20° posto
• Veneto	8.474	6,72%	5° posto



20 Regioni
107 province
140 tribunali
59.258.000 abitanti
7.904 comuni
24.135.177
 abitazioni occupate
 da residenti
345 immobili
 all'asta al giorno;
15 immobili all'asta
 ogni singola ora;
 22.236.712.148,20
 valore base d'asta

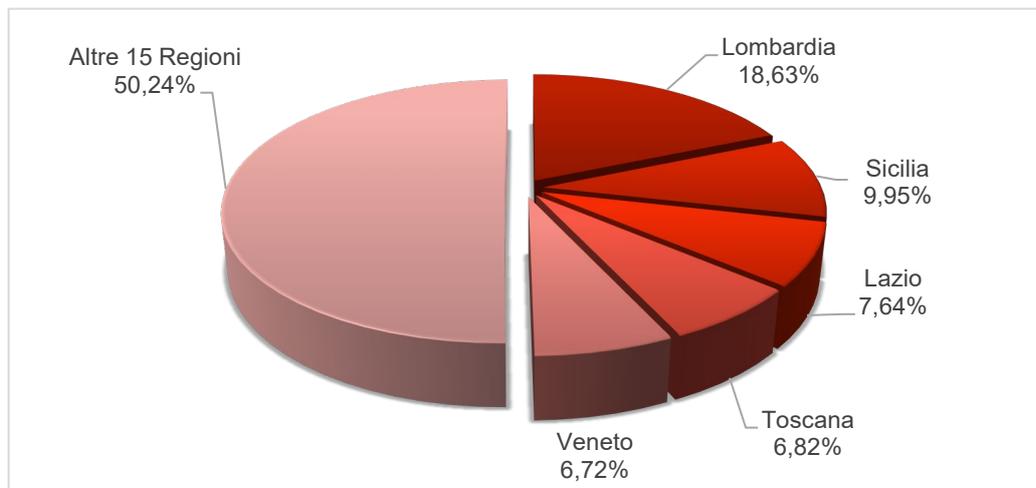
La suddivisione per Macroaree

Dei **126.083 immobili in Aste**, oltre il **42%** ricadono nelle regioni del **Nord Italia**, anche se la loro analisi numerica per singola regione risulta frammentata; la distribuzione percentuale notevolmente diminuita sostanzialmente nel Nord, rispetto ai dati del 2020.

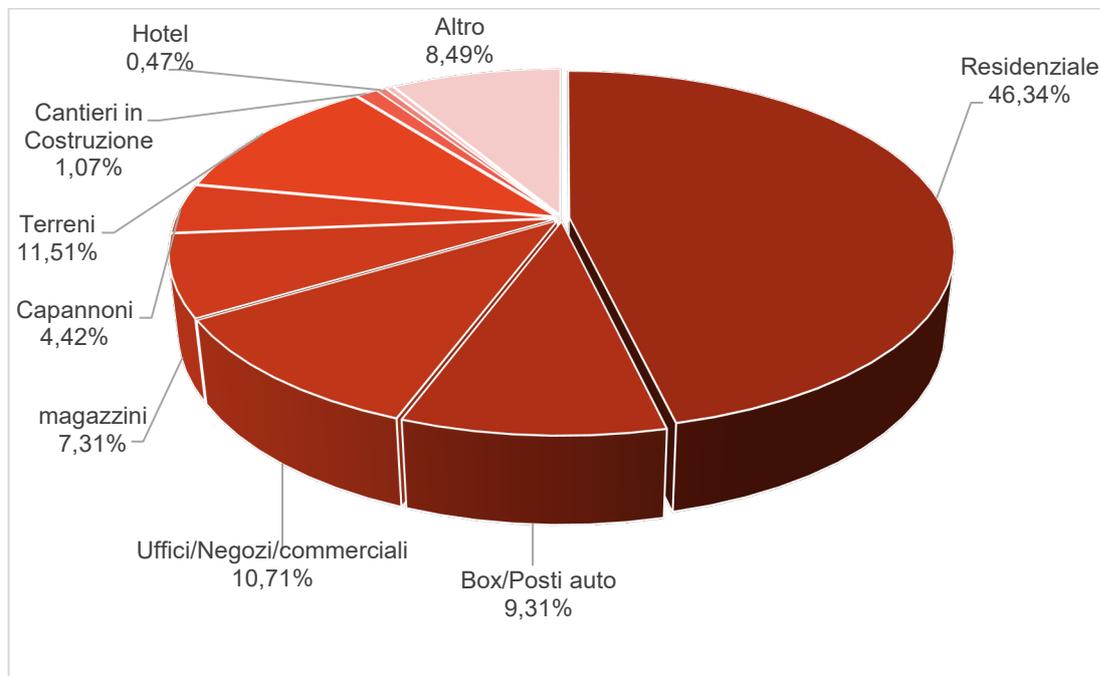


Restano sparse su e giù per lo stivale le **REGIONI** che concentrano il più alto numero di esecuzioni e rappresentano lo specchio quasi preciso della densità abitativa dell'Italia completa, anche se con un numero inferiore di pubblicazioni in alcune zone specifiche, che poi analizzeremo nella sezione "*Le Aste Aggudicate* [Pag. 23]".

Sono **ai primi 5 posti**, con quasi il **50%** del totale delle esecuzioni italiane, le 5 regioni che si rappresentano con dei dati, al loro interno, molto disomogenei; al **primo posto** per numero di esecuzioni nell'anno 2021, si conferma la **LOMBARDIA** con il **18,63%**, a seguire al **2° posto** la **SICILIA**, seguita dal **Lazio**, con a seguire **Toscana** e **Veneto**.



Tipologie immobiliari in aste



- Solo il **46,34%** delle unità immobiliari all'asta è riconducibile della categoria "**Residenziale**" ed è costituita da Appartamenti, Monolocali, Mansarde, Attici, Ville e Villette, nella maggior parte di casi tutte abbinate a Autorimesse e/o Cantine; a queste si somma poi il dato del 9,31% di Posti auto e autorimesse vendute frazionate che spesso vengono escluse dalla composizione del lotto unico, spesso nelle procedure concorsuali, creando in alcuni casi problematiche sulle aggiudicazioni, o concentrazione di offerte su alcuni lotti a discapito di altri. Il numero, calato del XX% rispetto al 70% del 2019 non rappresenta l'abbassamento di immobili pignorati e quindi una sorta di miglioramento dello stato di crisi delle famiglie italiane coinvolte in questo ambito; tutt'altro è solo il frutto del TIME OUT della giustizia che, come già scritto in questo report, ha sospeso, negli ultimi 2 anni, aste allungano i tempi delle procedure di circa 380 gg
- Aumentano invece all' **10,71%** **Negozi, Uffici, e locali adibiti ad uso commerciale** che, se sommati al **4,42%** dei **Capannoni** Industriali, Commerciali ed Artigianali, Opifici e ai Laboratori e al **7,31%** dei magazzini, compongono un dato notevolmente più ampio, anche numericamente parlando, rispetto agli anni precedenti, con un valore immobiliare sottostante molto pesante e con la domanda sul "cosa farne di questi asset"; problema che si ripercuote oramai da anni, ma con una più forte accentuazione quest'anno e che vedrà molte di queste strutture, che si sommano alle strutture già rimpossedate e che erano invece in pancia a società di Leasing, che non compongono quindi il Market Place degli immobili in asta, rimanere inchiodate in attesa che qualcosa accada; strutture anche di importante impatto economico e sociale; strutture che hanno visto dare migliaia di posti di lavoro negli anni passati, ma strutture che hanno fatto il loro tempo e, se 10 anni fa erano concepite per poter eseguire il loro compito industriale/commerciale, oggi, con un mondo che cambia alla velocità del valore del Bitcoin e che cerca strutture con superfici, altezze, distanze e

logistica diverse, inserite quasi certamente in Piani di Governo del Territorio che oggi hanno bisogno di un “refresh”, ma vincolate a quel tipo di destinazione d’uso e urbanistica, vedono svilire il loro valore e di conseguenza il valore di aggiudicazione, basandosi sulla domanda “*cosa me ne farò poi*” rispetto al “*quanto valeva quando era attivo*”, che è una delle domande alla quale deve rispondere la CTU, in fase di giuramento e deposito.

Emblematico e attenzionabile quest’anno, anche per altri casi simili in Italia, il caso di aggiudicazione di un asset in asta nella Provincia di Milano (per l’esattezza a Cassina de Pecchi); un intero fabbricato a destinazione industriale composto da cinque piani fuori terra, piano interrato e area circostante adibita a giardino e parcheggi, anche caratteristicamente riconoscibile e di ottimo impatto quando era in attività, Oramai in asta dal 2013, che dopo oltre 9 esperimenti d’asta, è stato aggiudicato ad un valore abbattuto del 90% rispetto alla CTU del 2015 che allora, probabilmente e correttamente portava un Valore di oltre € 4.000.000,00, ma che ha subito la trasformazione, anche viaria, della zona e la conseguente mancanza di interesse del mercato ad un asset costruito “su misura” per le esigenze della allora società ospitata e che non aveva più le caratteristiche urbanistiche e di mercato per poter essere “riutilizzato” per il medesimo utilizzo (pecca purtroppo anche dell’attuale strumento urbanistico – ma anche delle mani legate della giustizia che esegue un compito ma non riqualifica il bene – cosa che nemmeno la banca può fare, perché il bene non è “di sua proprietà” – una sorta di circolo vizioso giudiziale che vede la maggior parte degli attori con le mani legate, in sede giudiziale – n.d.r.).

Risultato: **2995 Giorni di procedura**; 8 anni, 2 mesi e 15 giorni, centinaia di migliaia di costi di procedura e consulenze, per un valore di aggiudicazione pari a meno del 10% del valore della CTU, che paga lo scotto del tribunale, del tempo e dello strumento urbanistico.

- Una fetta importante, il **11,51%**, 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, al primitivo di Manduria, al passito di Pantelleria al Nero d’Avola] 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; da non sottovalutare comunque perché rappresentano già una fetta di territorio già edificabile e che consentirebbe lo sviluppo territoriale su aree già adibite a tale scopo; è significativo precisare che dette aree sono concentrate nelle aree di provincia e fuori dalle grandi aree metropolitane.
- Abbiamo evidenziato la presenza e l’aumento di oltre **l’1,07% di Cantieri** in corso di Costruzione, finiti, semifiniti, abbandonati o parzialmente realizzati che con l’ingresso dell’ecobonus-sisma bonus e sotto la guida di una diligente imprenditoria locale possono rivelarsi un valore aggiunto al basso sfruttamento del territorio e togliendo alle amministrazioni comunali il problema della sicurezza dei luoghi di cantiere abbandonati e a volte, anche pericolosi.

- Sono invece, seppur percentualmente poco numerosi con lo 0,47% di immobili in asta, da attenzionare le strutture adibite ad **HOTEL** e strutture alberghiere, con una considerazione, oramai non si tratta più solo di microstrutture a conduzione familiare ma di veri asset di interesse elevato e con anche una storia che li segue; e ci chiediamo se, passato il periodo COVID, cosa accadrà a questo tipo di bene;
- Nel restante **8,49%**, denominato “altro” sono presenti una serie di unità immobiliari di diversa natura e anche di difficile ricollocazione; per dare idea di quali beni sono oggetto di questa categoria, estraiamo i più curiosi:
 - Oratori;
 - Trulli;
 - Teatri;
 - Cinema;
 - Stabilimenti Balneari;
 - Seggiovie;
 - Supermercati;
 - Chiese;
 - Monasteri (sconsacrati);
 - Parchi divertimenti e parchi divertimenti acquatici;
 - Cappelle cimiteriali;
 - Discoteche;
 - Musei e gallerie d’arte;
 - Biblioteche;
 - Baite di Montagna;
 - Caserme;
 - Case Coloniche;
 - Caseifici;
 - Frantoi;
 - Ex filiali di istituti di credito;

ed altri ancora; ecco lo spaccato numerico dei beni all’asta nel 2021

Residenziale	58.427
Box/Posti auto	11.740
Uffici/Negozi/commerciali	13.500
magazzini	9.221
Capannoni	5.573
Terreni	14.506
Cantieri in Costruzione	1.349
Hotel	591
Palazzi e Castelli	41
Case di Cura	13
Immobili con destinazioni speciali	423
Altro	10.700

Valori di vendita base d'asta ed offerte minime

La disposizione dell'art. 572 del c.p.c. evidenzia la possibilità che l'asta possa essere esperita anche se l'offerta pervenuta non sia inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita.

Questo determina quindi le due voci ricorrenti nelle esecuzioni immobiliari ovvero:

- Offerta base d'asta;
- Offerta Minima.

Per evitare pressapochismo, anche se la prassi ricorrente aggiudica anche a prezzo di offerta minima, è corretto ricordare cosa lo stesso art. 572 c.p. c dichiara anche che:

*“Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a un quarto, **il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588**”*

È corretto quindi ricordare che l'indice di riferimento dei valori delle aste è da stabilirsi sul **“valore base d'asta”** e di ricordare che l'offerta minima, seppur contemplata e, ragionevolmente, la base di partenza per chiunque decida di fare una offerta di partecipazioni, non è il corretto indice di riferimento.

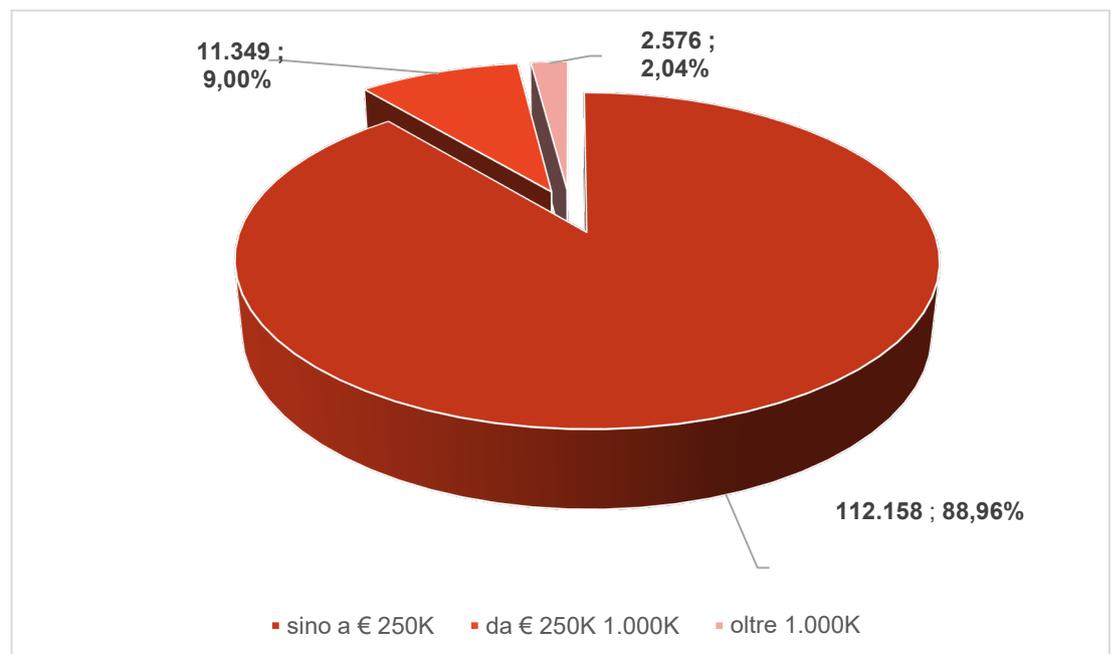
Questo Report riporta sempre come indice di riferimento il VALORE BASE D'ASTA degli immobili posti in procedura così da allineare il dato anche a tutte quelle procedure concorsuali che, per loro natura, non fanno sempre riferimento all'offerta minima.

Valori base d'asta degli asset post in Vendita nel 2021

112.158 lotti, pari al **88,96%** della composizione delle esecuzioni immobiliari è costituita da beni il cui valore base d'asta proposto è inferiore agli **€ 250.000,00**;

Di questi diamo questa lettura:

- Il valore base d'asta totale di questi Beni è pari ad **€ 7.006.709.304,98** e cuba solo il 37,39% del valore complessivo di tutti i beni posti in asta nel 2021.
- Il valore medio base asta degli immobili granulari si è ulteriormente abbassato ad **€ 62.471,77 €** contro il valore medio degli anni passati, il che sta certamente a significare che gli immobili vengono aggiudicati a valori notevolmente inferiori al passato dei reali valori di mercato, creando un ulteriore perdita di valore e di ricchezza.



Sono invece **11.349** lotti, pari all' **9,00%** della composizione delle esecuzioni immobiliari è costituita da beni il cui valore in asta è inferiore agli **€ 1.000.000,00**

Di questi diamo questa lettura:

- Il valore base d'asta totale di questi Beni è pari ad **€ 5.160.608.889,86** e cuba **27,54%** del valore complessivo di tutti i beni posti in asta nel 2021.

