



REPORT ASTE 2022

Analisi statistica e numerica sulle procedure
esecutive e concorsuali immobiliari d'Italia

Report aste 2022

Indice

Lo scenario **Pag.03**

La vision Italia 2022 **Pag.06**

Analisi delle regioni **Pag.17**

Lo scenario

Lo scenario

In chiave analitica e con una certa attenzione al dato, il report chiaro dell'andamento NPE Italiano ci viene presentato dall'annuale REPORT che PWC fornisce al mondo del deteriorato e dal quale estraiamo la parte iniziale, invitando i nostri lettori a vedere, per intero, il report di PWC - The Italian NPE Market

Brand New Day?

Eccone l'estratto

«Le prospettive globali si sono notevolmente deteriorate per tutto il 2022 a causa dell'inflazione elevata, dell'inasprimento monetario aggressivo e delle incertezze dovute sia alla guerra in Ucraina che alla persistente pandemia. Lo stock di crediti deteriorati sui libri delle banche italiane ha raggiunto i valori più bassi degli ultimi 15 anni con 68 miliardi di euro nel giugno 2022. Bisogna tornare a prima del 2008 per trovare valori simili. Negli ultimi anni le banche hanno proseguito il processo di deleverage e i tassi di deterioramento sono rimasti estremamente bassi nel periodo 2020-2021 (1% nel 2020 e 0,9% nel 2021) grazie a efficaci misure governative. Le banche francesi e spagnole registrano ora i maggiori importi totali di crediti deteriorati in Europa, pari rispettivamente a € 110 miliardi e € 79 miliardi. Il mercato francese degli NPE non è stato molto attivo rispetto ai paesi del sud dell'UE negli ultimi anni e le principali banche stanno ora implementando una strategia NPE più completa, che dovrebbe includere vendite più significative. Segnali di allarme sono emersi nel 2022: per la prima volta dal 2019 si è osservato nel primo semestre in Italia un aumento dei tassi di insolvenza: per le imprese +15% rispetto a dicembre 2021 mentre sono ancora in calo per le famiglie. L'aumento della base di costo (materie prime, energia, finanziamenti) dovrebbe incidere negativamente sui bilanci 2022 delle imprese portando a risultati peggiori rispetto al 2021. Inoltre, tutti i prestiti con garanzia pubblica concessi nell'ambito del quadro temporaneo 2020-2021 (oltre 250 miliardi) termineranno il periodo di preammortamento. Eventuali contrazioni della domanda potrebbero creare default molto rapidamente.

Ci aspettiamo che il governo mantenga misure di sostegno. Tuttavia, questo intervento potrebbe essere limitato dato il rapporto debito/PIL del 145% raggiunto dopo la pandemia. In linea con il consenso del mercato, stimiamo circa €60bn di nuovi crediti in default nei prossimi 24-36 mesi (circa 2x, +€30bn rispetto ai volumi effettivi dei due anni precedenti). Si prevede che i prestiti con garanzia pubblica rappresentino una quota rilevante del totale degli inadempimenti. In ogni caso, i nuovi flussi di NPE in entrata sarebbero lontani dai livelli raggiunti nel periodo 2012-2013 con circa €140mld di nuovi flussi nel biennio. Il rafforzamento della liquidità e della patrimonializzazione delle imprese attenuerà l'impatto rispetto al passato. L'eventuale aumento dei flussi di sofferenze dovrebbe essere compensato dal proseguimento del de-risking, anche in linea con i piani delle maggiori banche (strategia "Zero-NPL bank" di Intesa Sanpaolo; target 3,5% Gross NPE ratio al 2024 per UniCredit), e consentirà di mantenere ai livelli attuali gli NPE ratio bancaria. Dato questo scenario, è probabile che le maggiori banche europee stabiliscano maggiori accantonamenti per possibili perdite su prestiti nel quarto trimestre, dopo aver già rafforzato gli accantonamenti nel terzo. Delle 25 maggiori banche del continente, 19 hanno riportato accantonamenti per perdite su prestiti più elevati o in linea rispetto a un anno fa. In Italia il costo del rischio delle banche Top5 è rimasto pressoché stabile a settembre 2022 YY (a 49 bps) ancora su livelli molto contenuti. Il sistema bancario italiano appare che più solido rispetto alla crisi del 2013-2014.

- Le banche mantengono solidi livelli di capitale (CET1 ratio +3 p.p. tra il 2014 e il 2021) che potrebbero aiutarle a gestire una recessione.
- L'indice di copertura degli NPE è aumentato in modo significativo (+ 7 p.p. tra il 2015 e il 2021) dimostrando la capacità di assorbire perdite future.
- Oltre €300mld di transazioni NPE sul mercato primario nel periodo 2015-2022 di cui €110mld assistiti da GACS hanno permesso di raggiungere livelli minimi in termini di stock di crediti deteriorati sui portafogli bancari.
- È stata creata una vera e propria "industria" del servizio del debito con oltre 300 miliardi di euro in gestione e 15.000 risorse impiegate. Tuttavia, ora, la priorità principale si sta spostando: dai crediti "gone concern" ai crediti "going concern".

L'ammontare degli impieghi in Stage 2 è cresciuto vertiginosamente, raggiungendo a giugno 2022 oltre 250 miliardi di euro, pari al 14% degli impieghi totali (141 miliardi di euro a fine 2019, pari al 9% degli impieghi totali). Non si tratta solo di un fenomeno italiano: l'ammontare dei crediti stage 2 in Europa ha raggiunto a giugno 2022 circa 1,4 trilioni di euro, rappresentando circa il 10% dei crediti totali. UtP ancora nei bilanci delle banche (36,5 mld), i prestiti assistiti da garanzie statali erogati negli ultimi 2 anni superano i 250 mld e gli attesi nuovi flussi di NPE (fino a 60 mld) mettono "sotto i riflettori" l'ammontare complessivo dei crediti "a oltre 500 miliardi di euro. Questi prestiti dovrebbero essere il vero obiettivo di tutti gli attori coinvolti nello spazio NPE nei prossimi anni. Si tratta di crediti "vivi" da gestire in modo proattivo con l'obiettivo di riportarli "in performante". Sono centinaia di migliaia di piccole e medie imprese che devono essere supportate. Ad oggi, non esiste un modello collaudato per la gestione su larga scala dei prestiti in sofferenza/UtP. Cambiando la prospettiva della gestione del credito verso la "continuità aziendale", i modelli di business dovranno essere (ulteriormente) ripensati.

Fondamentali saranno l'utilizzo dei dati, l'automazione del processo decisionale e l'utilizzo di nuove tecnologie come Intelligenza Artificiale e Machine Learning. Gli attori dovranno sviluppare nuove competenze (ad es. capacità di attrarre nuovi finanziamenti, gestione proattiva delle garanzie pubbliche, valorizzazione delle attività immobiliari). La continuità aziendale di questi crediti nei prossimi anni pone un grosso problema di potenziale impatto sull'economia reale. Solo un'alleanza tra tutti gli attori coinvolti potrà garantire il giusto sostegno all'economia reale. Banche e servicer dovranno sviluppare un approccio strutturato volto a favorire il rilancio delle imprese in difficoltà. Il governo dovrà assicurare l'avvio di iniziative di ricapitalizzazione e rilancio del Paese capaci anche di coinvolgere gli investitori che portano capitali "pazienti" per fornire nuova finanza.»

La vision Italia 2022

L'analisi dei dati e il loro reperimento

Il Report Aste è realizzato dal Centro Studi AstaSy Analytics di NPLs RE_Solutions, con il patrocinio dell'Associazione T.S.E.I. (Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane).

Il Centro Studi AstaSy Analytics di NPLs RE_Solutions ha posto la massima attenzione nell'inserimento, l'analisi, il controllo, la bonifica, il monitoraggio, la verifica e l'incrocio dei dati, oltre che al reperimento e aggiornamento delle informazioni presenti sul report; ciononostante, le informazioni e i dati possono essere affetti da errori, inesattezze od omissioni non dipendenti dalla nostra volontà. È infatti ancora tutt'oggi un grande limite del sistema italiano, non poter reperire dati in maniera certa e univoca come ad esempio, avere da parte di tutti i tribunali l'esito delle aggiudicazioni e delle diserzioni non pubblicate, oltre che quelli reperibili su alcuni siti con pubblicazioni ex art. 490 c.p.c.

I dati base 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, degli IVG, delle associazioni notarili autorizzate alla pubblicità legale e alla delega alla vendita: questi sono stati resi univoci e riferiti a un' "unica procedura" ove fossero presenti delle pubblicazioni replicate; nel corso dell'analisi, il nostro sistema di calcolo ha evidenziato un unico elemento ripetuto, mediante l'incrocio del numero di RGE (Registro Generale di Esecuzione) del tribunale di riferimento e del lotto posto all'incanto (unico o pluri-lotti).

A seguito dell'analisi statistica condotta su un campione altamente significativo, al fine di determinarne l'affidabilità, è possibile confermare che questo è preciso al 96,9%, il dato numerico degli esperimenti effettuati è preciso al 95,8%, mentre la modalità di reperimento dei dati sopra descritta è precisa al 92,8%.

Detti dati sono alimentati e verificati con scadenza mensile e poi incrociati con quelli relativi alle aste partecipabili a 45 giorni, così come previsto dalle normative vigenti sulla partecipazione e sull'obbligo di pubblicazione (art. 490 c.p.c.).

Il dato è stato elaborato grazie ad ARES 2.0 e all'archivio AUCTION SYSTEM, sistema di analisi dei dati pubblici, di proprietà e di uso esclusivo di NPLs RE_Solutions.

Key data



684.388

Unità immobiliari archiviate

+ 309

Nuovi immobili oggetto di procedura al giorno

13

Immobili all'asta ogni singola ora



140

Tribunali aggiornati in dati alle ore 00:10 di ogni giorno



€ 16.340.642.527

Valore base d'asta con offerte minime pari a € 12.507.831.058



1,75

Numero medio di round d'asta

Il Report Aste 2022 è prodotto con il patrocinio dell'Associazione T.S.E.I. (Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane).



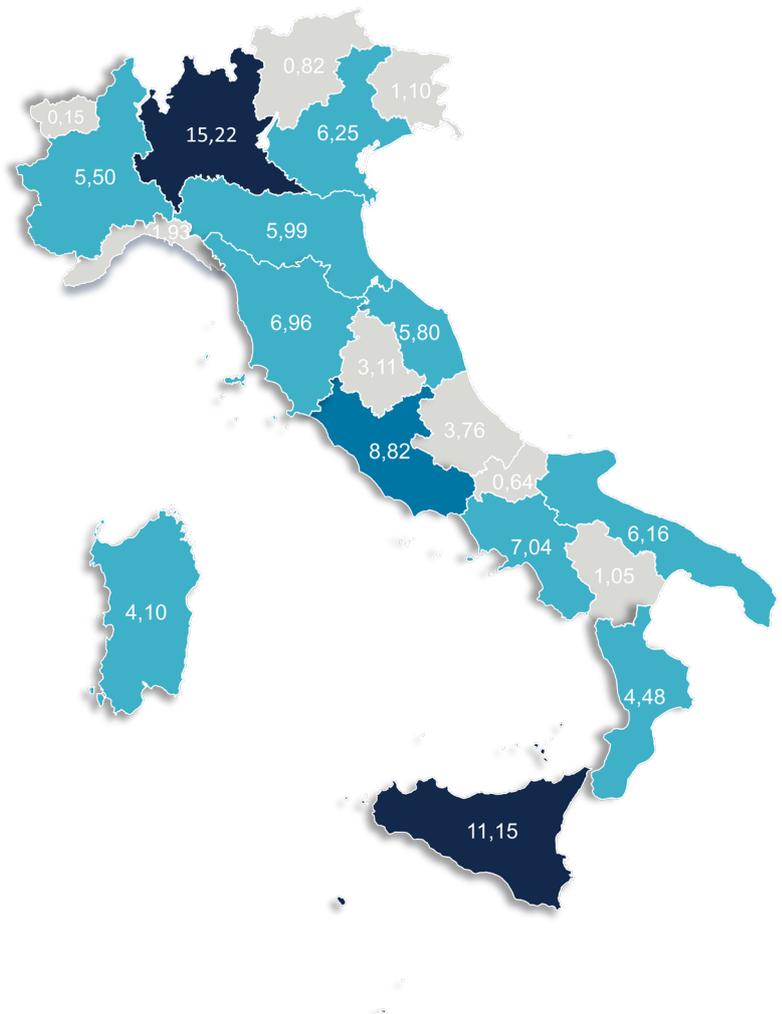
La vision Italia 2022

LA GEOLOCALIZZAZIONE DELLE ESECUZIONI

Sono state **113.056** le unità immobiliari oggetto di aste esperite in tutta Italia **nell'anno 2022** (per un controvalore di immobili a base d'asta **pari a € 16.340.642.527 e con offerte minime pari a € 12.507.831.058**), con un lieve decremento del 10,33 % rispetto all'anno precedente ma con un calo, non fisiologico, dovuto ancora una volta alla lentezza della giustizia italiana, che si fa scudo ancora del tema del Covid-19 (rispetto all'ultimo periodo di attività «piena» - anno 2019) pari al **-44,75 %** (204.632 esecuzioni). Viene riportata di seguito la suddivisione per regione:

SUDDIVISIONE NUMERO ASTE PER REGIONE

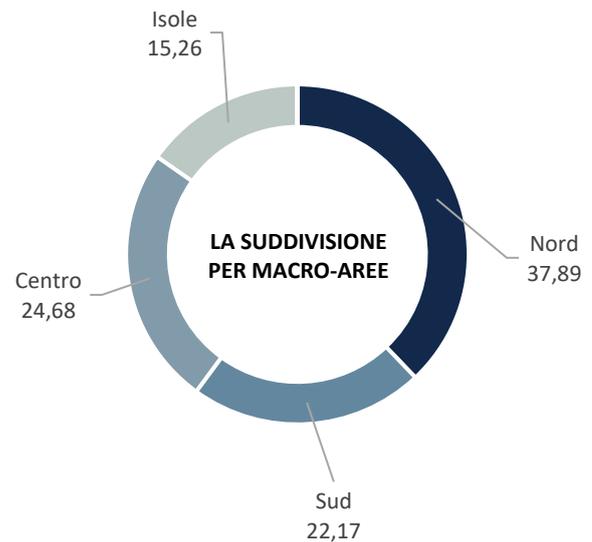
Lombardia	17.205	15,22%
Sicilia	12.611	11,15%
Lazio	9.972	8,82%
Campania	7.956	7,04%
Toscana	7.864	6,96%
Veneto	7.061	6,25%
Puglia	6.959	6,16%
Emilia Romagna	6.767	5,99%
Marche	6.552	5,80%
Piemonte	6.214	5,50%
Calabria	5.062	4,48%
Sardegna	4.637	4,10%
Abruzzo	4.225	3,74%
Umbria	3.518	3,11%
Liguria	2.182	1,93%
Friuli Venezia Giulia	1.240	1,10%
Basilicata	1.185	1,05%
Trentino Alto Adige	931	0,82%
Molise	719	0,63%
Valle d'Aosta	165	0,15%



LA SUDDIVISIONE PER MACRO-AREE

Dei **113.056 immobili** in asta, oltre il **37,89%** ricadono nelle regioni del **Nord Italia**, anche se la loro distribuzione territoriale risulta frammentata; inoltre, si registra una diminuzione dei valori percentuali in queste regioni rispetto ai dati degli anni 2020 e 2021. Per quanto concerne la concentrazione del numero di esecuzioni, questo varia in funzione della densità abitativa nel Paese; va comunque evidenziato che alcune zone specifiche hanno un numero inferiore di pubblicazioni, come meglio analizzato nella sezione «*Le aste aggiudicate*» [Pag. 17]".

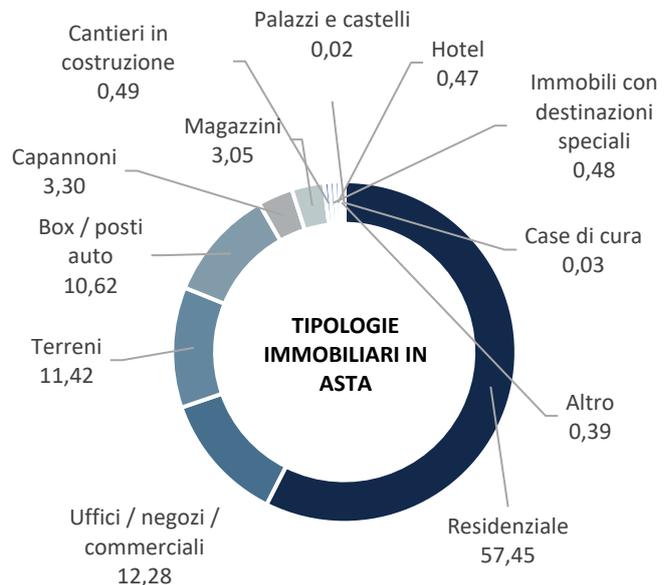
Ai primi 5 posti vi sono regioni con dati molto disomogenei tra di loro, ma che rappresentano quasi il **50%** del totale delle esecuzioni italiane. Al **primo posto**, nell'anno 2022, si conferma la **Lombardia** con il **15,22%**, seguita al **2° posto** dalla **Sicilia**, quindi **Lazio, Campania e Toscana, che conquista il posto che l'anno scorso era del Veneto.**



TIPOLOGIE IMMOBILIARI IN ASTA

Solo il **57,45%** delle unità immobiliari all'asta è riconducibile alla categoria **"Residenziale"** ed è costituita da appartamenti, monolocali, mansarde, attici, ville e villette, nella maggior parte dei casi tutti abbinati ad autorimesse e/o cantine. A questi si somma poi il dato del 10,62% di posti auto e autorimesse venduti frazionati, che spesso vengono esclusi dalla composizione del lotto unico, creando, in alcuni casi, problematiche sulle aggiudicazioni o una concentrazione di offerte su alcuni lotti a discapito di altri. Il numero è comunque in fase di «ripresa» rispetto agli anni precedenti e stabilisce che il 68% delle unità in asta è riconducibile a immobili residenziali e ai suoi accessori (cantine e autorimesse).