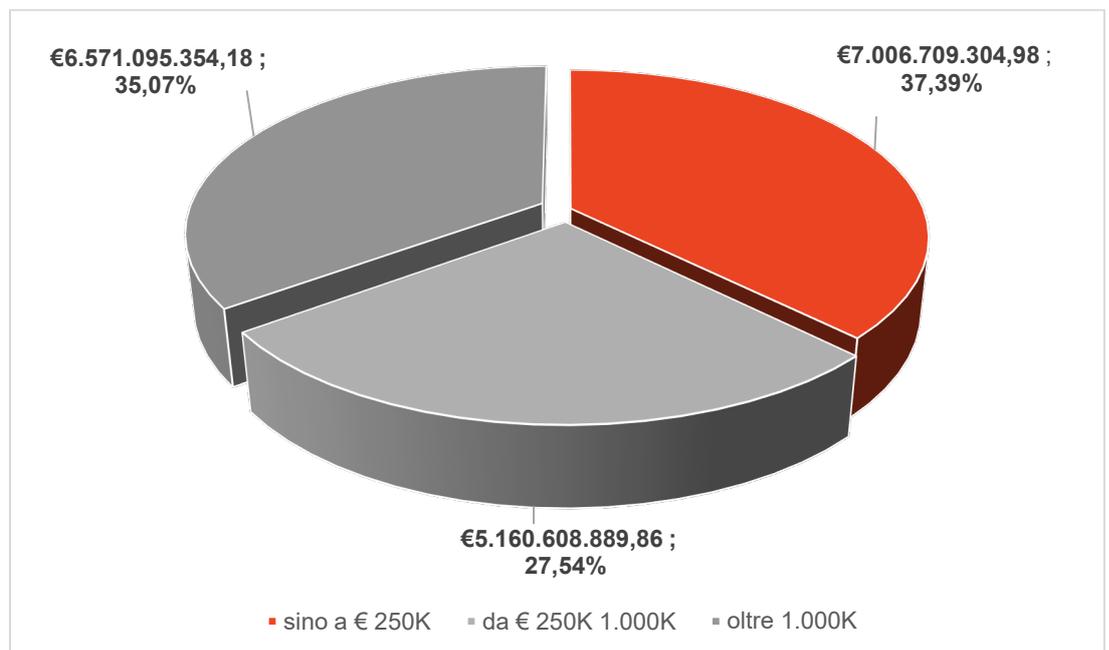
2.576 lotti, pari all' **2,04%** della composizione delle esecuzioni immobiliari è costituita da beni il cui valore in asta è superiore agli **€ 1.000.000,00**

Di questi diamo questa lettura:

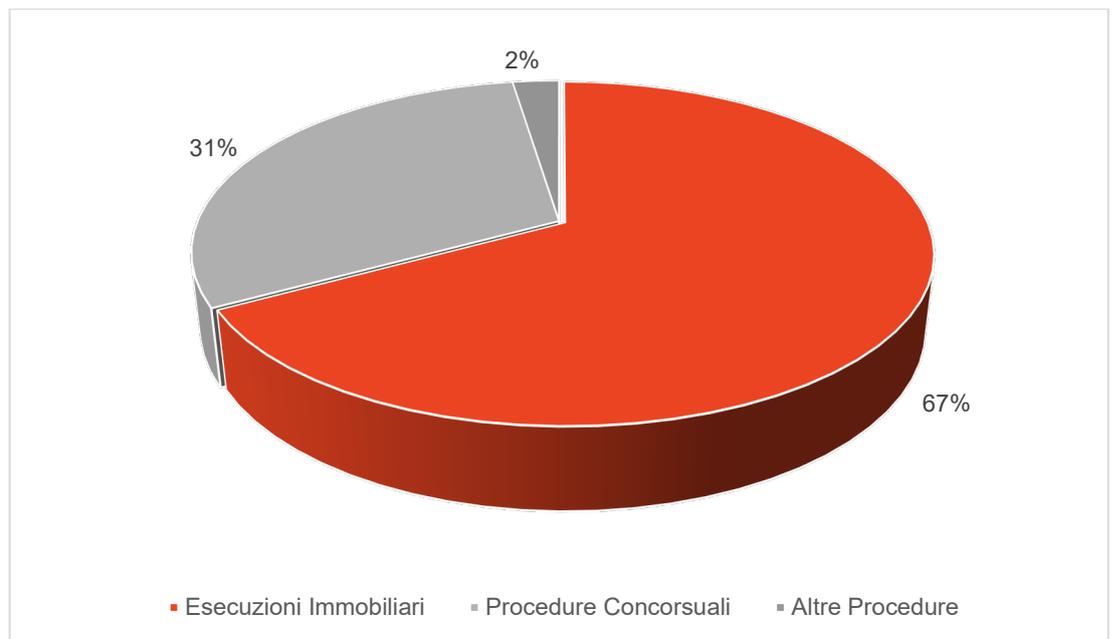
- Il valore base d'asta totale di questi Beni è pari ad **€ 6.571.095.354,18** e cuba da solo oltre il **35,07%** del valore complessivo di tutti i beni posti in asta nel 2021.

Questa analisi fa comprendere quanto sia frammentato e necessiti di interventi assolutamente diversificati, customizzati e specialistici, con approcci assolutamente diversi e senza una unica soluzione, 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 per gli UTP; impariamo dal passato a gestire al meglio il futuro.



Provenienza degli immobili messi all'asta (*fallimenti di società o incapacità di sostenere le rate del mutuo di singoli nuclei familiari*)



- 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 che giuridica;
- si definiscono **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
- definiamo con il termine "**Altro**" 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 pignoramento o fallimento.

Nel 2021 si è visto l'aumento percentuale della pubblicazione di Procedure concorsuali e il conseguente calo delle esecuzioni immobiliari, ma il calo percentuale non è fisiologico ma da ricondurre esclusivamente allo STOP delle esecuzioni immobiliari di immobili residenziali adibiti a dimora principale, che, mal contati, ci porta a poter dire che mancano all'appello solo di questa categoria, oltre **72.089 lotti** e rappresentano le oltre 44.000 sospese durante l'anno e, per differenza, quelle nemmeno pubblicate.

Le aste aggiudicate

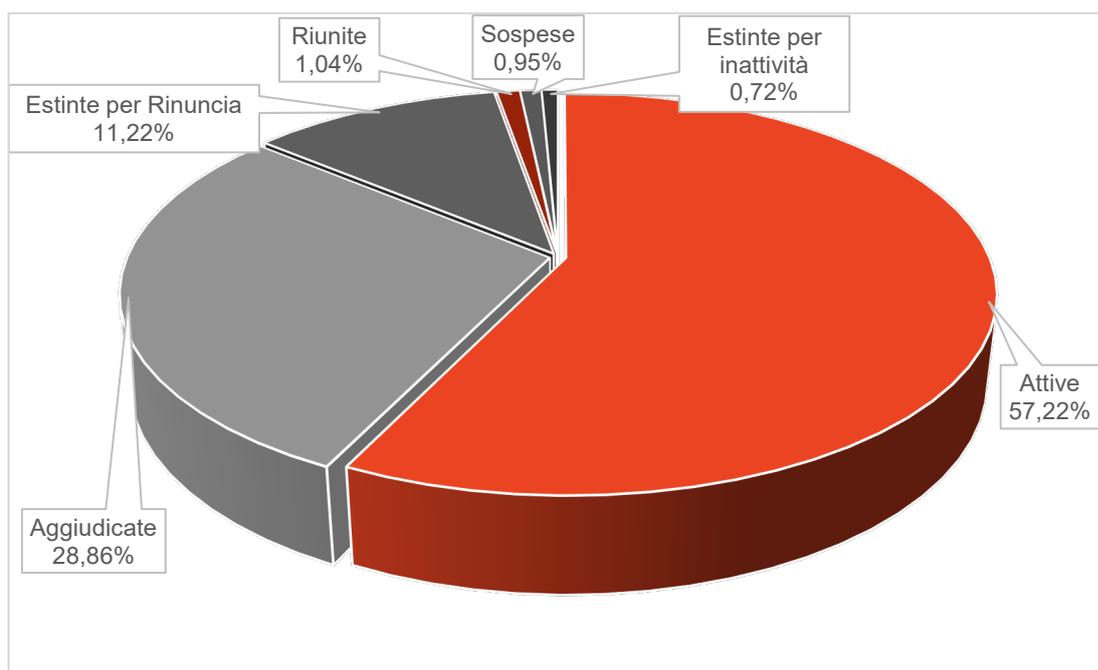
Quando un'asta viene aggiudicata, la sua storia giudiziale non finisce. Infatti, dal giorno di aggiudicazione dell'asta inizia decorrere il tempo di almeno **120 giorni** (previsto dalla Legge 132/2015), in cui l'aggiudicatario dovrà saldare il prezzo dell'asta, unitamente alle spese accessorie. Dopo 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 1 anno in totale di silenzio burocratico** in cui non si ha la certezza della vendita in asta o meno.

A venirci in aiuto e a capire cosa è accaduto alle aste è il nostro nuovo strumento "**ERMES**", il big data Analytics integrato in ARES 2.0 che, insieme ad **AUCTION SYSTEM** arricchisce la gamma di strumenti IT di cui NPLs RE_SOLUTIONS è dotata;

ERMES, con il supporto del Team di Analisti che compongono il comitato scientifico, ha analizzato i 204.632 delle aste tenutesi nell'anno 2019 (considerato anno pieno – e senza problemi di sospensioni o rinvii causa COVID che avrebbero distorto il dato reale - n.d.r.) per verificarne **GLI ESITI** e abbiamo, sulla base delle stesse steso la base percentuale per verificare sia le aggiudicazioni sia i tempi delle stesse (time in Court).

Abbiamo effettuato il controllo del dato temporale, incrociandolo su campionatura **puntuale** con i dati del PST – portale servizi telematici del ministero di Giustizia, infine archiviando i dati delle pratiche non più apparse in aste dopo oltre 12 mesi e, grazie ad **Auction System NPLs RE_SOLUTIONS** ed **ERMES**, abbiamo potuto elaborare il dato delle aste aggiudicate ed estinte del 2019.

Inoltre, abbiamo verificato anche altri stati del fascicolo, così da avere una visione più completa e chiara di cosa accade ad un'asta che non viene aggiudicata ed eccone lo spaccato:



Vediamo ora di dare un **Nome** ai vari eventi verificatisi e di spiegare come l'analisi porta ad un dato di assoluto rilievo sia dal punto di vista degli scenari sia dal punto di vista della visione d'insieme delle procedure e del nuovo modo di recuperare:

- **Attive: 57,22%**

- 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%
- Da questa attività si verificano due dati fondamentali:
 1. Il perché del ribasso dei valori in base d'asta dei beni al di sotto dei € 250.000,00 (*a cui possiamo imputare la maggioranza di beni Residenziali – almeno in percentuale del 46,34%*) e di come negli ultimi anni questo si sia abbassato di quasi il **-44%** (*il valore medio REPOST ASTE 2017 era di € 115.000,00*); come abbiamo visto il valore medio si attesta molto molto basso, compromettendo di conseguenza, nel granulare, il valore di recupero del credito.
 2. Dei 204.632 Lotti in asta nel 2019, il 57,22% è stato fonte di alimentazione e consequenziale sospensione delle aste del 2020 e 2021.

- **Aggiudicate: 28,86% - Incredibilmente invariato rispetto all'anno precedente (uno scarto di 0,02% - quasi nullo)**

- 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; nonostante il cambio Normativo e le attività di sollecitazione introdotte, anche da strutture private o dagli stessi soggetti titolari del credito, ma che cubano ancora molto poco rispetto alla numerosità di lotti che gravitano in tribunale, la partecipazione alle aste si attesta a poco meno del 29% confermando il dato degli anni precedenti, ma escludendo da questo dato tutte le Chiusure Stragiudiziali che vedremo nel punto successivo.

- **Estinte per rinuncia: 11,22% - Aumento epocale delle chiusure extra-giudiziali**

- **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 e Creditori Procedente e intervenuti; insomma, l'accordo tra le parti per la chiusura del debito. Fanno parte attiva di questa voce quindi tutte quelle chiusure stragiudiziali nate dalla volontà del proprietario di chiudere tombalmente la propria posizione debitoria; se dovessimo fare un elenco di queste attività potremmo citare i vari accordi a **SALDO E STRALCIO** tra creditori e proprietari, con o senza la cessione del bene oggetto.
- Le pratiche di **MAV** (acronimo di Mandato A Vendere, ovvero la possibilità che il proprietario ha di affidare la vendita del suo bene ad una struttura specializzata al fine di estinguere i suoi debiti, con il creditore procedente a conoscenza della cosa) e **DPO** (acronimo di Discount payoff) che consente al debitore di ripianare il proprio debito facendo ricorso a finanza propria

(anche dilazionata) senza necessariamente vendere l'immobile, incentivate anche dalla nascita di strutture specializzate e riconosciute e spesso anche su consiglio dei soggetti dediti al recupero dei crediti per conto dei titolari del credito (servicing) che stanno vedendo in questa tipologia di chiusura una leva notevolmente migliorativa sia in termini di tempo che di recupero economico e con un miglioramento anche nelle spese di recupero.

- **Riunite: 1,04%**

- Rappresentano, seppur in numero contenuto, tutte quelle esecuzioni con pignoramento successivo ad 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.

- **Sospese: 0,95%**

- 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 e che consentirebbe diverse interpretazioni come per esempio la possibilità di trovare un accordo con l'esecutato oppure direttamente l'esecutato ha sottoposto un piano di rientro programmato con la banca, la quale ha sospeso l'asta in attesa che si manifesti la conclusione per l'accordo, oppure ancora è una formula di tutela del credito messa in atto dal creditore per evitare di vedere abbattuto il proprio credito a causa delle diserzioni e successive pubblicazioni ad un valore inferiore del **-25%**

- **Estinte per inattività: 0,72%**

- Questo caso si configura, invece (art. 630 cpc. Codice di procedura civile) oltre che nei casi espressamente previsti dalla legge, quando le **parti non lo proseguono o non lo riassumono nel termine perentorio** stabilito dalla legge o dal giudice; in poche parole sono pignoramenti che non hanno più avuto impulso procedurale per mancanza di attività spesso dello stesso creditore procedente (*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*);

#Amarcord “le aste”

ANNO	Esecuzioni Attive
1970	1
1971	0
1972	0
1973	0
1974	0
1975	0
1976	0
1977	0
1978	1
1979	2
1980	6
1981	4
1982	30
1983	20
1984	26
1985	92
1986	92
1987	127
1988	142
1989	114
1990	194
1991	166
1992	269
1993	426
1994	554
1995	441
1996	588
1997	431
1998	288
1999	368
2000	423
2001	399
2002	605
2003	444
2004	561
2005	672
2006	848
2007	1000
2008	1529
2009	1898
2010	3238
2011	3608
2012	5618
2013	6712
2014	8287
2015	11536
2016	13551
2017	17741
2018	19182
2019	16763
2020	6668
2021	418

Con una sorta di verifica di tipo archeologico sulle procedure, anche quest’anno, abbiamo lavorato ed elaborato i dati non solo sul numero di esecuzioni, ma anche da quanto tempo permangono nei tribunali italiani. Sembra assurdo, ma esistono e continuano ad essere mantenute attive, procedure datate **1970, 1970, 1979** e così a seguire.

Abbiamo inserito tabella a sinistra, affinché fosse semplice individuare il picco di incremento di esecuzioni attive a far corso dal 2010.

Fa molto effetto sapere, anche se i tempi dei tribunali sembrerebbero effettivamente ridursi, esistono e sopravvivono, da prima del 2010, anche durante il COVID, ancora 15.999 procedure, che si protraggono in tanti anni e le più datate risultano essere datate 1970, come abbiamo scritto anche sopra. Ciò ha voluto dire, ed ancora vuol dire, **51 anni di costi attivi, senza arrivare alla chiusura e all’estinzione della pratica.**

Oltre **51.760** esecuzioni attendono una chiusura oltre i tempi medi delle procedure e vengono mantenute in vita, pagate dai procedenti, vissute male dagli esecutati (*quando forse ci sarebbero dei sistemi di chiusura molto più empirici e pratici, ma che non sta alla giustizia adoperarsi a fare – n.d.r.*) nonostante alcune abbiano già cambiato diversi professionisti delegati, diversi giudici, diversi curatori fallimentari. Mantenendo attivo, rigido, lento e illogico questo proseguito nel tempo di un così alto numero di “accanimenti” procedurali in esecuzioni immobiliari; quest’anno l’accanimento temporale è dovuto anche alle sospensioni covid che hanno alzato l’asticella della tempistica, mediamente di altri 380 giorni.

Sarebbe interessante approfondirne gli aspetti socioeconomici, ma soprattutto la domanda che da addetti ai lavori stragiudiziali, ci facciamo e continueremo a farci sino a che il buonsenso non si impadronisca di questa situazione:

escluse le sospensioni covid, A chi giova tutto ciò?

Tempi medi di aggiudicazione e Round d'asta medi

Nel mentre cerchiamo una risposta logica alla domanda precedente, vediamo la media di performance sui tempi delle sole **ESECUZIONI IMMOBILIARI** nell'anno analizzato e la media sui Round d'asta avuti; questa analisi, seppur una media su scala nazionale e non così approfondita come lo studio dei Tempi delle Esecuzioni che L'osservatorio T.S.E.I. esegue ogni anno, serve solo come piccola cartina tornasole che ci faccia rendere conto del

- **Tempo medio di chiusura di una Esecuzione Immobiliare:**
 - o **2.585 Giorni** è stata 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.
 - o Rappresentano un totale di **7 anni 1 mese e 1 giorno**
 - o Round D'asta medi: **2,94 Round**

#NonPerformingCourt

Gli ancora non completamente risolti problemi legati alle piattaforme di aste telematiche dati dalle problematiche relative, di nuovo, alle iscrizioni alle partecipazioni da remoto che mettono in difficoltà anche chi si sente più pratico, mischiati agli errori di pubblicazione sia sui portali che sul pvp.giustizia, non hanno di certo contribuito a migliorare la partecipazione alle aste, che, sempre più, vede attività di impulsi esterni alle procedure (*spesso fatti dagli stesse detentori del credito o dai portali più performanti – citiamo ancora il caso di Real Estate Discount – con lo scopo di informare al meglio l'utenza e renderla confort con il mondo giudiziale*) proprio per sensibilizzare la partecipazione alle stesse; un lavoro che dovrebbe essere assolto prettamente dalla giustizia ma che vede in campo sempre più soggetti esterni.

Attenzionabile e interessante un dato emerso all'ultimo convegno **dell'ACM, Associazione Concorsualisti Milanesi**, svoltosi nel luglio scorso; dal convegno è emerso che **il 77% degli aggiudicatari** degli asset di provenienza concorsuale era **IN PRESENZA**; anche se le aste erano miste (*possibilità di partecipare sia in telematico, sia presentando l'offerta nelle mani del curatore e assistere in presenza all'asta*) gli aggiudicatari, quelli dell'ultimo rilancio, quello più emozionale, erano in presenza fisica. Un dato, a nostro avviso, da tenere in considerazione vista la necessità di trovare un equilibrio alle formule di partecipazione alle vendite telematica.

Nella bonifica del dato che abbiamo effettuato per redigere questo report sono saltati all'occhio diversi errori di pubblicazione, soprattutto nei valori base d'asta **e sulle date delle aste** che da sempre rappresentano **i filtri di ricerca più comuni, oltre alla località** per identificare quale immobile di potenziale interesse; eccone alcuni

Home > Inserzione N.387704

Dettaglio

DETTAGLIO LOTTO

Lotto nr. 1

Mini appartamento al piano terra e primo.

DETTAGLIO VENDITA

Tipologia	Senza incanto
Data di vendita	05/01/0001 00:00
Luogo vendita	Via Fedele Calvosa 03100 Frosinone (FR) Italia
Prezzo base d'asta	€ 21.187,50
Offerta minima	€ 15.890,63
Rialzo minimo	€ 2.100,00
Modalità di vendita	Presso il venditore
Termine presentazione offerta	05/01/0001 00:00

data di asta: il giorno prima della prima Epifania

Dettaglio

DETTAGLIO LOTTO

Lotto nr. 13241

Posto auto scoperto n. 61, ubicato al piano interrato dello stesso stabile, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A, e più precisamente l'ottavo posto auto della fila sulla destra della corsia scoperta a comune provenendo dalla rampa di accesso a comune, per una superficie pari a 12.00 m2. Per maggiori informazioni visitare il portale www.realestatediscount.it - Codice asta 13241

PUBBLICATO ANCHE IN

[Sito pubblicità](#)

[Sito pubblicità](#)

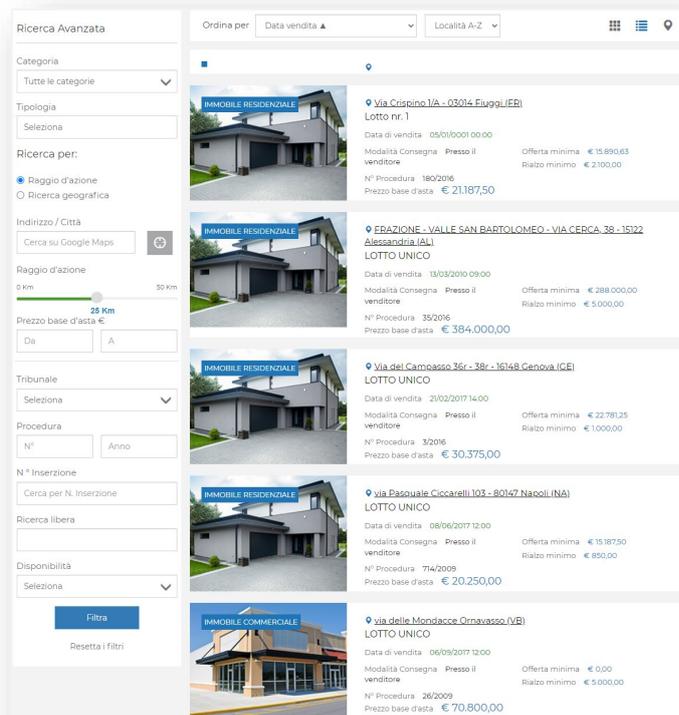
[Sito pubblicità](#)

DETTAGLIO VENDITA

Tipologia	Senza incanto
Data di vendita	09/11/2030 12:00
Luogo vendita	Via Aretina 167/m 50136 Firenze (FI) Italia
Prezzo base d'asta	€ 17.600,00
Offerta minima	€ 14.080,00
Rialzo minimo	€ 1.000,00
Modalità di vendita	Presso il venditore
Termine presentazione offerta	08/11/2030 12:00

Asta proiettata nel futuro.

Una cosa che invece infastidisce sempre di più l'utilizzatore è la monotonia di immagine che il pvp.giustizia utilizza; penso che tutti abbiamo fatto caso, anche seatterati sul PVP una volta sola, che le immagini che rappresentano il bene sono immagini STANDARD ce non riconducono all'assetm quindi pressochè spazio sprecato.



Specifiche sulle Regioni

I dati che si riferiscono alle **REGIONI** sono stati rapportati tra di loro, come nelle edizioni precedenti, per individuare le percentuali di esecuzioni su scala nazionale, ma anche per capire, sempre su basi statistiche, quali fossero le medie per **ABITANTE** e per **ABITAZIONI** d'immobili all'asta.

Questo dato sarà poi meglio dettagliato nei report **REGIONALI SPECIFICI** perché scopriremo che lo stesso varia per **aree Urbane o Rurali**, varia se la località è **una Turistica di rilevanza nazionale o locale** o se si tratta della **zona periferica** di una macroarea Urbana.

Quest'anno e l'anno precedente era scientificamente incomparabile con gli anni precedenti; è chiaro che l'anno in corso non ha possibilità di essere seriamente paragonato agli anni precedenti ne tano meno a quelli futuri, data la natura degli eventi, anche giudiziari, che il COVID ha portato con sé.

Tuttavia, nelle specie delle regioni è possibile analizzare il numero di aste degli anni precedenti per comprenderne il calo di pubblicazioni dovuto agli eventi in corso

	ITALIA	ABRUZZO	BASILICATA	CALABRIA	CAMPANIA	EMILIA ROMAGNA	FRIULI VENEZIA GIULIA
Abitanti	59.236.213	1.281.012	545.130	1.860.601	5.624.260	4.438.937	1.201.510
Province	107	4	2	5	5	9	4
Comuni	7.904	305	131	404	550	328	215
ASTE 2021	126.083	4.141	828	5.946	8.318	8.391	1.518
media Aste al Mese	10.507	345	69	495	693	699	126
% Aste Nazionali	100%	3,28%	0,66%	4,72%	6,60%	6,66%	1,20%

Anche quest'anno abbiamo archiviato e monitorato "l'anno" delle singole aste e dei singoli lotti in asta, così da creare sempre un più ampio raccoglitore Big Data di informazioni che, storicizzate e rapportate, possono diventare un fondamentale strumento messo a disposizione di istituzioni, Ministeri, Banche, dei Servicer NPE, dei fondi e degli investitori e dei comitati di ricerca, al fine di trovare sempre maggiori soluzioni, anche in forma preventiva al fine di evitare, nel prossimo futuro i comportamenti che hanno portato negli anni passati all'eccesso di accesso al credito.

A livello **REGIONI** è importante di nuovo notare che quelle aree tendenzialmente a sviluppo considerevole, siano ancora le prime sul podio a causa dell'effetto "FOLLOWER" e allo spostamento delle popolazioni, e quindi, ove non si farà nulla per intervenire, ipotizziamo che con l'aumento della crisi, siano le regioni che pagheranno più scotto dai prossimi default.

	LAZIO	LIGURIA	LOMBARDIA	MARCHE	MOLISE	PIEMONTE	PUGLIA
Abitanti	5.730.399	1.518.495	9.981.554	1.498.236	294.294	4.274.945	3.933.777
Province	5	4	12	5	2	8	6
Comuni	378	234	1.506	225	136	1.181	257
ASTE 2021	9.638	2.467	23.493	7.493	766	7.392	5.561
media Aste al Mese	803	205	1.958	624	64	616	463
% Aste Nazionali	7,64%	1,96%	18,63%	5,94%	0,61%	5,86%	4,41%

	SARDEGNA	SICILIA	TOSCANA	TRENTINO ALTO ADIGE	UMBRIA	VALLE D'AOSTA	VENETO
Abitanti	1.590.044	4.833.705	3.692.865	1.077.078	865.452	124.089	4.869.830
Province	5	9	10	2	2	1	7
Comuni	377	391	273	282	92	74	563
ASTE 2021	4.753	12.547	8.604	1.219	4.350	184	8.474
media Aste al Mese	396	1.045	717	101	362	15	706
% Aste Nazionali	3,77%	9,95%	6,82%	0,97%	3,45%	0,15%	6,72%

Tabella di Confronto Beni – Valore medio

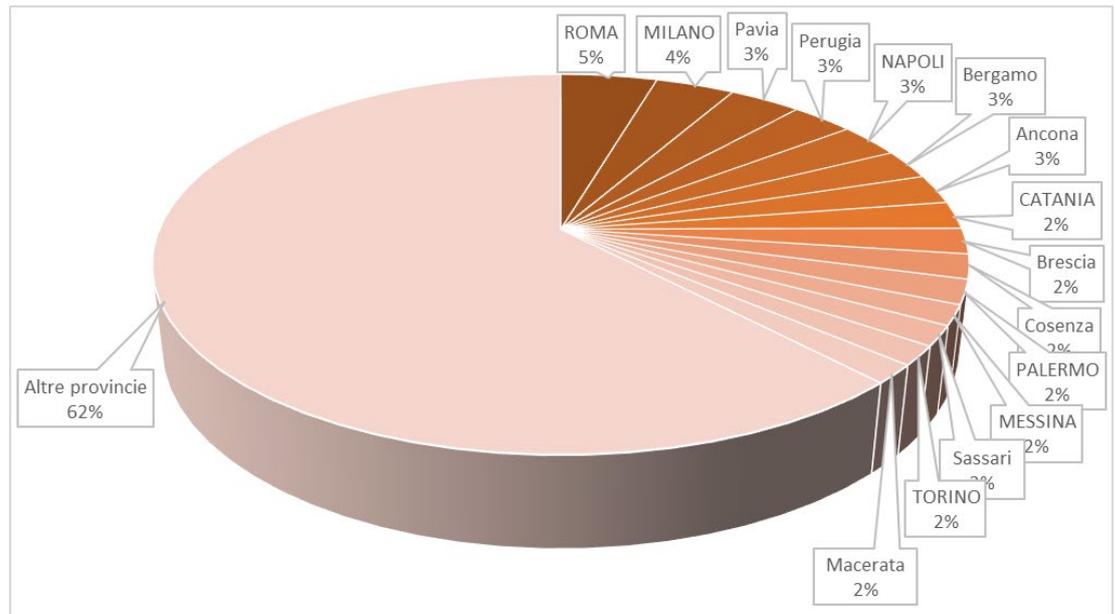
In questa tabella mettiamo a confronto, regione per regione:

- Il Numero dei Beni in asta
- I valori base D'asta
- Le offerte minime
- Ed il dato statistico del valore medio dei beni posti in asta dove spiccano:
 - Il Lazio, con il valore medio di immobili in asta più alto (€ 244.349,98)
 - Il Piemonte, con il valore medio più basso (€ 109.457,08)

	Numero Beni in asta	Prezzi Base D'asta	Offerte Minime	Valore medio Immobili in asta
Abruzzo	4.141	668.257.955,00 €	501.193.466,25 €	161.375,99 €
Basilicata	828	196.082.022,25 €	147.061.516,69 €	236.814,04 €
Calabria	5.946	819.580.420,94 €	614.685.315,70 €	137.837,27 €
Campania	8.318	1.579.736.049,53 €	1.184.802.037,15 €	189.917,77 €
Emilia-Romagna	8.391	1.563.825.026,19 €	1.172.868.769,64 €	186.369,33 €
Friuli Venezia Giulia	1.518	229.476.386,44 €	172.107.289,83 €	151.170,22 €
Lazio	9.638	2.355.045.105,99 €	1.766.283.829,49 €	244.349,98 €
Liguria	2.467	374.318.040,67 €	280.738.530,50 €	151.730,05 €
Lombardia	23.493	3.811.038.841,57 €	2.858.279.131,18 €	162.220,19 €
Marche	7.493	1.136.679.907,58 €	852.509.930,68 €	151.698,91 €
Molise	766	108.031.613,79 €	81.023.710,34 €	141.033,44 €
Piemonte	7.392	809.106.753,77 €	606.830.065,33 €	109.457,08 €
Puglia	5.561	1.011.670.927,78 €	758.753.195,83 €	181.922,48 €
Sardegna	4.753	1.083.993.324,69 €	812.994.993,52 €	228.065,08 €
Sicilia	12.547	1.822.072.016,21 €	1.366.554.012,16 €	145.219,74 €
Toscana	8.604	2.021.538.937,44 €	1.516.154.203,08 €	234.953,39 €
Trentino-Alto Adige	1.219	297.521.944,36 €	223.141.458,27 €	244.070,50 €
Umbria	4.350	703.314.573,71 €	527.485.930,28 €	161.681,51 €
Valle D'aosta	184	27.310.357,87 €	20.482.768,40 €	148.425,86 €
Veneto	8.474	1.618.111.942,42 €	1.213.583.956,82 €	190.950,19 €

Specifiche e analisi sulle PROVINCE D'ITALIA

Successivamente all'analisi della macro dato nazionale e a quello delle Regioni, siamo entrati nel dettaglio anche quest'anno, delle **107 Province** Italiane, dove la frammentazione entra ancora di più nello specifico. Sono **15 Province** che, da sole, controllano poco meno del **40%** su base nazionale, rappresentano oggi lo spaccato d'Italia. Le province sono rappresentate nel grafico seguente e a seguire i dati Puntuali:



Nel 2021 la provincia di Roma supera per la prima volta Milano e detiene il record come la provincia con maggior numero di esecuzioni immobiliare d'Italia. Sono infatti **5.743** le aste pubblicate nel 2021 con concentrazione di esecuzioni immobiliari in alcuni piccoli comuni della periferia della provincia, fuori dal G.R.A.

L'area metropolitana di Milano, invece, seconda in classifica, si contraddistingue per la presenza del comune di **Pioltello**, 36.147 abitanti, che conta (anche in Covid-Time) 272 Immobili pubblicati in asta nel 2021, uno dei comuni italiani più popolosi di aste nel periodo; se pensate che Milano città, con i suoi 1.374.582 Abitanti ha pubblicato 1.001 e la rapportate alle 272 del comune di Pioltello comprenderete che il numero pro-capite Abitanti/aste è altissimo con 1 immobile all'asta ogni 132 Abitanti; se poi consideriamo che sono censite circa 14.928 Nuclei famigliari, allora il dati diventa **1 immobile all'asta ogni 55 nuclei famigliari**.

Il dato, letto così, è alquanto sconcertante.