Aumentano, invece, al **12,28% negozi, uffici e locali adibiti a uso commerciale** che, se sommati al **3,3%** dei **capannoni** industriali, commerciali ed artigianali, opifici e laboratori e al 3,05% dei magazzini, si attestano al 18,63%, dato notevolmente più elevato rispetto agli anni precedenti e con un significativo valore dell'immobiliare sottostante. Persiste, per queste tipologie di immobili, il problema del loro utilizzo che, se sommati alle strutture già rimpossessate e che erano invece di proprietà di società di leasing, non rientrano, quindi, nel totale degli immobili in asta, diventando rilevante anche da un punto di vista economico e sociale: spesso si tratta infatti di strutture concepite per poter eseguire il loro compito industriale/commerciale alla data della loro realizzazione, ma che oggi possono risultare obsolete. Spesso sono immobili che quasi certamente erano stati inseriti in piani di Governo del territorio e che oggi hanno bisogno di un "refresh", ma sono vincolati a una determinata destinazione d'uso e urbanistica, e che vedono svilire il loro valore e, di conseguenza, il valore di aggiudicazione. Infatti, il loro valore effettivo oggi deriva dalla domanda *"che utilizzo potrà avere"* rispetto a quello risultante dalla domanda *"quanto valeva quando era attivo"*, che è uno dei quesiti ai quale deve rispondere la CTU in fase di giuramento e deposito.



Una fetta importante, l'**11,42%**, è data dai **terreni**, agricoli ed edificabili, incluse sia aree importanti situate nelle più prestigiose zone viticole del Paese, sia un buon numero di terreni edificabili che oggi non hanno più l'appeal commerciale di una volta, quando i comuni consentivano l'iper-edificazione in cambio del pagamento di "oneri di urbanizzazione. E' doveroso precisare che dette aree sono concentrate prevalentemente in provincia al di fuori delle grandi aree metropolitane.

Il 2022 vede un significativo dato dallo **0,49%** di **cantieri** in corso di costruzione (pari a 556 cantieri pubblicati come tali), finiti, semifiniti, abbandonati o parzialmente realizzati che, sotto la guida di una diligente imprenditoria locale, possono rivelarsi un valore aggiunto significativo, riducendo altresì lo sfruttamento del territorio e togliendo alle amministrazioni comunali il problema della sicurezza dei luoghi di cantiere abbandonati e a volte, anche pericolosi.

Seppur poco numerosi da un punto di vista percentuale, con solo lo 0,47% di immobili in asta, sono degni di nota le strutture adibite a **hotel** e altre strutture alberghiere; questi non si limitano solamente oramai più a microstrutture a conduzione familiare, ma si tratta spesso anche di asset di interesse elevato e con una storia, per i quali si sono lette interessanti notizie di attenzioni, anche estere, essendo dei pezzi unici del nostro patrimonio culturale.

Nel restante **0,87%**, denominato “altro” e “immobili a destinazione speciali” sono presenti una serie di unità immobiliari di diversa natura e anche di difficile ricollocazione; per dare un’idea di quali beni sono inclusi in 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 e altri ancora.

Di seguito viene riportato lo spaccato per macro-categoria di tutti i beni all’asta nel 2022:

TIPOLOGIA	NUMERO ESECUZIONI
Residenziale	64.947
Uffici / negozi / commerciali	13.886
Terreni	12.910
Box / posti auto	12.011
Capannoni	3.728
Magazzini	3.453
Cantieri in Costruzione	556
Immobili con destinazioni speciali	545
Hotel	526
Altro	444
Case di cura	35
Palazzi e castelli	15

VALORI DI VENDITA BASE D’ASTA E 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 principali ricorrenti nelle esecuzioni immobiliari, ovvero:

- Offerta base d’asta
- Offerta minima

Per evitare pressapochismi, anche se la prassi ricorrente permetta l’aggiudicazione anche a prezzo di offerta minima, è corretto ricordare che lo stesso art. 572 c.p.c. dichiara inoltre 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 nel **“valore base d’asta”** e ricordare che l’offerta minima, seppur contemplata dal legislatore è, ragionevolmente, la base di partenza per chiunque decida di presentare un’offerta, non è di fatto 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 IN VENDITA NEL 2022 – ANALISI RELATIVA ALLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI

78.085 lotti, pari al 91,41% del totale delle esecuzioni immobiliari è costituita da beni il cui valore base d'asta proposto è inferiore a € 250.000,00.

Di questi forniamo la seguente lettura:

- Il valore base d'asta totale di questi beni è pari a € **5.215.706.996,61** e cuba solo il 47,24% del valore complessivo di tutti i beni posti in asta nel 2022.
- Il valore medio base asta degli immobili granulari si è ulteriormente abbassato a € **66.795,25** contro il valore medio degli anni passati, il che sta certamente a significare che gli immobili vengono aggiudicati a valori di mercato inferiori rispetto al passato e si trovano lontano da zone di appetibilità immobiliare importante, creando un'ulteriore perdita di valore e di ricchezza.

SUDDIVISIONE DEL NUMERO DI IMMOBILI IN ASTA PER VALORE BASE D'ASTA

Sono invece **6.408** i lotti, pari al **7,50%** delle esecuzioni immobiliari, il cui valore in asta è inferiore a € **1.000.000,00**.

Di questi forniamo la seguente lettura:

- Il valore base d'asta totale di questi beni è pari a € **2.772.968.090,40** e rappresenta il **25,12%** del valore complessivo di tutti i beni posti in asta nel 2022.

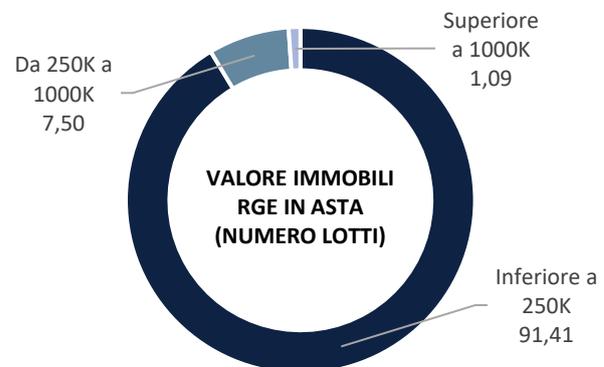
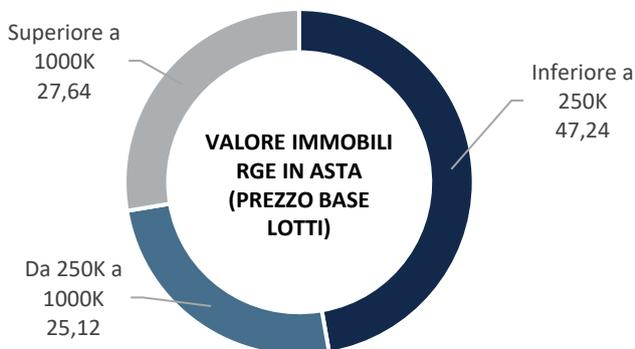
927 lotti, pari al **1,09%** della composizione delle esecuzioni immobiliari è costituita da beni il cui valore in asta è superiore a € **1.000.000,00**.

Di questi forniamo la seguente lettura:

- Il valore base d'asta totale di questi beni è pari ad € **3.051.319.916,51** e cuba, da solo, oltre il **27,64%** del valore complessivo di tutti i beni posti in asta nel 2022.

Questa analisi fa comprendere quanto frammentato sia il mondo delle aste immobiliari e quanto necessari di interventi diversificati, customizzati e specialistici, con approcci diversi e senza un'unica soluzione: per ogni bene posto in asta è essenziale che questo venga individuato, analizzato e che venga definita la strategia ottimale, ancor prima che questo venga posto in esecuzione.

Tale attività, basata sull'esperienza passata, è assolutamente fondamentale per la gestione più efficiente degli UTP.

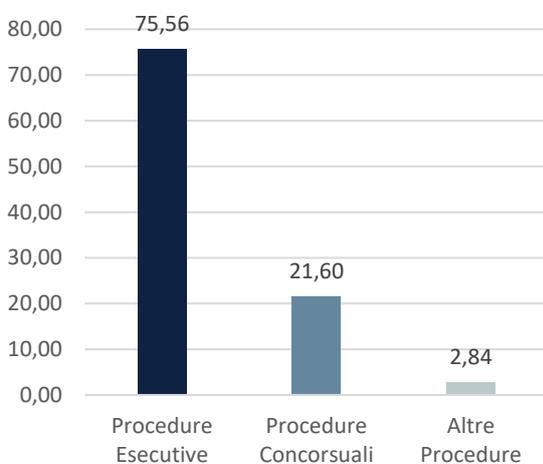


**PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI MESSI ALL'ASTA
(fallimenti di società o incapacità di sostenere le
rate del mutuo da parte di singoli nuclei familiari)**

Si definiscono **Esecuzioni immobiliari** tutte quelle procedure alla cui 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; fa parte di questa classe, 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.



LO STATO DELLE ASTE

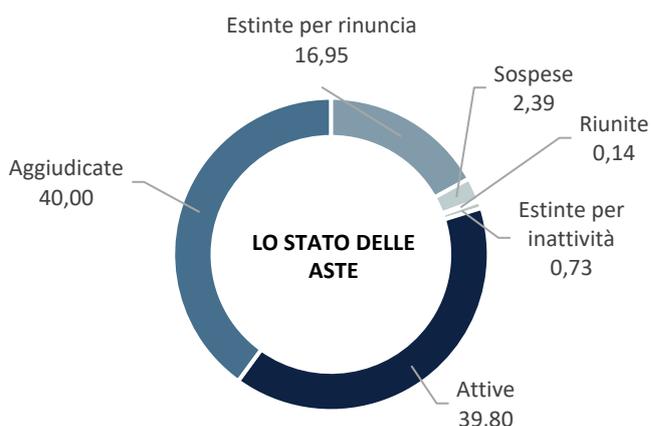
Quando un'asta viene aggiudicata, la sua storia giudiziale non finisce. Infatti, dal giorno di aggiudicazione dell'asta inizia a decorrere il tempo di almeno **120 giorni** (previsto dalla legge 132/2015), in cui l'aggiudicatario dovrà saldare il prezzo dell'asta, unitamente alle spese accessorie. Dopo il saldo del prezzo, il Delegato alla vendita dovrà predisporre il **Decreto di Trasferimento** da sottoporre alla firma del giudice. Se invece manca il **saldo del prezzo**, il Delegato alla vendita, una volta avvisato il giudice, dovrà porre nuovamente in essere le operazioni di vendita all'asta. In entrambi questi casi, dal giorno dell'aggiudicazione **passa circa 1 anno** in cui non si ha la certezza della vendita o meno in asta.

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 dispone.

ERMES, con il supporto del team di analisti che compongono il comitato scientifico, ha analizzato le 35.860 procedure esecutive per le quali si sono tenute aste nell'anno 2021 (considerato l'ultimo anno pieno, prima delle limitazioni intervenute a causa del Covid-19 che avrebbero distorto il dato reale) per verificarne **gli esiti**, analizzando sia le aggiudicazioni, sia i tempi delle stesse (Time in Court).

È stato effettuato il controllo del dato temporale, incrociandolo su campionatura **puntuale** con i dati del PST (Portale Servizi telematici del Ministero di Giustizia), e infine archiviando i dati delle pratiche non più apparse in asta dopo oltre 12 mesi. Con l'ausilio di **auction system** ed **ERMES**, è stato possibile elaborare il dato delle aste aggiudicate ed estinte nel 2021.

Inoltre, sono stati verificati anche altri stati della procedura, così da avere una visione più completa e chiara di cosa accade a un'asta che non viene aggiudicata; nel seguente grafico viene riportato lo spaccato dei diversi stati:



Vengono ora analizzati i vari eventi che si sono verificati, spiegando come l'analisi porti a un dato di assoluto rilievo, sia dal punto di vista degli scenari, sia dalla visione d'insieme delle procedure che delle nuove metodologie di recupero:

- **Attive 39,80%**
Rappresentano le aste con lotto non aggiudicato; il lotto verrà riproposto in asta successivamente con un ribasso del 25% (L.132/2015) e sarà possibile partecipare con offerte che presentano un ulteriore ribasso del 25%.

- **Aggiudicate 40,00%**
incredibilmente invariato rispetto all'anno precedente (scarto solo dello 0,02%).
 Sono gli immobili in asta che hanno trovato non solo l'aggiudicatario, ma sono stati anche oggetto di un decreto di trasferimento, e hanno, pertanto, portato a un trasferimento certo 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 rappresentano ancora una percentuale molto piccola rispetto al volume dei lotti che gravitano in tribunale, la partecipazione con esito positivo alle aste si attesta a poco meno del 29%; questo dato conferma quanto già osservato negli anni precedenti, ma esclude tutte le chiusure stragiudiziali analizzate nel punto successivo.
- **Estinte per rinuncia 16,95%**
Aumento molto significativo 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 per la chiusura del debito tra il proprietario del bene esecutato e i creditori procedenti e intervenuti. Questa voce ricomprende, pertanto, tutte quelle chiusure stragiudiziali nate dalla volontà del proprietario di arrivare a una chiusura tombale della propria posizione debitoria; tra queste attività potremmo citare i vari accordi a **saldo e stralcio** tra creditori e proprietari, con o senza la cessione del bene sottostante. Ad esempio:
 Le pratiche di **MAV** (Mandato a Vendere), ovvero la possibilità per il proprietario di affidare la vendita del suo bene a una struttura specializzata, al fine di estinguere i suoi debiti, informando debitamente il creditore procedente.
 Il **DPO** (Discounted Payoff) che consente al debitore di ripianare il proprio debito facendo ricorso a finanza propria (anche dilazionata), senza necessariamente vendere l'immobile. Questa possibilità è incentivata anche dalla nascita di strutture specializzate e riconosciute, e spesso anche su consiglio dei soggetti dediti al recupero dei crediti per conto dei titolari degli stessi (Servicing); questa attività consente un approccio notevolmente migliorativo, sia per quanto riguarda i tempi di recupero, sia per quanto concerne la riduzione delle relative spese.
- **Riunite 0,14%**
 Rappresentano, seppur in numero contenuto, tutte quelle esecuzioni con pignoramento successivo a un precedente pignoramento, ovvero tutte le esecuzioni che, a seguito di procedure di diverso tipo, 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 2,39%**
 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, pur rimanendo pignorato, ottiene una sospensione concordata che consente diverse attività, quali la possibilità di trovare un accordo con l'esecutato oppure proporre un piano di rientro programmato con la banca, la quale ha sospeso l'asta in attesa che si manifesti la conclusione di un accordo; oppure ancora, è una formula di tutela del proprio credito per evitare una riduzione dello stesso a seguito delle diserzioni delle aste e loro successive nuove pubblicazioni a un valore inferiore del **-25%**.
- **Estinte per inattività 0,73%**
 Questo caso si configura, invece (art. 630 c.p.c.) oltre che nei casi espressamente previsti dalla legge, quando le **parti non proseguono con la procedura o non la finalizzano nel termine perentorio** stabilito dalla legge o dal giudice. In altre parole, si tratta di pignoramenti che non hanno più avuto impulso procedurale per mancanza di attività, spesso da parte dello stesso creditore procedente (*ad esempio, il caso in cui il pignoramento sia stato eseguito dal condominio che non ha però poi messo a disposizione i fondi economici richiesti dalla procedura per attivare la vendita giudiziale*).

#AMARCORD «LE ASTE»

Anche per il 2021 sono stati analizzati ed elaborati i dati non solo riferiti al numero di esecuzioni, ma anche relativi al tempo di permanenza nei tribunali italiani. Sembra assurdo, ma esistono e continuano a essere mantenute attive, procedure datate **1981, 1982 1983** e così a seguire.

Abbiamo inserito la tabella a destra affinché fosse semplice individuare il picco di incremento di esecuzioni attive a far corso dal 2012.

Fa effetto sapere che, nonostante i tempi dei tribunali sembrerebbero effettivamente ridursi, esistono e sopravvivono, da prima del 2010, **41 anni di costi attivi, senza arrivare alla chiusura e all'estinzione della pratica.**

ANNO	PROCEDURE ESECUTIVE IN ASTA
1981	1
1982	5
1983	1
1984	4
1985	6
1986	14
1987	14
1988	6
1989	13
1990	24
1991	26
1992	25
1993	55
1994	54
1995	52
1996	48
1997	50
1998	37
1999	33
2000	45
2001	50
2002	59
2003	70
2004	88
2005	110
2006	127
2007	191
2008	251
2009	353
2010	503
2011	580
2012	772
2013	880
2014	1.078
2015	1.342
2016	1.783
2017	2.211
2018	2.013
2019	1.672
2020	501
2021	9
2022	49

Analisi delle regioni

ANALISI SPECIFICHE DELLE 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 siano le medie per **abitante** e per **abitazioni** degli immobili all'asta.