Di seguito l'elaborazione del dato di studio in ordine di alfabetico, delle **PROVINCE** Italiane:

N°	Provincia	Regior	resident	Aste	Superficie km²	Numero Comu	abitanti/km²
1.	Agrigento	SIC	416.181	956	3.052,82	43	136
2.	Alessandria	PIE	409.392	1525	3.558,78	187	115
3.	Ancona	MAR	464.419	3154	1.963,21	47	237
4.	Aosta	VDA	124.089	184	3.260,85	74	38
5.	Arezzo	TOS	336.501	628	3.232,99	36	104
6.	Ascoli Piceno	MAR	203.425	556	1.228,19	33	166
7.	Asti	PIE	209.390	629	1.510,17	118	139
8.	Avellino	CAM	402.929	924	2.805,96	118	144
9.	Bari	PUG	1.230.158	1733	3.862,73	41	318
10.	Barletta-Andria-Trani	PUG	381.091	637	1.542,93	10	247
11.	Belluno	VEN	199.704	456	3.609,98	61	55
12.	Benevento	CAM	266.716	660	2.080,37	78	128
13.	Bergamo	LOM	1.103.556	3209	2.754,86	243	401
14.	Biella	PIE	170.724	362	913,27	74	187
15.	BOLOGNA	EMR	1.015.608	1444	3.702,25	55	274
16.	Bolzano	TAA	534.912	157	7.397,86	116	72
17.	Brescia	LOM	1.255.709	2762	4.785,48	205	262
18.	Brindisi	PUG	381.946	543	1.861,33	20	205
19.	CAGLIARI	SAR	421.488	1546	1.248,66	17	338
20.	Caltanissetta	SIC	253.688	805	2.138,47	22	119
21.	Campobasso	MOL	212.879	529	2.925,28	84	73
22.	Caserta	CAM	901.903	1231	2.651,28	104	340
23.	CATANIA	SIC	1.074.089	2926	3.573,51	58	301
24.	Catanzaro	CAL	344.439	823	2.415,41	80	143
25.	Chieti	ABR	375.215	1033	2.599,53	104	144
26.	Como	LOM	596.456	845	1.279,02	148	466
27.	Cosenza	CAL	676.119	2620	6.709,62	150	101
28.	Cremona	LOM	352.242	891	1.770,41	113	199
29.	Crotone	CAL	164.059	493	1.735,65	27	95
30.	Cuneo	PIE	581.798	1009	6.894,83	247	84
31.	Enna	SIC	157.690	261	2.574,67	20	61
32.	Fermo	MAR	169.710	435	862,75	40	197
33.	Ferrara	EMR	342.061	842	2.627,38	21	130
34.	FIRENZE	TOS	998.431	1565	3.513,65	41	284
35.	Foggia	PUG	602.394	1191	7.007,33	61	86
36.	Forlì-Cesena	EMR	392.642	773	2.378,32	30	165
37.	Frosinone	LAZ	472.559	1404	3.246,96	91	146
38.	GENOVA	LIG	823.612	962	1.833,75	67	449
39.	Gorizia	FVG	139.070	124	475,4	25	293
40.	Grosseto	TOS	217.846	688	4.503,17	28	48
41.	Imperia	LIG	209.244	498	1.154,76	66	181
42.	Isernia	MOL	81.415	222	1.535,16	52	53
43.	L'Aquila	ABR	290.811	1037	5.047,34	108	58
44.	La Spezia	LIG	215.887	355	881,38	32	245
45.	Latina	LAZ	566.224	1460	2.256,14	33	251
46.	Lecce	PUG	776.230	1403	2.798,88	96	277
47.	Lecco	LOM	333.569	920	805,6	84	414
48.	Livorno	TOS	328.996	642	1.213,52	19	271
49.	Lodi	LOM	227.343	554	782,97	60	290
50.	Lucca	TOS	383.957	725	1.774,04	33	216
51.	Macerata	MAR	307.410	2035	2.779,31	55	111
52.	Mantova	LOM	406.061	779	2.341,35	64	173
53.	Massa-Carrara	TOS	189.836	600	1.154,60	17	164
54.	Matera	BAS	192.640	431	3.478,84	31	55
55.	MESSINA	SIC	603.980	2146	3.266,07	108	185
56.	MILANO	LOM	3.241.813	4693	1.575,49	133	2.058
57.	Modena	EMR	703.696	1373	2.687,88	47	262
58.	Monza e della Brianza	LOM	870.113	1324	405,41	55	2.146
59.	NAPOLI	CAM	2.986.745	3706	1.178,94	92	2.533
60.	Novara	PIE	362.925	738	1.340,25	87	271
61.	Nuoro	SAR	201.517	355	5.637,97	74	36
62.	Oristano	SAR	152.418	299	2.990,41	87	51
63.	Padova	VEN	932.629	1626	2.144,12	102	435
64.	PALERMO	SIC	1.208.819	2606	5.009,21	82	241
65.	Parma	EMR	449.628	724	3.447,40	44	130
66.	Pavia	LOM	535.801	4272	2.968,59	186	180
67.	Perugia	UMB	645.506	3713	6.336,99	59	102
68.	Pesaro e Urbino	MAR	353.272	1313	2.567,71	50	138
69.	Pescara	ABR	313.882	1119	1.230,29	46	255
70.	Piacenza	EMR	283.742	726	2.585,76	46	110

N°	Provincia	Regione	residenti	Aste	Superficie km²	Numero Comu	abitanti/km²
71.	Pisa	TOS	417.983	1138 ↓	2.444,82 ↓	37	171
72.	Pistoia	TOS	290.245	1601 ↓	964,16 ↓	20	301
73.	Pordenone	FVG	310.634	441 ↓	2.275,35 ↓	50	137
74.	Potenza	BAS	352.490	396 ↑	6.594,28 ↓	100	53
75.	Prato	TOS	265.269	419 ↓	365,66 ↓	7	725
76.	Ragusa	SIC	314.910	1053 ↓	1.623,91 ↓	12	194
77.	Ravenna	EMR	386.643	1060 ↓	1.859,39 ↓	18	208
78.	REGGIO CALABRIA	CAL	523.791	1641 →	3.210,31 ↓	97	163
79.	Reggio Emilia	EMR	527.140	791 ↓	2.291,15 ↓	42	230
80.	Rieti	LAZ	151.335	284 →	2.750,24 ↓	73	55
81.	Rimini	EMR	337.777	660 ↓	865,01 ↓	27	390
82.	ROMA	LAZ	4.231.451	5743 ↑	5.363,22 →	121	789
83.	Rovigo	VEN	230.763	552 ↓	1.819,86 ↓	50	127
84.	Salerno	CAM	1.065.967	1796 →	4.954,05 →	158	215
85.	Sassari	SAR	476.357	2142 ↑	7.691,75 ↓	92	62
86.	Savona	LIG	269.752	652 ↓	1.546,27 ↓	69	174
87.	Siena	TOS	263.801	597 →	3.820,81 ↓	35	69
88.	Siracusa	SIC	386.071	915 ↓	2.124,19 ↓	21	182
89.	Sondrio	LOM	178.798	434 →	3.195,68 ↓	77	56
90.	Sud Sardegna	SAR	338.264	280 ↑	6.530,67 →	107	52
91.	Taranto	PUG	561.958	1140 ↓	2.467,33 ↓	29	228
92.	Teramo	ABR	301.104	967 ↓	1.954,34 ↓	47	154
93.	Terzi	UMB	219.946	637 ↓	2.127,23 ↓	33	103
94.	TORINO	PIE	2.219.206	2058 ↑	6.826,91 ↑	312	325
95.	Trapani	SIC	418.277	880 ↓	2.469,70 ↓	25	169
96.	Trento	TAA	542.166	1144 ↑	6.206,87 →	166	87
97.	Treviso	VEN	880.417	1749 ↓	2.479,80 ↓	94	355
98.	Trieste	FVG	230.689	110 ↓	212,5 ↓	6	1.086
99.	Udine	FVG	521.117	843 →	4.969,23 →	134	105
100.	Varese	LOM	880.093	1773 ↓	1.198,24 →	138	734
101.	VENEZIA	VEN	843.545	1302 ↓	2.472,88 ↓	44	341
102.	Verbano-Cusio-Ossola	PIE	154.926	620 ↓	2.260,89 ↓	74	69
103.	Vercelli	PIE	166.584	451 ↓	2.081,60 ↓	82	80
104.	Verona	VEN	927.810	1025 →	3.096,28 ↓	98	300
105.	Vibo Valentia	CAL	152.193	369 ↓	1.150,62 ↓	50	132
106.	Vicenza	VEN	854.962	1764 →	2.722,45 →	114	314
107.	Viterbo	LAZ	308.830	747 →	3.615,16 ↓	60	85

note

Il territorio italiano è suddiviso in 107 aree territoriali:

100 enti amministrativi di secondo livello (80 province, 14 città metropolitane e 6 liberi consorzi comunali in Sicilia)

2 province autonome in Trentino-Alto Adige

5 province soppresse in Friuli-Venezia Giulia e Valle d'Aosta, qui considerate per finalità statistiche e di organizzazione delle informazioni.

La classifica ordinata per popolazione residente. L'elenco tiene conto del riordino delle province della Sardegna. Dati aggiornati al 01/01/2021 (ISTAT).



ABRUZZO

14° Posto

Nel 2021 scende al **quattordicesimo posto** nella classifica delle regioni con maggior numero di Esecuzioni; ha concentrato i suoi **1.281.012** di abitanti su una estesa superficie di **10.831 Kmq** 4 province e con il **3,28% di esecuzioni**.

	ITALIA	ABRUZZO
Abitanti	59.236.213	1.281.012
Province	107	4
Comuni	7.904	305
ASTE 2021	126.083	4.141
media Aste al Mese	10.507	345
% Aste Nazionali	100%	3,28%

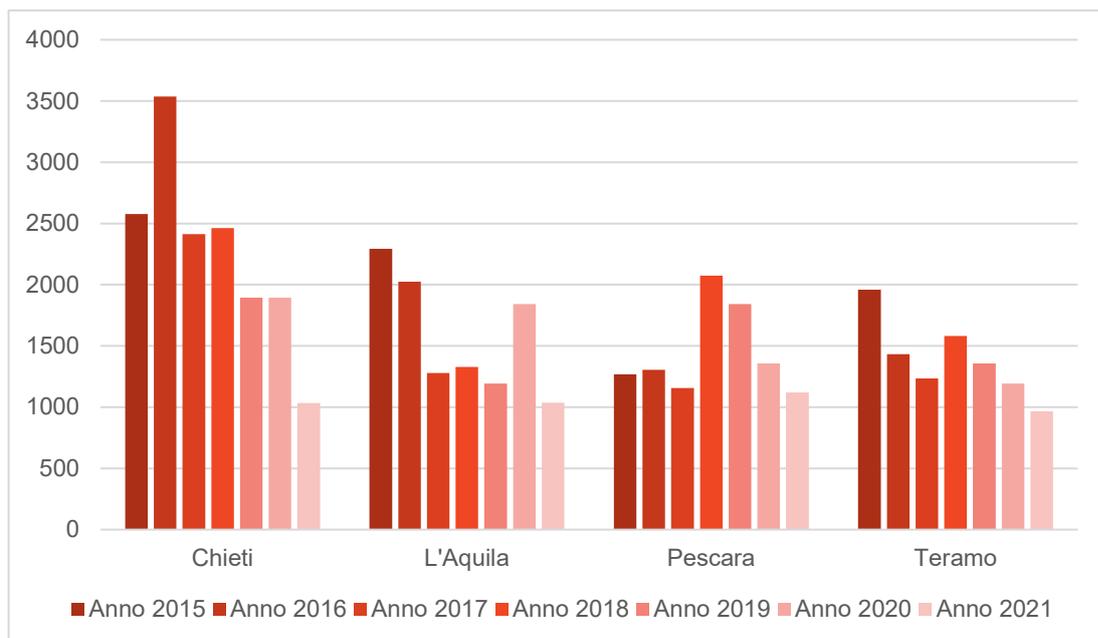
La distribuzione nelle province

Le **4 Province dell'Abruzzo** si rappresentano univoche nei dati numerici. La distribuzione territoriale è piuttosto simile, la regione rappresenta il suo status di regione conservatrice e, con i suoi **305 comuni**, ha una elevata e massiva presenza di aste.

Il tutto si trova ancora concentrato tra le province di Chieti e Pescara

N°	Provincia	Regione	residenti	Aste	Superficie km²	Numero Comuni	abitanti/km²
25.	Chieti	ABR	375.215	1033 ↓	2.599,53 ↓	104	144
43.	L'Aquila	ABR	290.811	1037 ↔	5.047,34 ↔	108	58
69.	Pescara	ABR	313.882	1119 ↓	1.230,29 ↓	46	255
92.	Teramo	ABR	301.104	967 ↓	1.954,34 ↓	47	154

Confronto con gli anni precedenti





BASILICATA

18° Posto

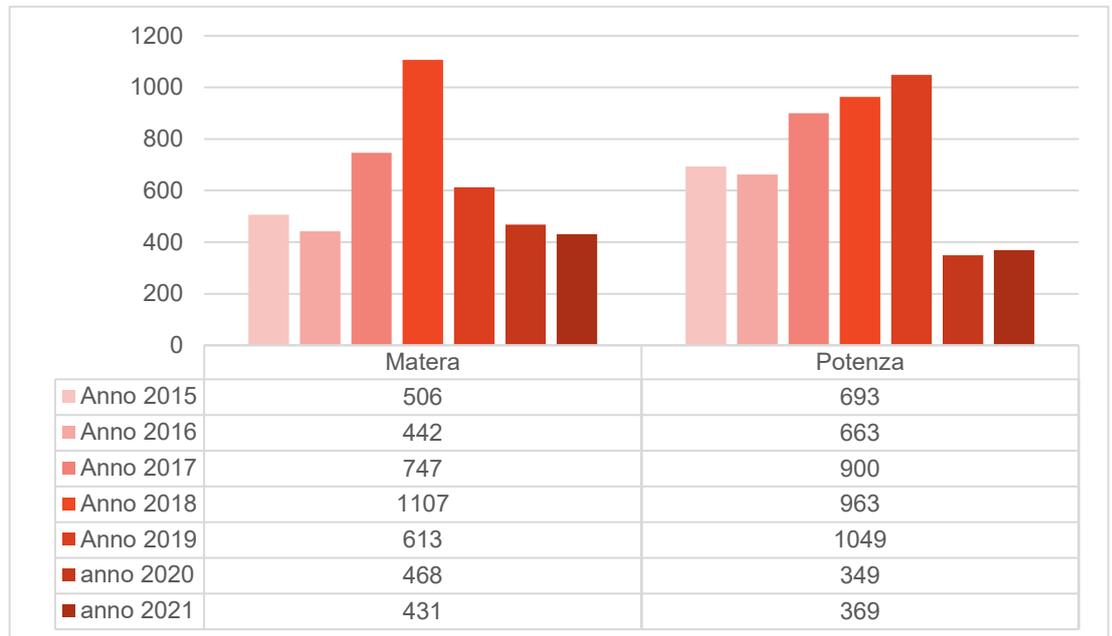
Mantiene il **diciottesimo posto** come **Regione Italiana per numero esecuzioni immobiliari**; ha concentrato i suoi **545.1630** abitanti su un'estesa superficie di **10.073 Km^q** e con solo lo **0,90% di popolazione nazionale** e lo **0,66% di esecuzioni**, concentra 828 immobili in asta; 69 Aste al mese.

	ITALIA	BASILICATA
Abitanti	59.236.213	545.130
Province	107	2
Comuni	7.904	131
ASTE 2021	126.083	828
media Aste al Mese	10.507	69
% Aste Nazionali	100%	0,66%

La distribuzione nelle province

Le **2 Province della Basilicata** si rappresentano con numeri decisamente bassi su scala nazionale e la distribuzione territoriale è piuttosto in controtendenza, e con i suoi **131 comuni** mantiene una bassa presenza di aste.

N°	Provincia	Regione	residenti	Aste	Superficie km ²	Numero Comu	abitanti/km ²
54.	Matera	BAS	192.640	431	3.478,84	31	55
74.	Potenza	BAS	352.490	396	6.594,28	100	53

Confronto con gli anni precedenti



CALABRIA

10° Posto

sale al decimo Posto al 2020 quale Regione per esecuzioni immobiliari, seppur con un numero limitato di esecuzioni dato dal periodo storico; ha concentrato i suoi **1.860.601** abitanti su una superficie di **15.080 Km^q** e con **3,30% di popolazione nazionale** cuba **4,72% di esecuzioni**.

Il suo **7,72% sulle esecuzioni d'Italia** conta **5.946 aste** nel 2021.

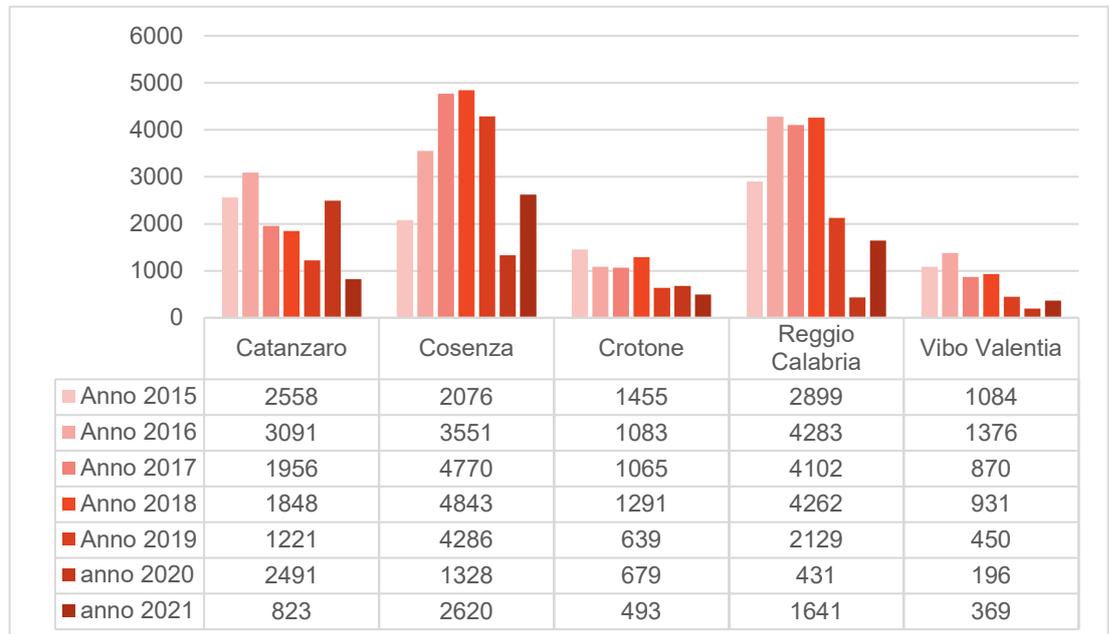
	ITALIA	CALABRIA
Abitanti	59.236.213	1.860.601
Province	107	5
Comuni	7.904	404
ASTE 2021	126.083	5.946
media Aste al Mese	10.507	495
% Aste Nazionali	100%	4,72%

La distribuzione nelle province

Le **5 Province della Calabria** si rappresentano disomogenee nei numeri e la distribuzione territoriale è piuttosto frammentata. La regione, rappresentata con i suoi **404 comuni**, ha una elevata concentrazione di aste a Cosenza e Reggio di Calabria anche in questo periodo.

N°	Provincia	Regione	residenti	Aste	Superficie km ²	Numero Comu	abitanti/km ²
24.	Catanzaro	CAL	344.439	823 ↓	2.415,41 ↓	80	143
27.	Cosenza	CAL	676.119	2620 ↑	6.709,62 ↔	150	101
29.	Crotone	CAL	164.059	493 ↓	1.735,65 ↓	27	95
78.	REGGIO CALABRIA	CAL	523.791	1641 ↔	3.210,31 ↓	97	163
105.	Vibo Valentia	CAL	152.193	369 ↓	1.150,62 ↓	50	132

Confronto con gli anni precedenti





CAMPANIA

7° Posto

Sempre stabile, mantiene il suo 7° come **Regione per numero esecuzioni immobiliari**; con i suoi 5.624.260 abitanti su una superficie di soli **13.590 Km²** con il **9,90% di popolazione nazionale** e il **6,60% di esecuzioni**.

Il suo **6,22% sulle esecuzioni d'Italia**, quest'anno ha cubato **10.507 Aste**

	ITALIA	CAMPANIA
Abitanti	59.236.213	5.624.260
Province	107	5
Comuni	7.904	550
ASTE 2021	126.083	8.318
media Aste al Mese	10.507	693
% Aste Nazionali	100%	6,60%

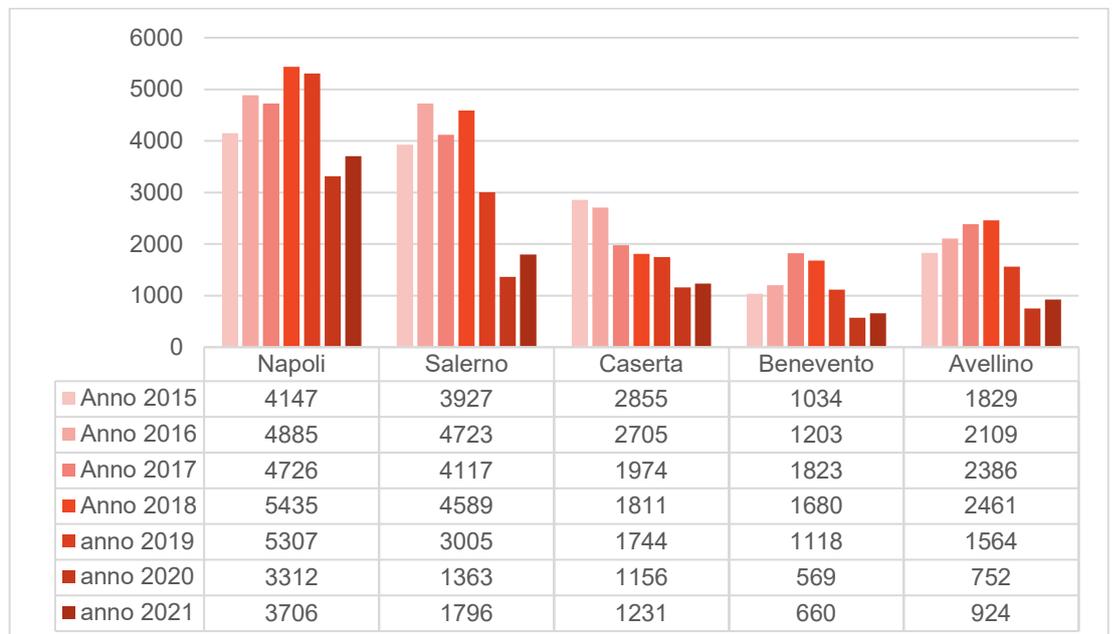
La distribuzione nelle province

Seppur siano **cinque province della Campania**, i dati sensibilmente più attivi sono dove è la maggior concentrazione di abitanti.

Continuano a insistere le esecuzioni immobiliari nelle 2 province più popolose, NAPOLI e SALERNO che con i loro 4.052.712 Abitanti e le loro 4.872 aste nel 2021 seppur al di sotto di circa il 50% di un periodo normale, mantengono sempre un numero importante di esecuzioni.

N°	Provincia	Regione	residenti	Aste	Superficie km ²	Numero Comu	abitanti/km ²
8.	Avellino	CAM	402.929	924 ↗	2.805,96 ↗	118	144
12.	Benevento	CAM	266.716	660 ↓	2.080,37 ↓	78	128
22.	Caserta	CAM	901.903	1231 ↓	2.651,28 ↓	104	340
59.	NAPOLI	CAM	2.986.745	3706 ↓	1.178,94 ↓	92	2.533
84.	Salerno	CAM	1.065.967	1796 ↗	4.954,05 ↗	158	215

Confronto con gli anni precedenti





EMILIA-ROMAGNA

6° Posto

Si mantiene sempre nei primi posti e, anche nel periodo COVID, percentualmente parlando mantiene la posizione; con i suoi **4.438.937** abitanti su una superficie immensa che vanta Mari, Monti e pianure di **22.456 Km²** con il **7,30% di popolazione** nazionale e il **6,66% di esecuzioni Immobiliari**.

Il suo **6,66% sulle esecuzioni d'Italia** conta **8.391 aste** nel 2021.

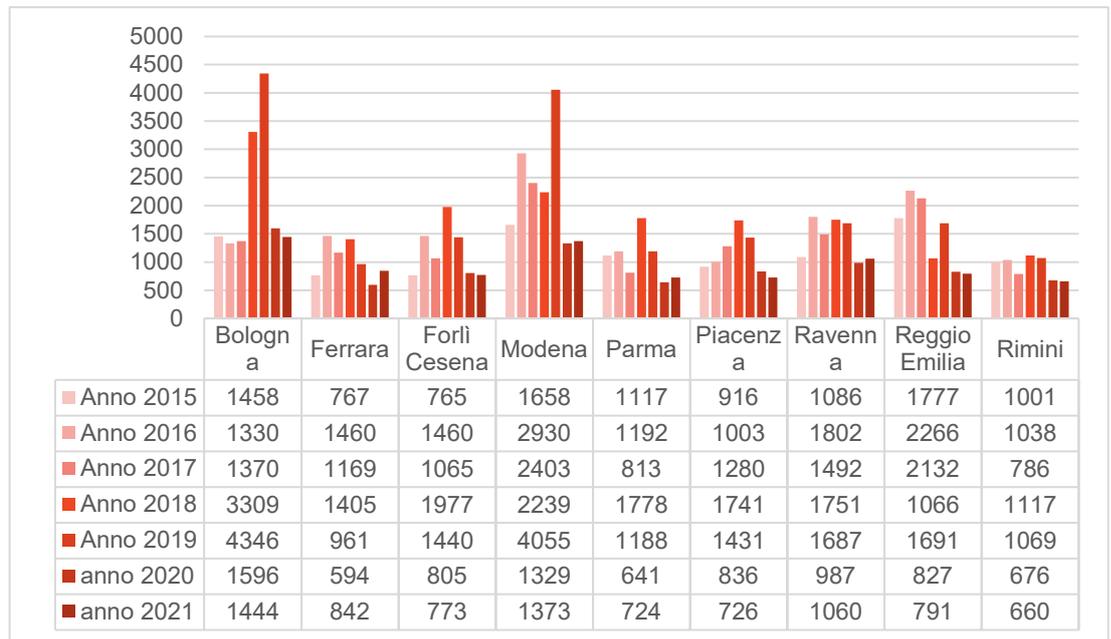
	ITALIA	EMILIA ROMAGNA
Abitanti	59.236.213	4.438.937
Province	107	9
Comuni	7.904	328
ASTE 2021	126.083	8.391
media Aste al Mese	10.507	699
% Aste Nazionali	100%	6,66%

La distribuzione nelle province

Le **9 produttive province dell'Emilia-Romagna** che raccolgono, su scala italiana, interessi economici in ogni campo produttivo (Edilizio, Turistico, Agroalimentare, Meccanico, Manifatturiero) detenendo nel loro territorio delle vere eccellenze Italiane nel Mondo, impattano con le oltre 8.391 Esecuzioni in maniera disequilibrata con Picchi di attenzione a Bologna e Modena. La regione ha risentito moltissimo soprattutto nelle zone turistiche della crisi e confidiamo che vi sia presto una ripresa.

N°	Provincia	Regione	residenti	Aste	Superficie km²	Numero Comu	abitanti/km²
15.	BOLOGNA	EMR	1.015.608	1444	3.702,25	55	274
33.	Ferrara	EMR	342.061	842	2.627,38	21	130
36.	Forlì-Cesena	EMR	392.642	773	2.378,32	30	165
57.	Modena	EMR	703.696	1373	2.687,88	47	262
65.	Parma	EMR	449.628	724	3.447,40	44	130
70.	Piacenza	EMR	283.742	726	2.585,76	46	110
77.	Ravenna	EMR	386.643	1060	1.859,39	18	208
79.	Reggio Emilia	EMR	527.140	791	2.291,15	42	230
81.	Rimini	EMR	337.777	660	865,01	27	390

Confronto con gli anni precedenti





FRIULI VENEZIA GIULIA

16° Posizione

Detiene la medesima posizioni percentuale da anni; con i suoi **1.201.510** abitanti su una superficie di soli **7.855 Km^q**, con il **2% di popolazione** nazionale e solo il **1,20% di esecuzioni** appare, dalle statistiche, notevolmente un'isola felice e sotto media delle esecuzioni in Italia.

Il suo **1,20% sulle esecuzioni d'Italia** conta **1.518 aste** nel 2021.

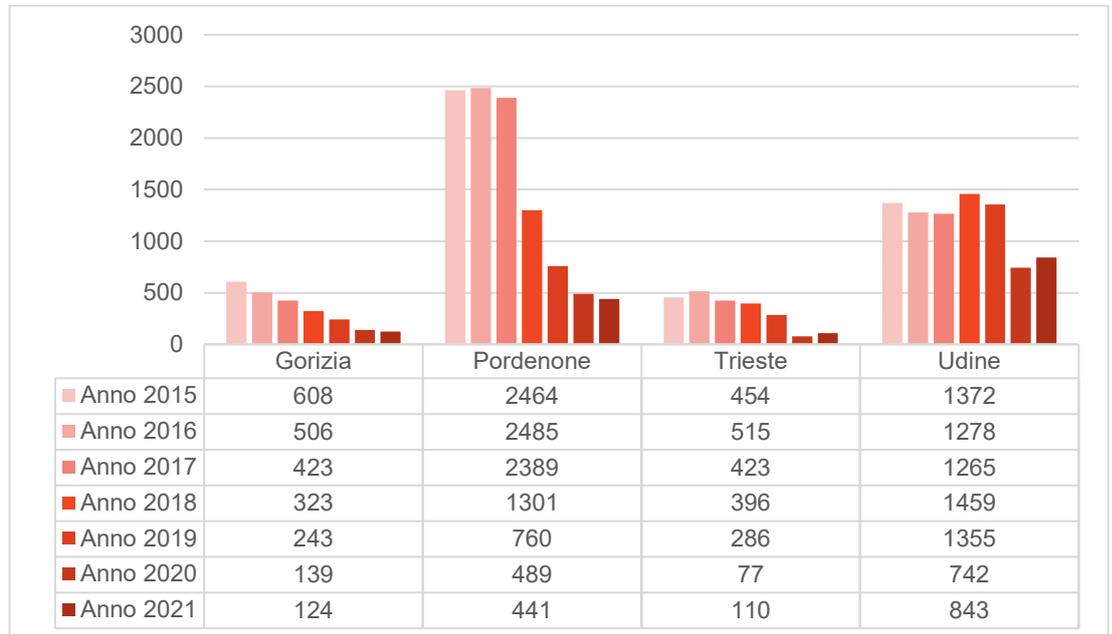
	ITALIA	FRIULI VENEZIA GIULIA
Abitanti	59.236.213	1.201.510
Province	107	4
Comuni	7.904	215
ASTE 2021	126.083	1.518
media Aste al Mese	10.507	126
% Aste Nazionali	100%	1,20%

La distribuzione nelle province

È la provincia di **Udine** che solleva la media della Regione con 843 Aste e la provincia di Pordenone, con numero inferiore di Abitanti e di comuni, Segue a Ruota.

N°	Provincia	Regione	resident	Aste	Superficie km ²	Numero Comu	abitanti/km ²
39.	Gorizia	FVG	139.070	124 ↓	475,4 ↓	25	293
73.	Pordenone	FVG	310.634	441 ↓	2.275,35 ↓	50	137
98.	Trieste	FVG	230.689	110 ↓	212,5 ↓	6	1.086
99.	Udine	FVG	521.117	843 ⇒	4.969,23 ⇒	134	105

Confronto con gli anni precedenti





LAZIO

3° Posto

Sale al **terzo posto** come Regione per numero esecuzioni immobiliari; con i suoi **5.730.399** abitanti (quasi la metà della Lombardia) su una superficie di **17.208 Km^q** con il **9,60%** di popolazione nazionale e il **7,64%** di esecuzioni.

Il suo **7,64%** sulle esecuzioni d'Italia conta **9.638 aste** nel 2021

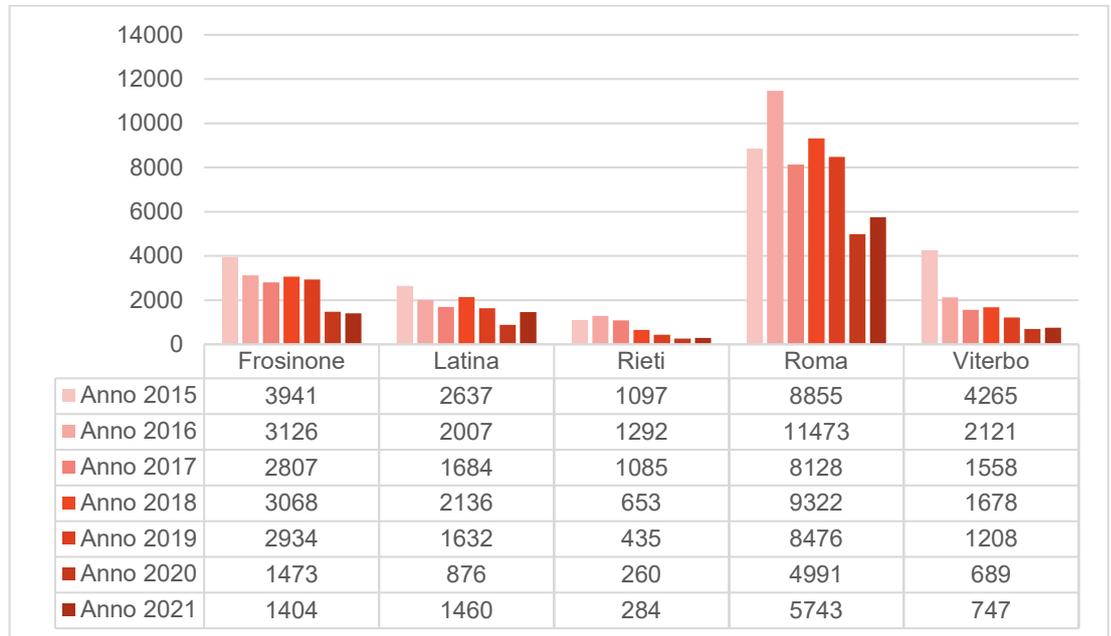
	ITALIA	LAZIO
Abitanti	59.236.213	5.730.399
Province	107	5
Comuni	7.904	378
ASTE 2021	126.083	9.638
media Aste al Mese	10.507	803
% Aste Nazionali	100%	7,64%

La distribuzione nelle province

Roma Capitale e la sua Provincia, con 5.743 lotti in asta, hanno il numero più significativo di Esecuzioni, tanto da stabilire, quest'anno, il record (notoriamente di Milano) di prima provincia italiana per numero di esecuzioni;

N°	Provincia	Region	resident	Aste	Superficie km ²	Numero Comu	abitanti/km ²
37.	Frosinone	LAZ	472.559	1404	3.246,96	91	146
45.	Latina	LAZ	566.224	1460	2.256,14	33	251
80.	Rieti	LAZ	151.335	284	2.750,24	73	55
82.	ROMA	LAZ	4.231.451	5743	5.363,22	121	789
107.	Viterbo	LAZ	308.830	747	3.615,16	60	85

Confronto con gli anni precedenti





LIGURIA

15° Posto

Mantiene il **quindicesimo posizione per Regione per numero esecuzioni immobiliari**; con i suoi concentrati **1.518.495** abitanti su una superficie minimale e stretta di soli **5.416 Km²** con il **2,70% di popolazione nazionale** e il **1,96% di esecuzioni**.