Questi dati verranno analizzati in maggior dettaglio nei report **REGIONALI**, dove verrà evidenziato come questi varino a seconda che si tratti di **aree urbane o rurali**, di **località turistica di rilevanza nazionale o locale** o di **zone periferiche** di una macroarea Urbana.

A livello **REGIONI** è importante segnalare nuovamente come le aree tendenzialmente caratterizzate da un notevole sviluppo, siano ancora le prime sul podio a causa dell'effetto "FOLLOWER" e al conseguente spostamento delle popolazioni. Pertanto, qualora non si intervenga, è possibile ipotizzare che, con l'aumento della crisi, siano queste ultime le regioni che risentiranno maggiormente dei prossimi default.

	ITALIA	Abruzzo	Basilicata	Calabria	Campania	Emilia Romagna	Friuli Venezia Giulia	Lazio	Liguria
Abitanti	59.030.133	1.275.950	541.168	1.855.454	5.624.420	4.438.937	1.194.647	5.714.882	1.509.227
Province	107	4	2	5	5	9	4	5	4
Comuni	7.904	305	131	404	550	330	215	378	234
Aste 2022	113.056	4.255	1.185	5.062	7.956	6.767	1.240	9.972	2.182
Media aste al mese	9.421	355	99	422	663	564	103	831	182
% Aste nazionali	100%	3,74%	1,05%	4,48%	7,04%	5,99%	1,10%	8,82%	1,93%

Nonostante i dati relativi al 2022, così come quelli riferiti al 2021, non possano essere confrontati con gli anni precedenti a causa dell'impatto della pandemia, l'analisi a livello regionale permette di studiare la diversa distribuzione territoriale delle aste in funzione dei diversi livelli di attività economica e di fattori demografici.

Anche quest'anno abbiamo archiviato e monitorato i dati relativi alle singole aste e ai singoli lotti in asta, così da creare un sempre più ampio raccoglitore Big Data di informazioni che, storicizzate e rapportate, possono diventare uno strumento fondamentale messo a disposizione di istituzioni, ministeri, banche, servicer NPE, fondi, investitori e dei comitati di ricerca, al fine di incrementare lo spettro di possibili soluzioni. Un intervento preventivo permetterebbe di evitare, nel prossimo futuro, i comportamenti che hanno portato negli anni passati a un eccessivo accesso al credito.

Lombardia	Marche	Molise	Piemonte	Puglia	Sardegna	Sicilia	Toscana	Trentino Alto Adige	Umbria	Valle d'Aosta	Veneto
9.943.004	1.487.150	292.150	4.256.350	3.922.941	1.587.413	4.833.329	3.633.191	1.073.574	858.812	123.360	4.847.745
12	5	2	8	6	5	9	10	2	2	1	7
1.506	225	136	1.181	257	377	391	273	282	92	74	563
17.205	6.552	719	6.214	6.959	4.637	12.611	7.864	931	3.518	165	7.061
1.433	546	60	518	580	386	1.051	655	78	293	14	588
15,22%	5,80%	0,63%	5,50%	6,16%	4,10%	11,15%	6,96%	0,82%	3,11%	0,15%	6,25%

TABELLA DI CONFRONTO DEI BENI – VALORE MEDIO

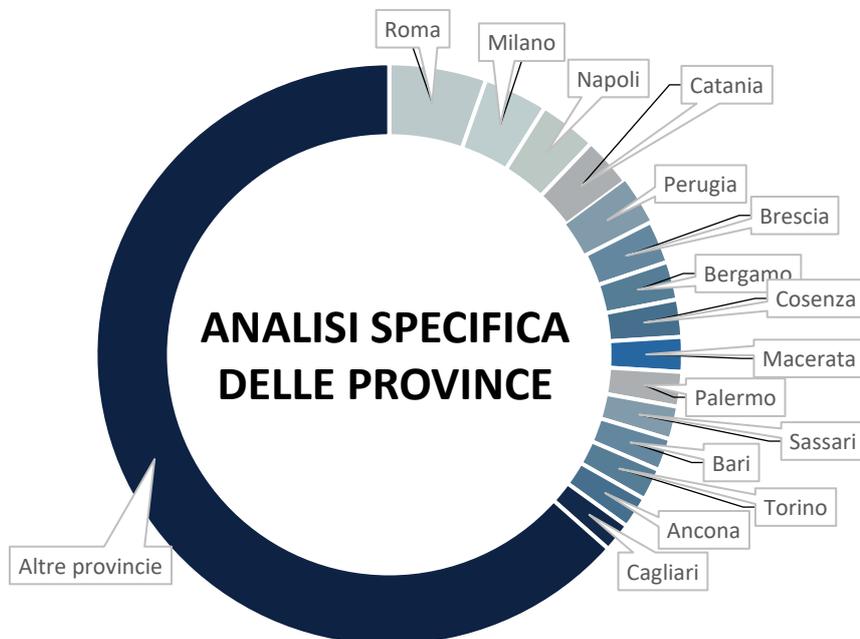
In questa tabella mettiamo a confronto, regione per regione:

- Il numero dei beni in asta
- I valori base d'asta
- Le offerte minime
- Il dato statistico del valore medio dei beni posti in asta dove spiccano:
 - Il Lazio, con il valore medio di immobili in asta maggiore (€ 244.349,98)
 - Il Piemonte, con il valore medio minore (€ 109.457,08)

	Numero lotti in asta	Prezzi Base d'Asta	Offerte Minime	Valore medio lotti in asta
ABRUZZO	4255	496.809.529,14 €	390.385.350,29 €	116.759,00 €
BASILICATA	1185	164.828.190,07 €	125.587.497,66 €	139.095,57 €
CALABRIA	5062	430.395.629,09 €	337.283.049,68 €	85.024,82 €
CAMPANIA	7956	1.122.211.356,15 €	865.984.305,09 €	141.052,21 €
EMILIA ROMAGNA	6767	1.071.934.603,87 €	868.523.262,13 €	158.406,18 €
FRIULI VENEZIA GIULIA	1240	168.121.536,73 €	140.822.280,58 €	135.581,88 €
LAZIO	9972	2.125.740.516,51 €	1.653.244.191,72 €	213.170,93 €
LIGURIA	2182	358.662.217,04 €	295.358.657,92 €	174.448,52 €
LOMBARDIA	17205	2.382.468.889,44 €	1.908.951.992,19 €	138.475,38 €
MARCHE	6552	823.301.770,39 €	660.150.753,23 €	125.656,56 €
MOLISE	719	75.094.265,20 €	60.762.839,17 €	104.442,65 €
PIEMONTE	6214	577.816.332,87 €	453.881.198,72 €	92.986,21 €
PUGLIA	6959	920.204.312,62 €	647.981.418,38 €	132.232,26 €
SARDEGNA	4637	731.638.760,27 €	571.750.017,87 €	157.782,78 €
SICILIA	12611	1.261.788.103,28 €	969.626.835,13 €	100.054,56 €
TOSCANA	7864	1.449.445.457,02 €	1.138.677.228,17 €	184.314,02 €
TRENTINO ALTO ADIGE	931	186.117.597,19 €	144.131.470,36 €	199.911,49 €
UMBRIA	3518	443.178.724,97 €	358.226.036,11 €	125.974,62 €
VAL D'AOSTA	165	23.234.837,65 €	17.589.058,39 €	140.817,20 €
VENETO	7061	1.136.784.464,92 €	898.558.111,32 €	160.994,83 €

ANALISI SPECIFICA DELLE PROVINCE

Successivamente all'analisi del 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 le province** che, da sole, controllano circa il **36,6%** delle esecuzioni su base nazionale. Lo spaccato del dato nazionale per province è rappresentato nel grafico seguente:



Nel 2022 la provincia di **Roma** supera per la seconda volta quella di Milano e detiene il record come la provincia con il maggior numero di esecuzioni immobiliari d'Italia.

L'area metropolitana di **Milano**, invece, seconda in classifica, si contraddistingue per la presenza del comune di **Pioltello**, 37.045 abitanti, che conta (anche in Covid-Time) 311 immobili pubblicati in asta nel 2022, di fatto 1 asta ogni 119 abitanti e ogni 50 nuclei familiari, facendone uno dei comuni italiani con il maggior numero di aste nel periodo. Basti solo pensare che Milano città, con i suoi 1.351.562 abitanti, ne ha pubblicate 966, cioè 1 asta ogni 1.399 abitanti.