Il suo **1,96% sulle esecuzioni d'Italia** conta **2.467 aste** nel 2021, notevolmente inferiore dei tempi ordinari; c'è quindi da aspettarsi un notevole aumento dovuto a ripubblicazioni e nuovi pignoramenti.

	ITALIA	LIGURIA
Abitanti	59.236.213	1.518.495
Province	107	4
Comuni	7.904	234
ASTE 2021	126.083	2.467
media Aste al Mese	10.507	205
% Aste Nazionali	100%	1,96%

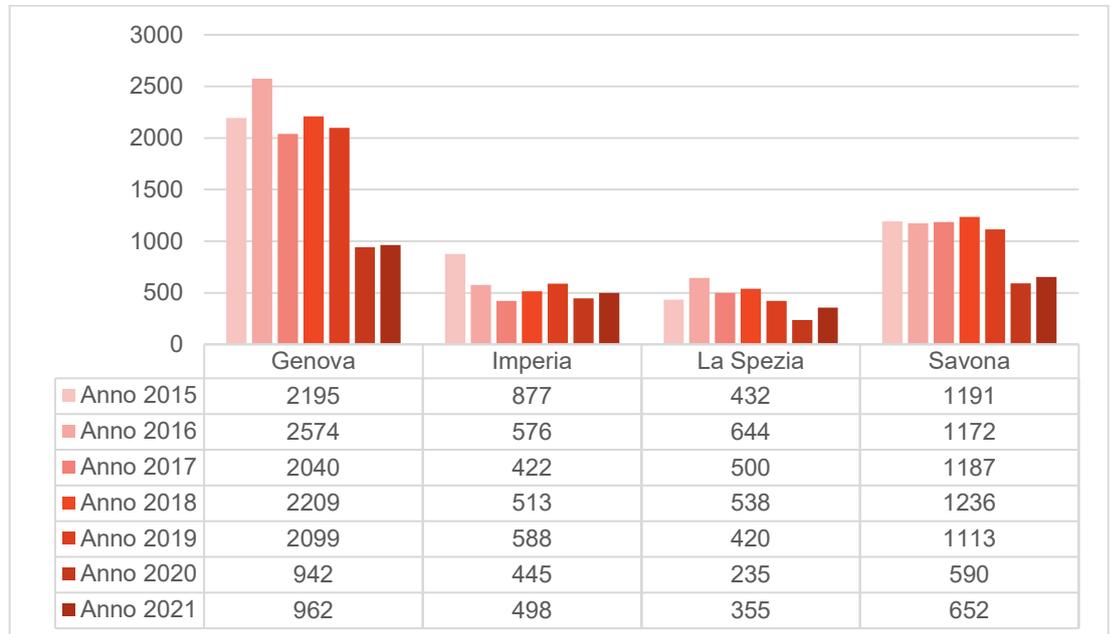
La distribuzione nelle province

Basso numero di abitanti e basso numero di esecuzioni su base statistica;

si concentrano infatti nella provincia della più industriale e produttiva di Genova che, con i suoi 823.612 abitanti, conta (solo) 962 aste nel 2021.

N°	Provincia	Region	resident	Aste	Superficie km ²	Numero Comu	abitanti/km ²
38.	GENOVA	LIG	823.612	962 ↓	1.833,75 ↓	67	449
41.	Imperia	LIG	209.244	498 ↓	1.154,76 ↓	66	181
44.	La Spezia	LIG	215.887	355 ↓	881,38 ↓	32	245
86.	Savona	LIG	269.752	652 ↓	1.546,27 ↓	69	174

Confronto con gli anni precedenti





LOMBARDIA

1° Posto

La Lombardia, anche in questo periodo che l'ha vista tristemente coinvolta, continua a mantenere il suo titolo, ormai incontrastato da oltre sette anni, anche per il numero di esecuzioni immobiliari e le procedure concorsuali.

Già sapevamo che oltre 16% della popolazione italiana risiedesse in Lombardia e che è stata la prima regione ad essere fortemente colpita dai casi di COVID, ora sappiamo anche che la Lombardia si riconferma di nuovo la **prima Regione Italiana come numero di esecuzioni immobiliari** anche nel 2021, e si trascina questo record già da anni.

Quasi il **19% delle esecuzioni d'Italia è concentrato in Lombardia** con le sue, seppur calate, 23.493 unità immobiliari in asta.

	ITALIA	LOMBARDIA
Abitanti	59.236.213	9.981.554
Province	107	12
Comuni	7.904	1.506
ASTE 2021	126.083	23.493
media Aste al Mese	10.507	1.958
% Aste Nazionali	100%	18,63%

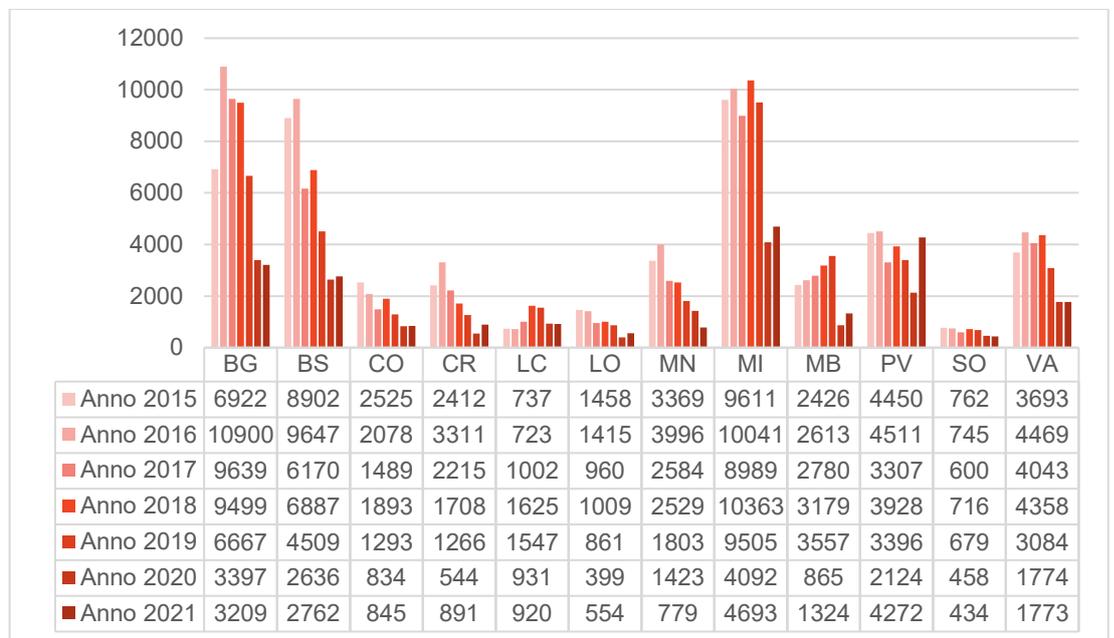
La distribuzione nelle province

Milano toglie, per un piccolo scarto di esecuzioni, il Record a Bergamo, che per anni è stata l'incontrastata Provincia come numero di aste.

Milano, Pavia, Bergamo; sono le tre province che in regione hanno sofferto maggiormente anche in questo periodo e sono tra le più alte come picco in Italia.

N°	Provincia	Region	resident	Aste	Superficie km²	Numero Comu	abitanti/km²
13.	Bergamo	LOM	1.103.566	3209	2.754,86	243	401
17.	Brescia	LOM	1.255.709	2762	4.785,48	205	262
26.	Como	LOM	596.456	845	1.279,02	148	466
28.	Cremona	LOM	352.242	891	1.770,41	113	199
47.	Lecco	LOM	333.569	920	805,6	84	414
49.	Lodi	LOM	227.343	554	782,97	60	290
52.	Mantova	LOM	406.061	779	2.341,35	64	173
56.	MILANO	LOM	3.241.813	4693	1.575,49	133	2.058
58.	Monza e della Brianza	LOM	870.113	1324	405,41	55	2.146
66.	Pavia	LOM	535.801	4272	2.968,59	186	180
89.	Sondrio	LOM	178.798	434	3.195,68	77	56
100.	Varese	LOM	880.093	1773	1.198,24	138	734

Confronto con gli anni precedenti





MARCHE

8° Posto

Sale all'ottavo posto come Regione per numero esecuzioni immobiliari; con **1.498.236** abitanti su una superficie di **9.366Km²** con il **2,50% di popolazione nazionale** e il **5,94% di esecuzioni**.

Il suo **5,94% sulle esecuzioni d'Italia** conta **7.493 aste** nel 2021; una delle regioni dove il calo rispetto al 2019 è stato solo del 25% circa.

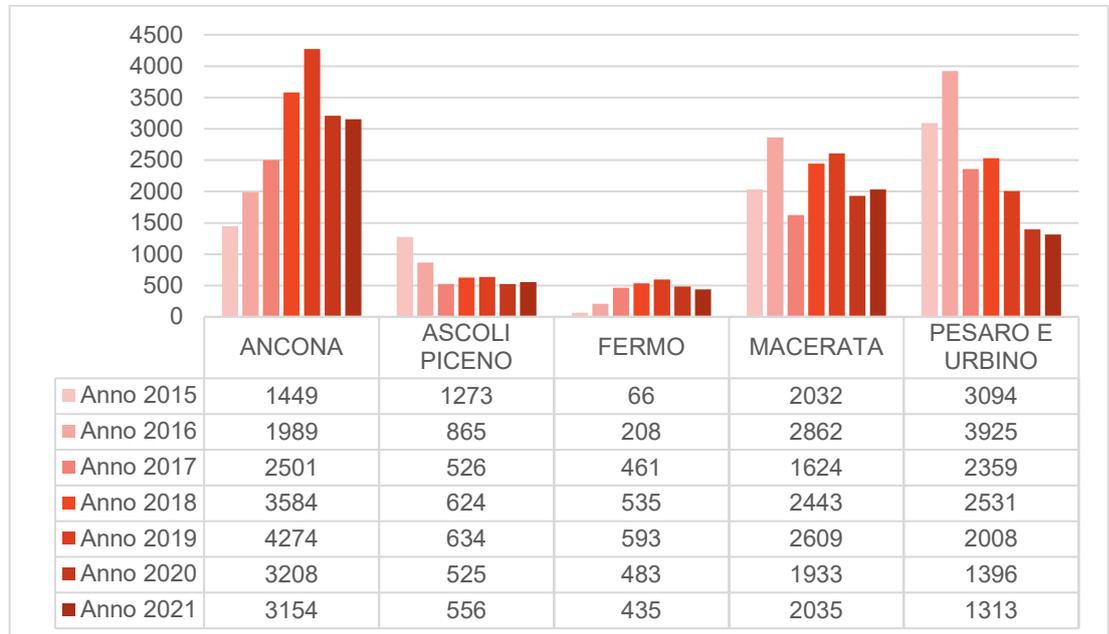
	ITALIA	MARCHE
Abitanti	59.236.213	1.498.236
Province	107	5
Comuni	7.904	225
ASTE 2021	126.083	7.493
media Aste al Mese	10.507	624
% Aste Nazionali	100%	5,94%

La distribuzione nelle province

sono **tre le Province delle Marche** che mostrano una concentrazione importante di esecuzioni immobiliari e sono Ancona, Macerata e Pesaro Urbino, con un incremento notevole nella provincia di Ancona, contrassegnata tra le Province ROSSE come maggior Numero di lotti in asta d'Italia.

N°	Provincia	Regione	residenti	Aste	Superficie km ²	Numero Comu	abitanti/km ²
3.	Ancona	MAR	464.419	3154 ↓	1.963,21 ↓	47	237
6.	Ascoli Piceno	MAR	203.425	556 ↓	1.228,19 ↓	33	166
32.	Fermo	MAR	169.710	435 ↓	862,75 ↓	40	197
51.	Macerata	MAR	307.410	2035 ↓	2.779,31 ↓	55	111
68.	Pesaro e Urbino	MAR	353.272	1313 ↓	2.567,71 ↓	50	138

Confronto con gli anni precedenti





MOLISE

19° Posto

Resta al diciannovesimo posto come Regione per numero di esecuzioni immobiliari con i soli **294.294** abitanti su una superficie contenuta di soli **4.430 Km²** con solo il **0,50% di popolazione nazionale** e lo **0,61% di esecuzioni**.

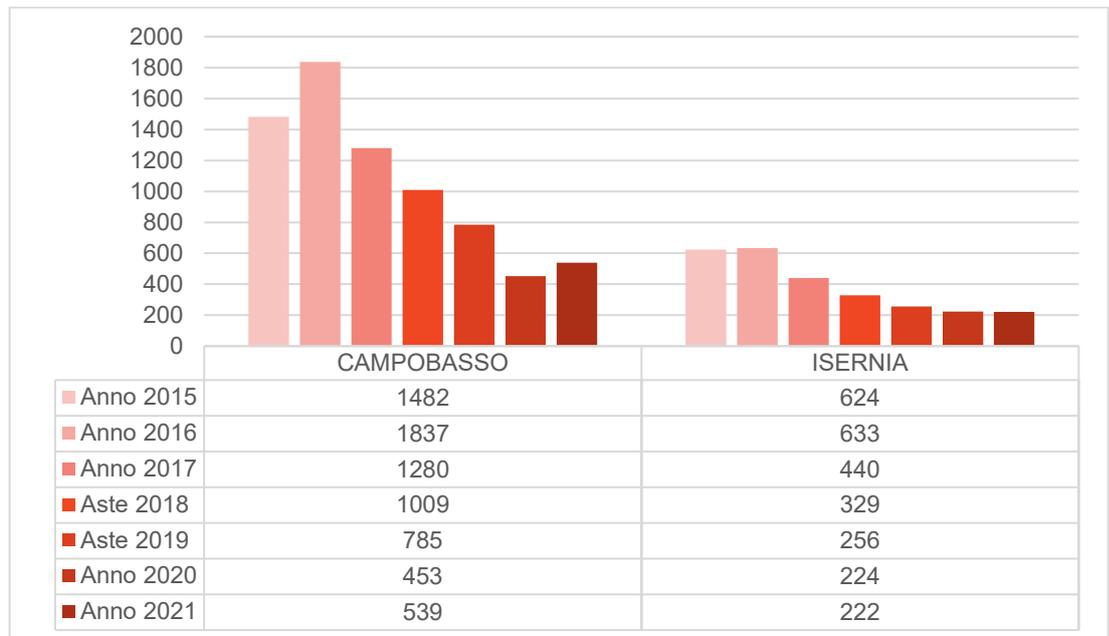
Il suo **0,61% sulle esecuzioni d'Italia** conta un abbassamento a **766 aste** nel 2021

	ITALIA	MOLISE
Abitanti	59.236.213	294.294
Province	107	2
Comuni	7.904	136
ASTE 2021	126.083	766
media Aste al Mese	10.507	64
% Aste Nazionali	100%	0,61%

La distribuzione nelle province

N°	Provincia	Region	resident	Aste	Superficie km ²	Numero Comu	abitanti/km ²
21.	Campobasso	MOL	212.879	529 📉	2.925,28	84	73
42.	Isernia	MOL	81.415	222 📉	1.535,16	52	53

Confronto con gli anni precedenti





PIEMONTE

9° Posto

Scende al nono **posto** come **Regione per numero esecuzioni immobiliari**; con i suoi **4.274.945** abitanti su una ampia superficie di **30.478 Kmq**, la più ampia d'Italia con il **7,40%** di **popolazione nazionale** e il **5,86%** di **esecuzioni**.

Il suo **6,67%** sulle **esecuzioni d'Italia** conta **13.647 aste** nel 2021

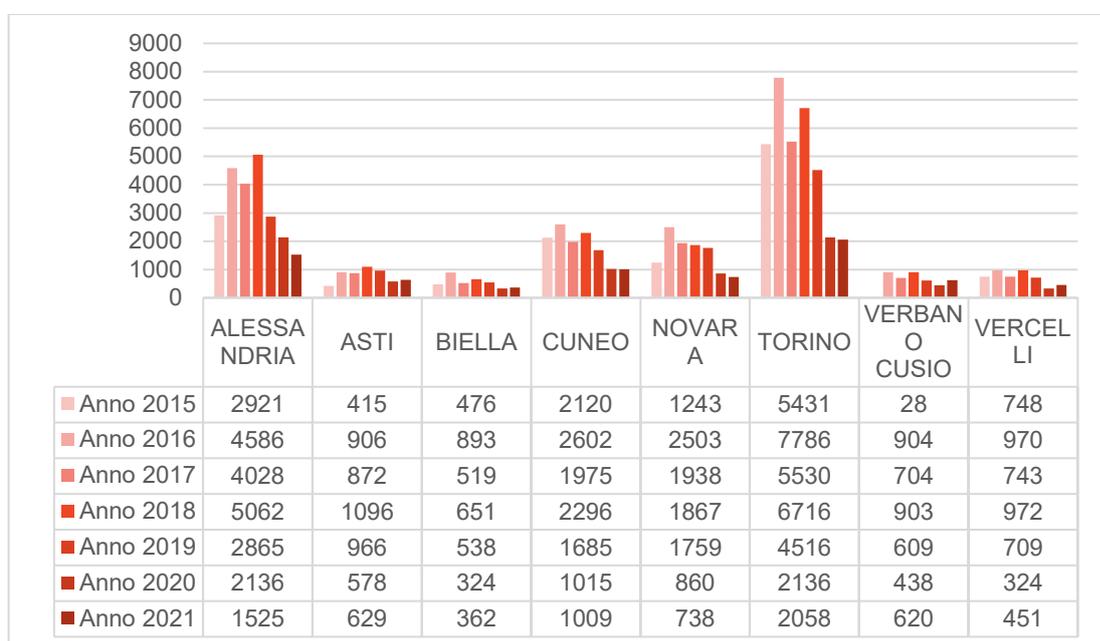
	ITALIA	PIEMONTE
Abitanti	59.236.213	4.274.945
Province	107	8
Comuni	7.904	1.181
ASTE 2021	126.083	7.392
media Aste al Mese	10.507	616
% Aste Nazionali	100%	5,86%

La distribuzione nelle province

È sempre la provincia di Torino a farla da padrona per numero di esecuzioni, con i suoi 2.219.206 abitanti e le 2.058 aste nel 2021, praticamente circa la metà degli immobili che normalmente il capoluogo Sabauda pubblica; La provincia di Alessandria continua a detenere il suo triste record di Seconda provincia per beni in asta del Piemonte che, con solo 409.392 Abitanti ha un numero ancora elevato, anche in questo periodo di oltre 1.525 aste.

N°	Provincia	Regione	residenti	Aste	Superficie km²	Numero Comu	abitanti/km²
2.	Alessandria	PIE	409.392	1525 ↘	3.558,78 ↘	187	115
7.	Asti	PIE	209.390	629 ↘	1.510,17 ↘	118	139
14.	Biella	PIE	170.724	362 ↘	913,27 ↘	74	187
30.	Cuneo	PIE	581.798	1009 ↗	6.894,83 ↗	247	84
60.	Novara	PIE	362.925	738 ↘	1.340,25 ↘	87	271
94.	TORINO	PIE	2.219.206	2058 ↗	6.826,91 ↗	312	325
102.	Verbano-Cusio-Ossola	PIE	154.926	620 ↘	2.260,89 ↘	74	69
103.	Vercelli	PIE	166.584	451 ↘	2.081,60 ↘	82	80

Confronto con gli anni precedenti





PUGLIA

11° Posto

Resta costante al nono posto come Regione per numero esecuzioni immobiliari; con i suoi **3.933.777** abitanti su una superficie di **19.370 Km^q** con il **6,70%** di popolazione nazionale e il **4,41%** di esecuzioni.

Il suo **4,41%** sulle esecuzioni d'Italia conta comunque **5.561 aste** nel 2021 con un calo di oltre il 50% rispetto allo stesso periodo del 2019.

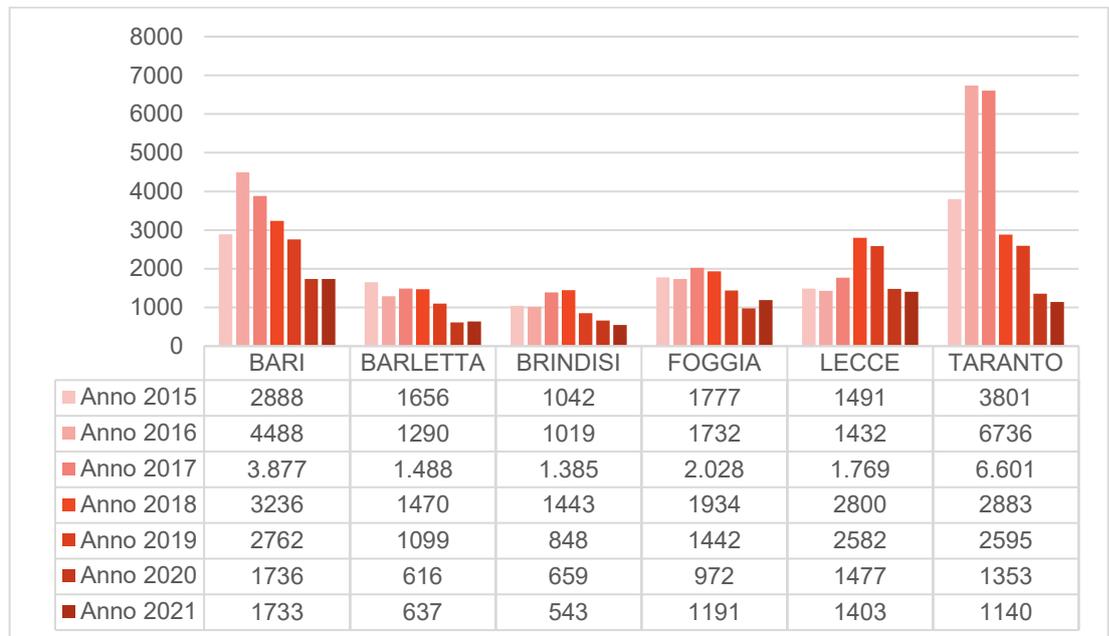
	ITALIA	PUGLIA
Abitanti	59.236.213	3.933.777
Province	107	6
Comuni	7.904	257
ASTE 2021	126.083	5.561
media Aste al Mese	10.507	463
% Aste Nazionali	100%	4,41%

La distribuzione nelle province

Sono **Bari e Lecce**, le provincie dove si concentrano quasi il 50% delle aste in Puglia.

N°	Provincia	Regione	residenti	Aste	Superficie km ²	Numero Comu	abitanti/km ²
9.	Bari	PUG	1.230.158	1733	3.862,73	41	318
10.	Barletta-Andria-Trani	PUG	381.091	637	1.542,93	10	247
18.	Brindisi	PUG	381.946	543	1.861,33	20	205
35.	Foggia	PUG	602.394	1191	7.007,33	61	86
46.	Lecce	PUG	776.230	1403	2.798,88	96	277
91.	Taranto	PUG	561.958	1140	2.467,33	29	228

Confronto con gli anni precedenti





SARDEGNA

12° Posto

Sale al **dodicesimo posto** come **Regione per numero esecuzioni immobiliari**; con i soli **1.590.044** abitanti su una estesissima superficie di **24.090 Km²** con il **2,90% di popolazione nazionale** e il **3,77% di esecuzioni**.

Il suo **3,77% sulle esecuzioni d'Italia** conta comunque **4.753 aste** nel 2021, stranamente allineate alle aste del 2019, quasi come se in Sardegna non fosse accaduto nulla; ma la Sardegna ha sempre, giudizialmente parlando, un comportamento anomalo.

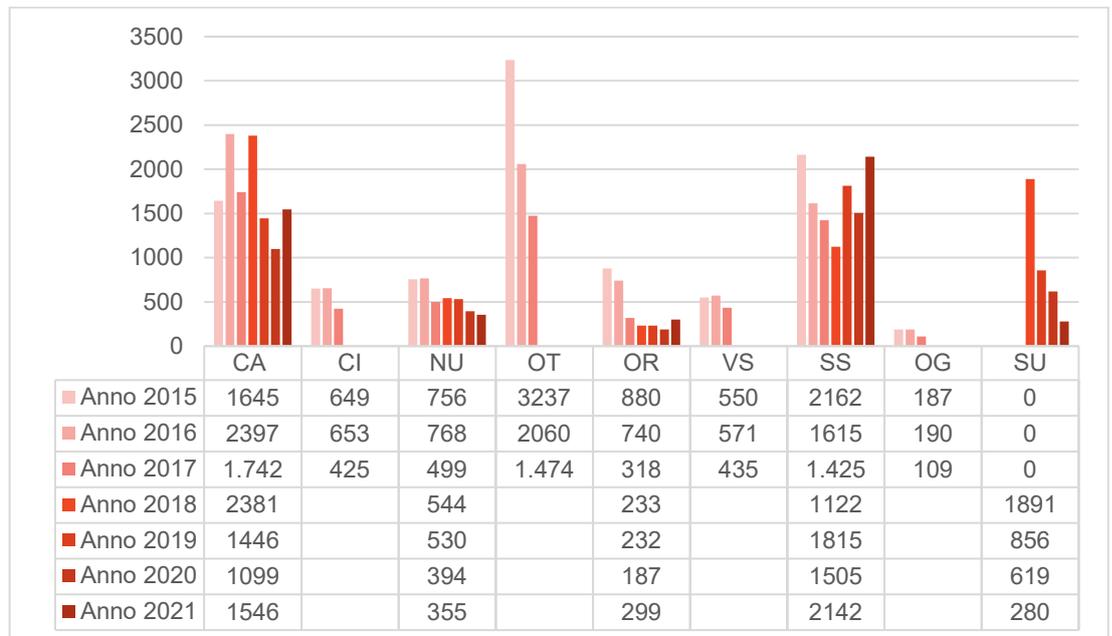
	ITALIA	SARDEGNA
Abitanti	59.236.213	1.590.044
Province	107	5
Comuni	7.904	377
ASTE 2021	126.083	4.753
media Aste al Mese	10.507	396
% Aste Nazionali	100%	3,77%

La distribuzione nelle province

A seguire i dati 2021 delle oramai **5 province** sui quali riportiamo attenzione e il nostro monitoraggio – La provincia del **Sud Sardegna** ha ereditato i comuni della provincia di **Carbonia-Iglesias**, del **Medio Campidano**, quelli della provincia di Cagliari non appartenenti alla città metropolitana, il comune di Genoni (**OR**) ed il comune di Seui (**OG**).

N°	Provincia	Regione	residenti	Aste	Superficie km ²	Numero Comu	abitanti/km ²
19.	CAGLIARI	SAR	421.488	1546 ↓	1.248,66 ↓	17	338
61.	Nuoro	SAR	201.517	355 ↑	5.637,97 ↓	74	36
62.	Oristano	SAR	152.418	299 →	2.990,41 ↓	87	51
85.	Sassari	SAR	476.357	2142 ↑	7.691,75 ↓	92	62
90.	Sud Sardegna	SAR	338.264	280 ↑	6.530,67 →	107	52

Confronto con gli anni precedenti





SICILIA

2° Posto

La Sicilia è la **seconda Regione per numero esecuzioni immobiliari**; con i suoi **4.833.705** abitanti su una superficie di **25.703 Km^q** con l'**8,40%** di popolazione nazionale e il **9,95%** di esecuzioni.

Il suo **9,95%** sulle esecuzioni d'Italia conta la cifra di **12.547 aste**

	ITALIA	SICILIA
Abitanti	59.236.213	4.833.705
Province	107	9
Comuni	7.904	391
ASTE 2021	126.083	12.547
media Aste al Mese	10.507	1.045
% Aste Nazionali	100%	9,95%

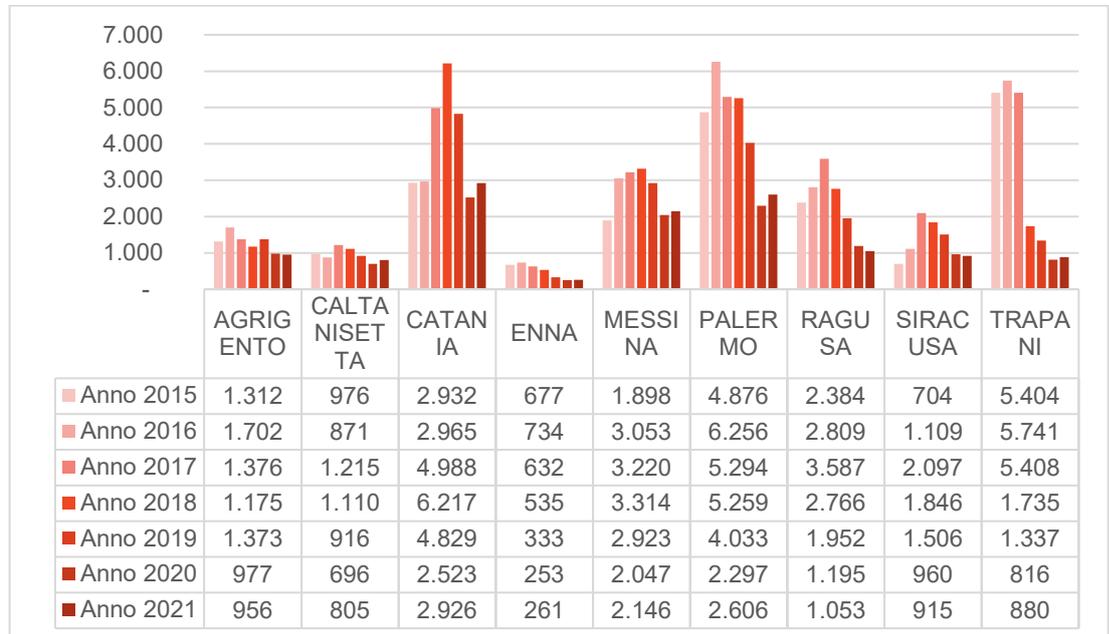
La distribuzione nelle province

Catania, che nel 2021 ha avuto non poche disgrazie anche dal punto di vista meteorico ed eruttivo, si manifesta come prima città della regione come numero di esecuzioni pubblicate, superando di oltre 300 unità Palermo

Ecco i dati.

N°	Provincia	Regione	residenti	Aste	Superficie km ²	Numero Comu	abitanti/km ²
1.	Agrigento	SIC	416.181	956	3.052,82	43	136
20.	Caltanissetta	SIC	253.688	805	2.138,47	22	119
23.	CATANIA	SIC	1.074.089	2926	3.573,51	58	301
31.	Enna	SIC	157.690	261	2.574,67	20	61
55.	MESSINA	SIC	603.980	2146	3.266,07	108	185
64.	PALERMO	SIC	1.208.819	2606	5.009,21	82	241
76.	Ragusa	SIC	314.910	1053	1.623,91	12	194
88.	Siracusa	SIC	386.071	915	2.124,19	21	182
95.	Trapani	SIC	418.277	880	2.469,70	25	169

Confronto con gli anni precedenti





TOSCANA

4° Posto

Normalmente in posizioni più defilate, sale al quarto **posto come Regione per numero esecuzioni immobiliari**; con i suoi **3.692.865** abitanti su una importante superficie di **22.988 Kmq** con il **6,20% di popolazione nazionale** e il **6,82% di esecuzioni**.

Il suo **6,82% sulle esecuzioni d'Italia** conta comunque **8.604 aste** nel 2021.

	ITALIA	TOSCANA
Abitanti	59.236.213	3.692.865
Province	107	10
Comuni	7.904	273
ASTE 2021	126.083	8.604
media Aste al Mese	10.507	717
% Aste Nazionali	100%	6,82%

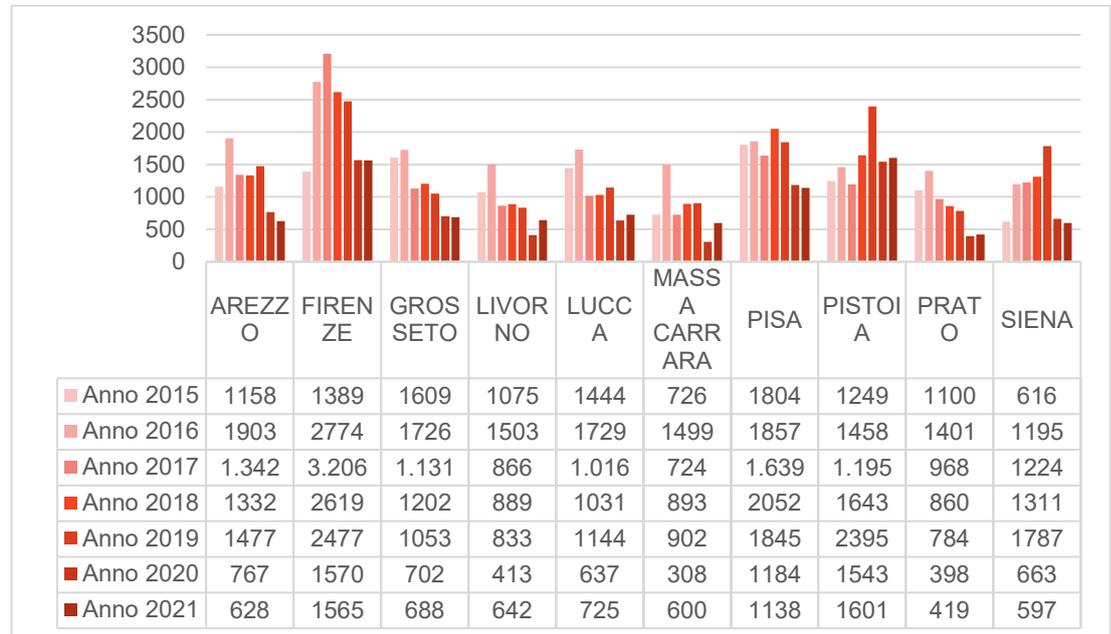
La distribuzione nelle province

Sono sempre **Firenze** e **Pistoia** le due province a più alto indice di beni in asta della Toscana, che insieme sommano 3.166 esecuzioni.