Di seguito viene riportata l'elaborazione del dato nel dettaglio e in ordine di alfabetico, relativo alle **province italiane**:

N°	Provincia	Regione	Residenti	Aste	Superficie km ²	Numero comuni	Abitanti/km ²
1	Agrigento	SIC	415.887	1102	3.052,82	43	136
2	Alessandria	PIE	407.264	1035	3.558,78	187	114
3	Ancona	MAR	461.687	1986	1.963,21	47	235
4	Aosta	VDA	123.360	165	3.260,85	74	38
5	Arezzo	TOS	334.926	633	3.232,99	36	104
6	Ascoli Piceno	MAR	202.365	701	1.228,19	33	165
7	Asti	PIE	208.286	583	1.510,17	118	138
8	Avellino	CAM	401.451	888	2.805,96	118	143
9	Bari	PUG	1.226.784	2019	3.862,73	41	318
10	Barletta-Andria-Trani	PUG	380.616	598	1.542,93	10	247
11	Belluno	VEN	198.676	314	3.609,98	61	55
12	Benevento	CAM	265.055	624	2.080,37	78	127
13	Bergamo	LOM	1.102.997	2397	2.754,86	243	400
14	Biella	PIE	170.027	352	913,27	74	186
15	Bologna	EMR	1.010.812	1446	3.702,25	55	273
16	Bolzano	TAA	532.616	149	7.397,86	116	72
17	Brescia	LOM	1.253.157	2663	4.785,48	205	262
18	Brindisi	PUG	381.273	469	1.861,33	20	205
19	Cagliari	SAR	421.688	1808	1.248,66	17	338
20	Caltanissetta	SIC	251.715	997	2.138,47	22	118
21	Campobasso	MOL	211.586	467	2.925,28	84	72
22	Caserta	CAM	905.045	1182	2.651,28	104	341
23	Catania	SIC	1.077.515	3129	3.573,51	58	302
24	Catanzaro	CAL	343.673	821	2.415,41	80	142
25	Chieti	ABR	373.717	1145	2.599,53	104	144
26	Como	LOM	594.941	762	1.279,02	148	465
27	Cosenza	CAL	674.543	2335	6.709,62	150	101
28	Cremona	LOM	351.654	704	1.770,41	113	199
29	Crotone	CAL	163.553	349	1.735,65	27	94
30	Cuneo	PIE	580.155	803	6.894,83	247	84
31	Enna	SIC	156.730	399	2.574,67	20	61
32	Fermo	MAR	168.294	500	862,75	40	195
33	Ferrara	EMR	339.573	552	2.627,38	21	129
34	Firenze	TOS	987.260	1495	3.513,65	41	281
35	Foggia	PUG	599.028	1427	7.007,33	61	85
36	Forlì-Cesena	EMR	391.293	724	2.378,32	30	165
37	Frosinone	LAZ	470.689	1748	3.246,96	91	145
38	Genova	LIG	817.402	1044	1.833,75	67	446
39	Gorizia	FVG	137.899	132	475,4	25	290
40	Grosseto	TOS	217.009	587	4.503,17	28	48
41	Imperia	LIG	208.670	402	1.154,76	66	181
42	Isernia	MOL	80.564	252	1.535,16	52	52
43	La Spezia	ABR	288.956	313	5.047,34	108	57
44	L'Aquila	LIG	215.117	791	881,38	32	244
45	Latina	LAZ	567.439	1285	2.256,14	33	252
46	Lecce	PUG	775.348	1386	2.798,88	96	277
47	Lecco	LOM	332.457	717	805,6	84	413
48	Livorno	TOS	327.262	604	1.213,52	19	270
49	Lodi	LOM	227.327	412	782,97	60	290
50	Lucca	TOS	382.464	738	1.774,04	33	216
51	Macerata	MAR	304.986	2177	2.779,31	55	110
52	Mantova	LOM	404.476	650	2.341,35	64	173
53	Massa-Carrara	TOS	188.483	546	1.154,60	17	163

N°	Provincia	Regione	Residenti	Aste	Superficie km ²	Numero comuni	Abitanti/km ²
54	Matera	BAS	191.552	488	3.478,84	31	55
55	Messina	SIC	603.229	1717	3.266,07	108	185
56	Milano	LOM	3.214.630	3990	1.575,49	133	2040
57	Modena	EMR	701.751	956	2.687,88	47	261
58	Monza e Brianza	LOM	870.407	1350	405,41	55	2147
59	Napoli	CAM	2.988.376	3598	1.178,94	92	2535
60	Novara	PIE	361.916	556	1.340,25	87	270
61	Nuoro	SAR	200.376	388	5.637,97	74	36
62	Oristano	SAR	151.655	161	2.990,41	87	51
63	Padova	VEN	929.198	1405	2.144,12	102	433
64	Palermo	SIC	1.208.991	2174	5.009,21	82	241
65	Parma	EMR	448.916	622	3.447,40	44	130
66	Pavia	LOM	534.506	1502	2.968,59	186	180
67	Perugia	UMB	640.482	2987	6.336,99	59	101
68	Pesaro e Urbino	MAR	349.818	1188	2.510,82	50	139
69	Pescara	ABR	313.631	1173	1.230,29	46	255
70	Piacenza	EMR	283.435	699	2.585,76	46	110
71	Pisa	TOS	417.041	942	2.444,82	37	171
72	Pistoia	TOS	289.414	1346	964,16	20	300
73	Pordenone	FVG	309.473	289	2.275,35	50	136
74	Potenza	BAS	349.616	697	6.594,28	100	53
75	Prato	TOS	258.123	317	365,66	7	706
76	Ragusa	SIC	316.142	1026	1.623,91	12	195
77	Ravenna	EMR	385.631	533	1.859,39	18	207
78	Reggio Calabria	CAL	522.127	1289	3.210,31	97	163
79	Reggio Emilia	EMR	525.586	650	2.291,15	42	229
80	Rieti	LAZ	151.143	251	2.750,24	73	55
81	Rimini	EMR	338.369	585	921,9	27	367
82	Roma	LAZ	4.216.874	6054	5.363,22	121	786
83	Rovigo	VEN	228.902	424	1.819,86	50	126
84	Salerno	CAM	1.064.493	1664	4.954,05	158	215
85	Sassari	SAR	476.516	2063	7.691,75	92	62
86	Savona	LIG	268.038	423	1.546,27	69	173
87	Siena	TOS	261.209	656	3.820,81	35	68
88	Siracusa	SIC	385.900	1292	2.124,19	21	182
89	Sondrio	LOM	178.784	431	3.195,68	77	56
90	Sud Sardegna	SAR	337.178	217	6.530,67	107	52
91	Taranto	PUG	559.892	1060	2.467,33	29	227
92	Teramo	ABR	299.646	1146	1.954,34	47	153
93	Terni	UMB	218.330	531	2.127,23	33	103
94	Torino	PIE	2.208.370	2002	6.826,91	312	323
95	Trapani	SIC	417.220	775	2.469,70	25	169
96	Trento	TAA	540.958	782	6.206,86	166	87
97	Treviso	VEN	877.890	1423	2.479,80	94	354
98	Trieste	FVG	228.833	105	212,5	6	1077
99	Udine	FVG	518.442	714	4.969,23	134	104
100	Varese	LOM	877.668	1627	1.198,24	138	732
101	Venezia	VEN	836.916	1113	2.472,88	44	338
102	Verbano-Cusio- Ossola	PIE	154.249	495	2.260,89	74	68
103	Vercelli	PIE	166.083	388	2.081,60	82	80
104	Verona	VEN	924.024	978	3.096,28	98	298
105	Vibo Valentia	CAL	151.558	268	1.150,62	50	132
106	Vicenza	VEN	852.139	1404	2.722,45	114	313
107	Viterbo	LAZ	308.737	634	3.615,16	60	85

NOTE

- Il territorio dello Stato italiano è suddiviso amministrativamente in 107 province, che corrispondono ai seguenti enti territoriali.
- Nelle regioni a statuto ordinario:
 - 76 province attive come enti locali di area vasta;
 - 10 città metropolitane.
- Nelle regioni a statuto speciale:
 - Sicilia: 6 liberi consorzi comunali e 3 città metropolitane;
 - Sardegna: 4 province e 1 città metropolitana;
 - Friuli-Venezia Giulia: 4 enti di decentramento regionale (EDR), che dal 1° luglio 2020 hanno sostituito le ex province (abolite con legge regionale n° 20 del 9 dicembre 2016), [ricalcandone i medesimi confini];
 - Trentino-Alto Adige / Trentino-Südtirol: 2 province autonome;
 - Valle d'Aosta / Vallée d'Aoste: unica regione non suddivisa in province: la regione autonoma espleta anche le competenze dell'amministrazione provinciale e, in elaborazioni statistiche, è considerata pari a una provincia.

Abruzzo 13° posto

Si colloca al tredicesimo posto come regione per numero di esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali; con i suoi 1.275.950 abitanti, pari al 2,16% della popolazione nazionale e il 3,74% di aste, con 4.225 aste nel 2022.

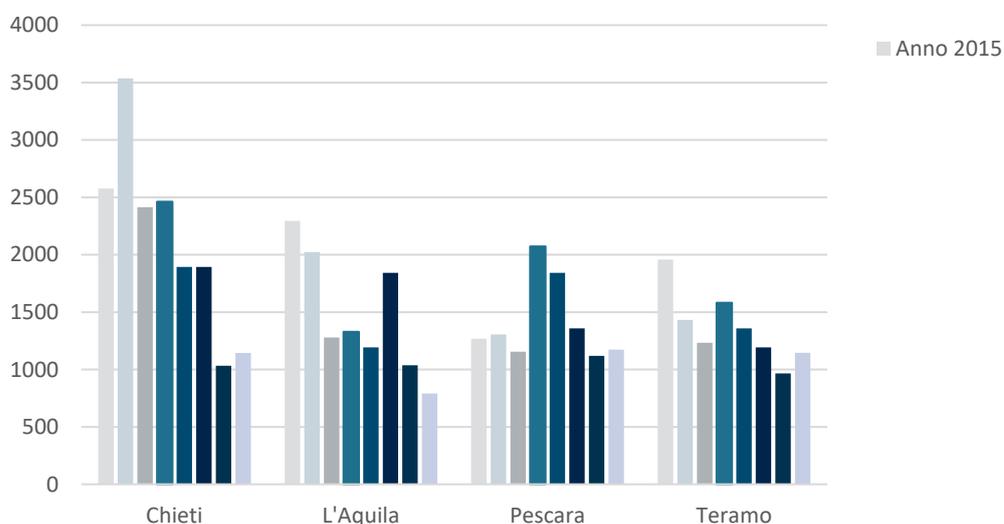
LA DISTRIBUZIONE DELLE PROVINCE

Le 4 province dell'Abruzzo presentano una omogeneità a livello numerico: la distribuzione territoriale del numero di esecuzioni è piuttosto simile, la regione rappresenta il suo status di regione conservatrice e ha una presenza elevata e massiva di aste.

	Italia	Abruzzo
Abitanti	59.030.133	1.275.950
Province	107	4
Comuni	7.904	305
Aste 2022	113.056	4.255
Media aste al mese	9.421	355
% Aste nazionali	100%	3,74%

	Residenti	Aste	Aste/Residenti
Chieti	373.717	1.145	326
L'Aquila	288.956	791	365
Pescara	313.631	1.173	267
Teramo	299.646	1.146	261

ANDAMENTO DEL NUMERO DI ASTE PER PROVINCIA



Basilicata

17° posto

Si colloca al diciassettesimo posto come regione per numero di esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali; con i suoi 541.168 abitanti, pari al 0,92% della popolazione nazionale e il 1,05% di aste, con 1.185 aste nel 2022.

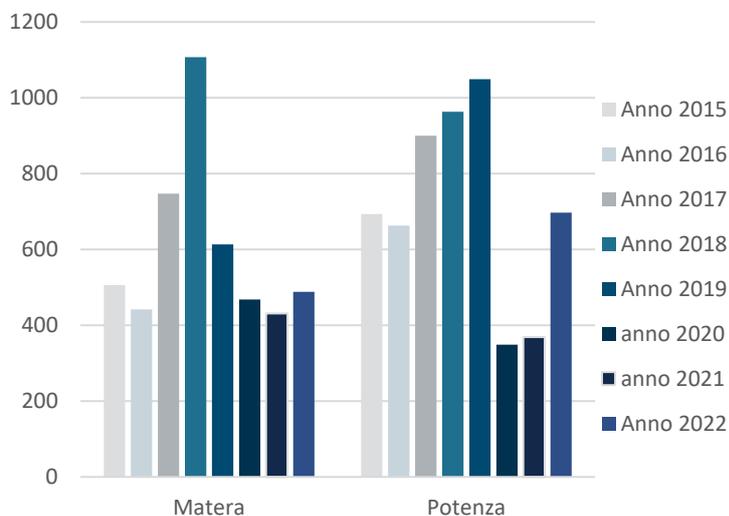
LA DISTRIBUZIONE DELLE PROVINCE

Le 2 province della Basilicata presentano numeri decisamente bassi su scala nazionale e la distribuzione territoriale è piuttosto in controtendenza, tuttavia si noti l'aumento esponenziale delle aste nella provincia di Potenza nel 2022, rispetto ai 2 anni precedenti.

	Italia	Basilicata
Abitanti	59.030.133	541.168
Province	107	2
Comuni	7.904	131
Aste 2022	113.056	1.185
Media aste al mese	9.421	99
% Aste nazionali	100%	1,05%

	Residenti	Aste	Aste/Residenti
Matera	19.552	488	40
Potenza	349.616	696	502

ANDAMENTO DEL NUMERO DI ASTE PER PROVINCIA



Calabria 11° posto

Si colloca all'undicesimo posto come regione per numero di esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali; con i suoi 1.855.454 abitanti, pari al 3,14% della popolazione nazionale e il 4,48% di aste, con 5.062 aste nel 2022.

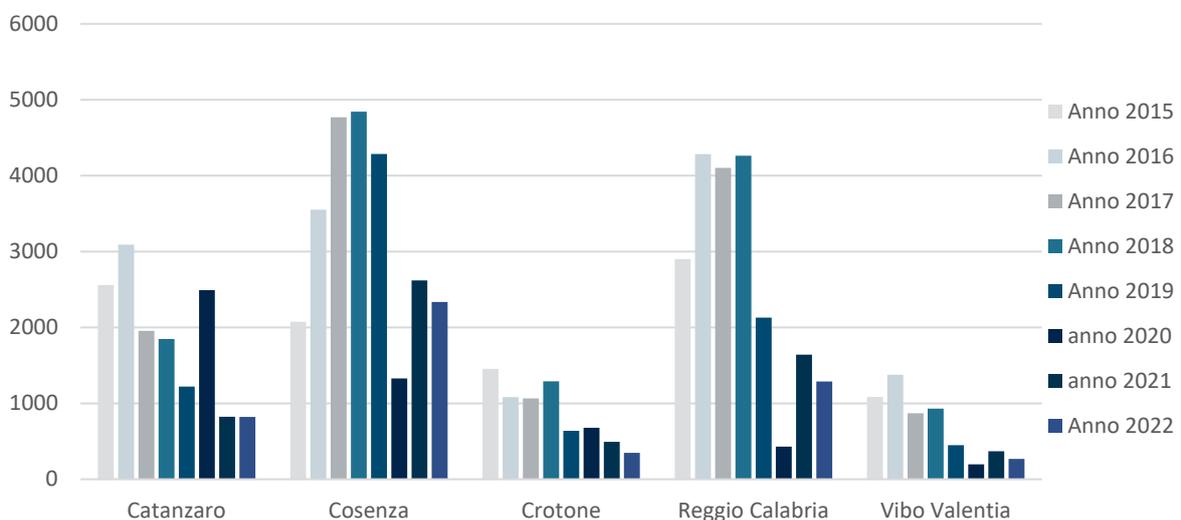
LA DISTRIBUZIONE DELLE PROVINCE

Le 5 province della Calabria sono disomogenee nei numeri e la distribuzione territoriale è piuttosto frammentata. La regione registra un'elevata concentrazione di aste a Cosenza e Reggio Calabria.

	Italia	Calabria
Abitanti	59.030.133	1.855.454
Province	107	5
Comuni	7.904	404
Aste 2022	113.056	5.062
Media aste al mese	9.421	422
% Aste nazionali	100%	4,48%

	Residenti	Aste	Aste/ Residenti
Catanzaro	343.673	821	419
Cosenza	674.543	2.335	289
Crotone	163.553	349	469
Reggio Calabria	522.127	1.289	405
Vibo Valentia	151.558	268	566

ANDAMENTO DEL NUMERO DI ASTE PER PROVINCIA



Campania 4° posto

Si colloca al quarto posto come regione per numero di esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali; con i suoi 5.624.420 abitanti, pari al 9,53% della popolazione nazionale e il 7,04% di aste, con 7.956 aste nel 2022.