Ecco i numeri della regione nello specifico.

N°	Provincia	Region	resident	Aste	Superficie km²	Numero Comu	abitanti/km²
5.	Arezzo	TOS	336.501	628	3.232,99	36	104
34.	FIRENZE	TOS	998.431	1565	3.513,65	41	284
40.	Grosseto	TOS	217.846	688	4.503,17	28	48
48.	Livorno	TOS	328.996	642	1.213,52	19	271
50.	Lucca	TOS	383.957	725	1.774,04	33	216
53.	Massa-Carrara	TOS	189.836	600	1.154,60	17	164
71.	Pisa	TOS	417.983	1138	2.444,82	37	171
72.	Pistoia	TOS	290.245	1601	964,16	20	301
75.	Prato	TOS	265.269	419	365,66	7	725
87.	Siena	TOS	263.801	597	3.820,81	35	69

Confronto con gli anni precedenti





TRENTINO ALTO ADIGE

17° Posto

Mantiene il **diciassettesimo posto** come Regione per numero esecuzioni immobiliari; con i suoi **1.077.078** abitanti su una superficie di soli **13.607 Km²** con l'**1,70%** di popolazione nazionale e il **0.97%** di esecuzioni.

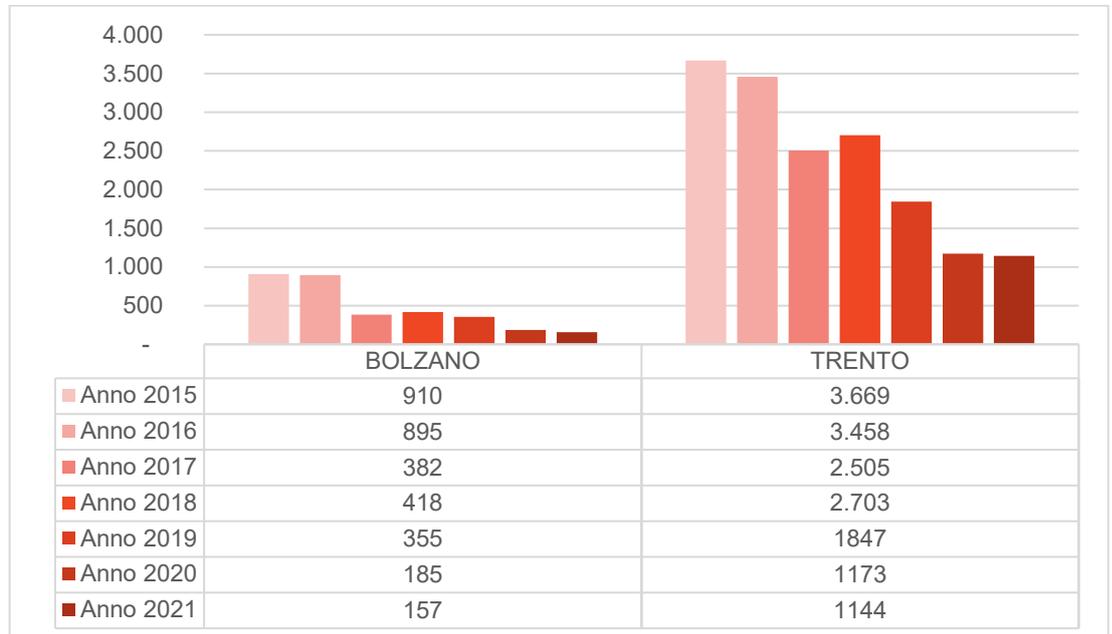
Il suo **0.97%** sulle esecuzioni d'Italia conta **1.219 aste** nel 2021

	ITALIA	TRENTINO ALTO ADIGE
Abitanti	59.236.213	1.077.078
Province	107	2
Comuni	7.904	282
ASTE 2021	126.083	1.219
media Aste al Mese	10.507	101
% Aste Nazionali	100%	0,97%

La distribuzione nelle province

È la provincia di Trento che padroneggia con 542.912 abitanti e 1.144 aste, alzando la media della regione e allineandola alla media nazionale; resta un'isola assolutamente felice per il bassissimo numero di aste, la Provincia di Bolzano.

N°	Provincia	Regione	residenti	Aste	Superficie km ²	Numero Comu	abitanti/km ²
16.	Bolzano	TAA	534.912	157	7.397,86	116	72
96.	Trento	TAA	542.166	1144	6.206,87	166	87

Confronto con gli anni precedenti



UMBRIA

13° Posto

Invariata rispetto al 2019, anno pieno e senza sospensioni covid, L'Umbria resta stabile al tredicesimo **posto come Regione per numero di esecuzioni immobiliari**; con i suoi **865.452** abitanti su una superficie di **8.456 Km^q** con il **1,46% di popolazione nazionale** e lo **3,45% di esecuzioni**.

Il suo **3,45% sulle esecuzioni d'Italia** conta solo **4.350 aste** nel 2021

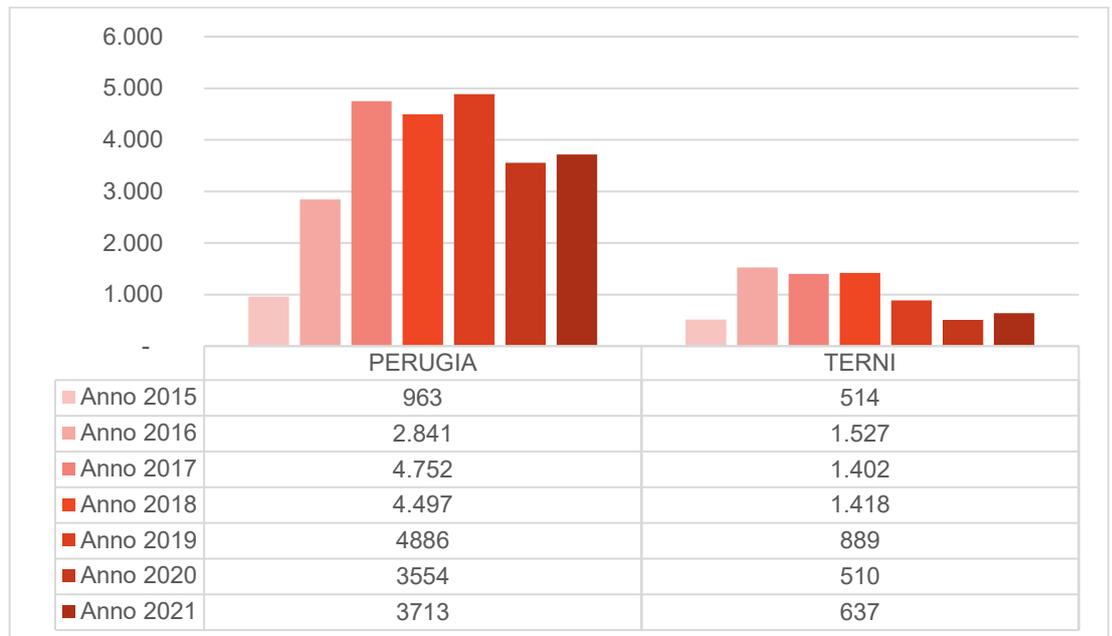
	ITALIA	UMBRIA
Abitanti	59.236.213	865.452
Province	107	2
Comuni	7.904	92
ASTE 2021	126.083	4.350
media Aste al Mese	10.507	362
% Aste Nazionali	100%	3,45%

La distribuzione nelle province

È sempre la provincia di Perugia a mantenere il record di Maggiore numero di esecuzioni nella provincia, tra l'altro ha un alert ROSSO come zona con elevato numero di aste nel 2021

Lo vediamo nei dati a seguire.

N°	Provincia	Regione	residenti	Aste	Superficie km ²	Numero Comuni	abitanti/km ²
67.	Perugia	UMB	645.506	3713 ↑	6.336,99 ↓	59	102
93.	Terni	UMB	219.946	637 ↓	2.127,23 ↓	33	103

Confronto con gli anni precedenti



VALLE D'AOSTA

20° Posto

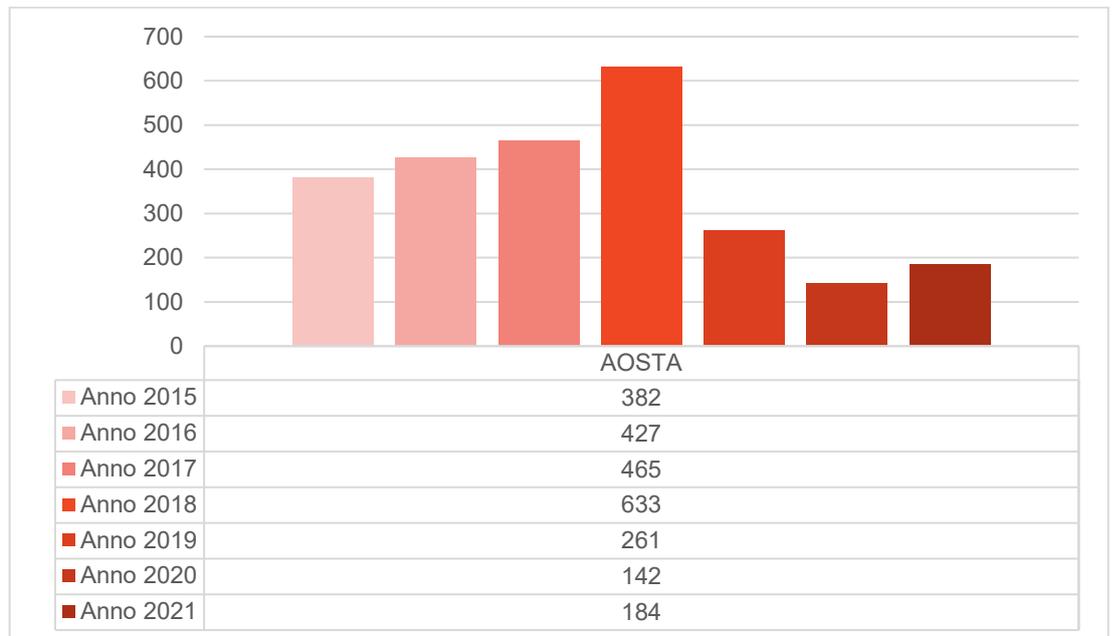
È la ventesima e più piccola regione d'Italia e detiene il **ventesimo posto come Regione per numero esecuzioni immobiliari**; con i suoi **124.089** abitanti su una superficie di soli **3.263 Kmq** con lo **0,20% di popolazione nazionale** e lo **0,15% di esecuzioni**.

Il suo **0,15% sulle esecuzioni d'Italia** conta **184 aste** nel solo 2021

	ITALIA	VALLE D'AOSTA
Abitanti	59.236.213	124.089
Province	107	1
Comuni	7.904	74
ASTE 2021	126.083	184
media Aste al Mese	10.507	15
% Aste Nazionali	100%	0,15%

La distribuzione nella provincia

N°	Provincia	Regione	residenti	Aste	Superficie km²	Numero Comuni	abitanti/km²
4.	Aosta	VDA	124.089	184	3.260,85	74	38

Confronto con gli anni precedenti



VENETO

5° Posto

Al quinto posto come Regione per numero esecuzioni immobiliari, mantiene, anche in COVID-TIME, numeri importanti; con i suoi **4.869.830** abitanti su una superficie di soli **18.393 Kmq** con il **9,60% di popolazione nazionale** e il **6,72% di esecuzioni**.

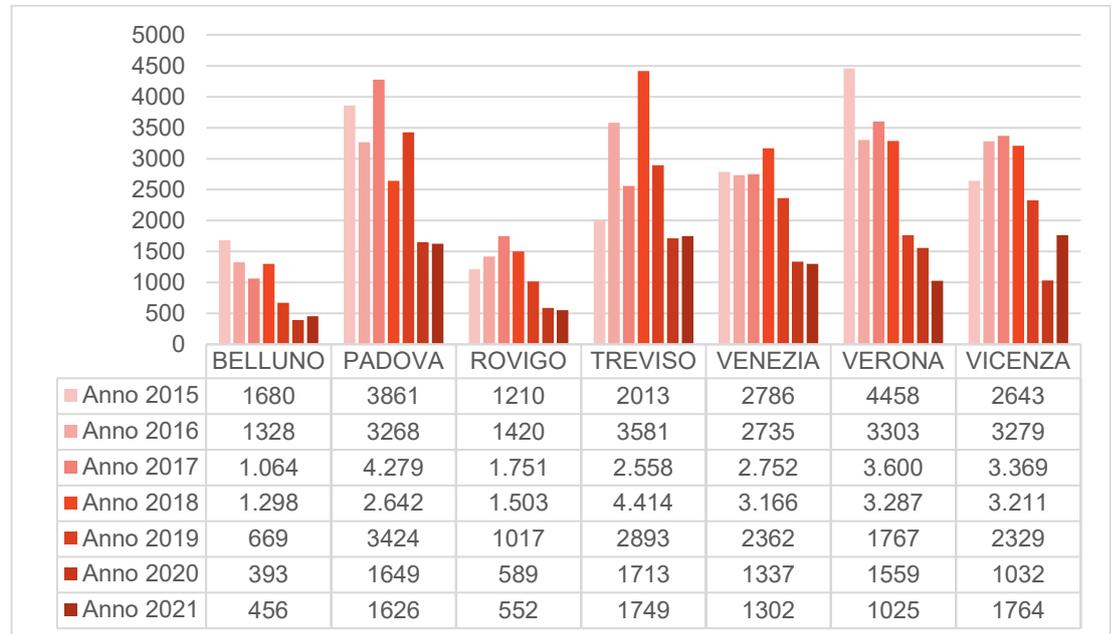
Il suo **6,72% sulle esecuzioni d'Italia** conta **8.474 aste** nel 2021

	ITALIA	VENETO
Abitanti	59.236.213	4.869.830
Province	107	7
Comuni	7.904	563
ASTE 2021	126.083	8.474
media Aste al Mese	10.507	706
% Aste Nazionali	100%	6,72%

La distribuzione nelle province

N°	Provincia	Regione	residenti	Aste	Superficie km²	Numero Comu	abitanti/km²
11.	Belluno	VEN	199.704	456 ↗	3.609,98 ↓	61	55
63.	Padova	VEN	932.629	1626 ↓	2.144,12 ↓	102	435
83.	Rovigo	VEN	230.763	552 ↓	1.819,86 ↓	50	127
97.	Treviso	VEN	880.417	1749 ↓	2.479,80 ↓	94	355
101.	VENEZIA	VEN	843.545	1302 ↓	2.472,88 ↓	44	341
104.	Verona	VEN	927.810	1025 ↗	3.096,28 ↓	98	300
106.	Vicenza	VEN	854.962	1764 ↗	2.722,45 ↗	114	314

Confronto con gli anni precedenti



Informazioni di contatto

Per informazioni, richieste di contatto, operatività specifiche, implementazioni a questo report, per singoli casi di studio e interviste contattateci inviando una e-mail a info@nplsre.it oppure contattateci al numero [Tel. 02.35955563](tel:02.35955563)

Versione ultimata e revisionata, Milano, li 08.01.2021

NPLS RE_ SOLUTIONS

NPLs RE_ SOLUTIONS

Via Lentasio, 7
20121 Milano - Italy

Tel. 02.35955563

A cura del Centro Studi AstaSy Analytics di NPLs RE_ SOLUTIONS SRL

www.nplsre.it

info@nplsre.it

Disclaimer sui diritti di proprietà intellettuale.

Tutti i testi, i dati statistici e non, i grafici, i marchi, i loghi, i nomi, il dominio, le immagini, gli articoli e i documenti in genere riprodotti sul presente report, nonché il gestionale applicativo, i codici e i formats scripts utilizzati per l'implementazione del sito sono di proprietà di NPLs RE_Solutions o di terzi con i quali NPLs RE_Solutions ha sottoscritto appositi contratti aventi ad oggetto il loro utilizzo – e sono protetti dalle norme sul diritto d'autore e sui segni distintivi.

Tutti i diritti sono riservati. Pertanto, senza il preventivo consenso di NPLs RE_Solutions, i suddetti materiali, testi, grafici, dati e codici non possono essere copiati, scaricati, riprodotti, utilizzati, modificati, trasferiti, distribuiti o sfruttati nemmeno per fini commerciali, anche se parzialmente.

Ultima Revisione: 10 gennaio 2022



A subsidiary of



www.nplsre.it