LA DISTRIBUZIONE DELLE PROVINCE

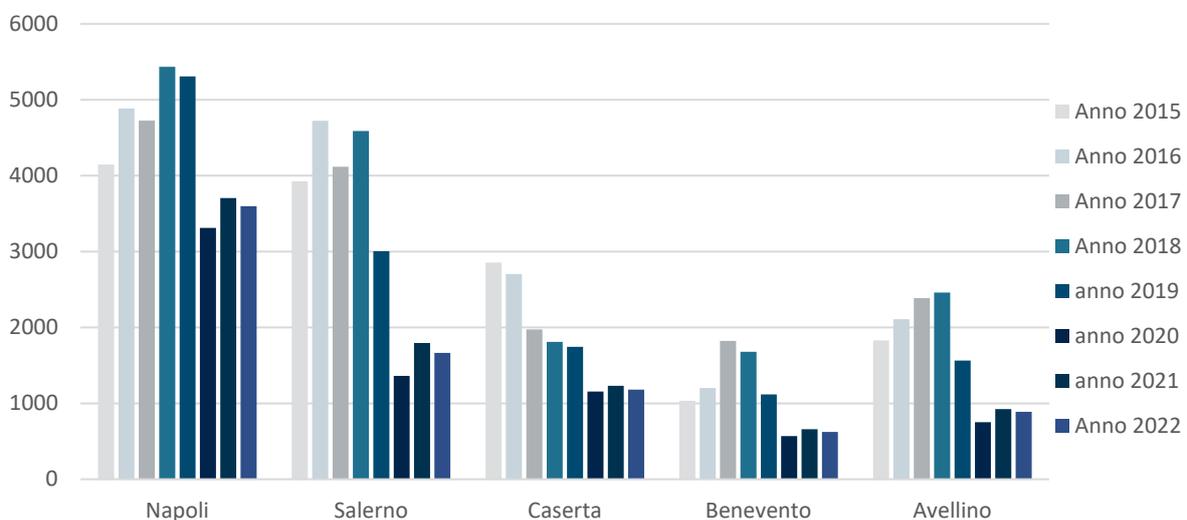
Nonostante ci siano cinque province in Campania, i dati sensibilmente più elevati sono dove vi è la maggior concentrazione di abitanti.

Continuano a insistere le esecuzioni immobiliari e concorsuali nelle 2 province più popolate, Napoli e Salerno che con i loro 4.052.869 abitanti e le loro 5.262 aste nel 2022, seppur al di sotto di circa il 34% rispetto a quelle registrate in un anno "normale" (2019), mantengono sempre un numero importante di esecuzioni. In termini di concentrazione delle aste per abitante, i valori più elevati si registrano a Caserta e Avellino.

	Italia	Campania
Abitanti	59.030.133	5.624.420
Province	107	5
Comuni	7.904	550
Aste 2022	113.056	7.956
Media aste al mese	9.421	663
% Aste nazionali	100%	7,04%

	Residenti	Aste	Aste/ Residenti
Avellino	401.451	888	452
Benevento	265.055	624	425
Caserta	905.045	1.182	765
Napoli	2.988.376	3.598	830
Salerno	1.064.493	1.664	639

ANDAMENTO DEL NUMERO DI ASTE PER PROVINCIA



Emilia-Romagna 8° posto

Si colloca all'ottavo posto come regione per numero di esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali; con i suoi 4.438.937 abitanti, pari al 7,52% della popolazione nazionale e il 5,99% di aste, con 6.767 aste nel 2022.

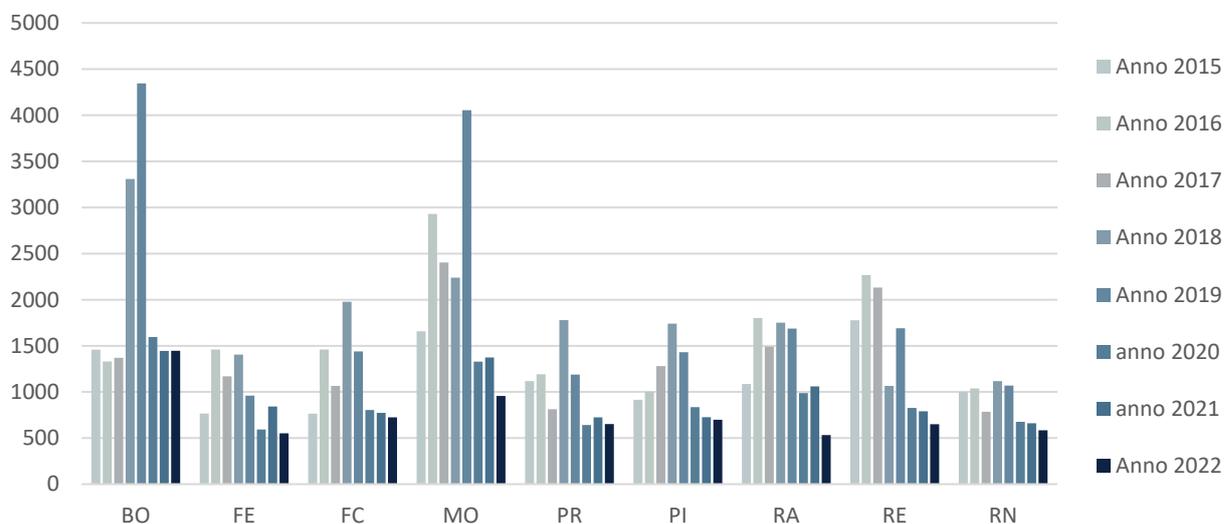
LA DISTRIBUZIONE DELLE PROVINCE

Le 9 province dell'Emilia-Romagna, che hanno interessi economici in diversi settori economico-produttivi (quali, ad esempio, edilizio, turistico, agroalimentare, meccanico, manifatturiero), presentano una distribuzione non omogenea sul territorio delle 6.767 aste.

	Italia	Emilia Romagna
Abitanti	59.030.133	4.438.937
Province	107	9
Comuni	7.904	330
Aste 2022	113.056	6.767
Media aste al mese	9.421	564
% Aste nazionali	100%	5,99%

	Residenti	Aste	Aste/ Residenti
Bologna	1.010.812	1.446	699
Ferrara	339.573	552	615
Forlì - Cesena	391.293	724	540
Modena	701.751	956	734
Parma	448.916	622	721
Piacenza	283.435	699	405
Ravenna	385.631	533	724
Reggio Emilia	525.586	650	809
Rimini	338.349	585	578

ANDAMENTO DEL NUMERO DI ASTE PER PROVINCIA



Friuli Venezia Giulia

16° posto

Si colloca al sedicesimo posto come regione per numero di esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali; con i suoi 1.194.647 abitanti, pari al 2% della popolazione nazionale e il 1,10% di aste, con 1.240 aste nel 2022.

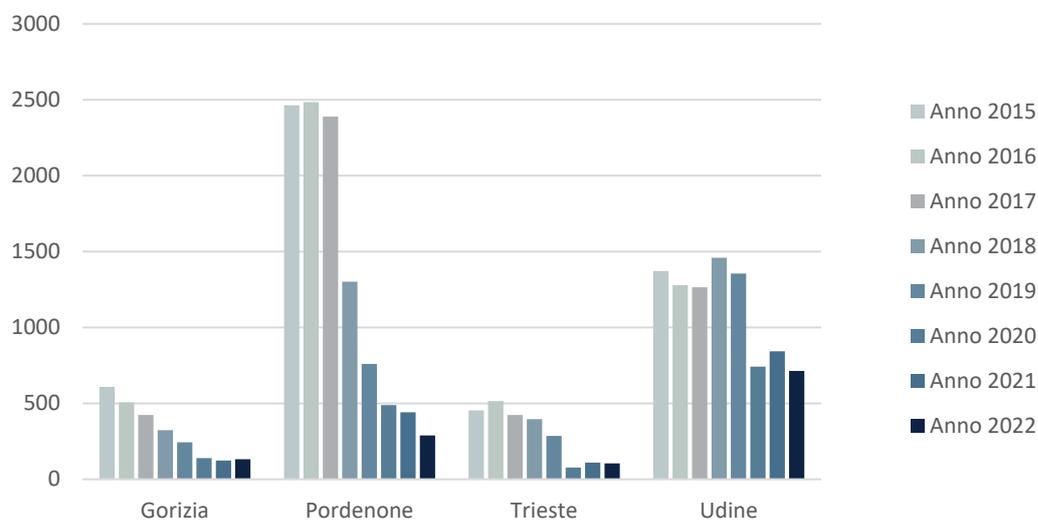
LA DISTRIBUZIONE DELLE PROVINCE

È la provincia di Udine che solleva la media della regione con 714 aste, seguita da quella di Pordenone.

	Italia	Friuli Venezia Giulia
Abitanti	59.030.133	1.194.647
Province	107	4
Comuni	7.904	215
Aste 2022	113.056	1.240
Media aste al mese	9.421	103
% Aste nazionali	100%	1,10%

	Residenti	Aste	Aste/Residenti
Gorizia	137.899	132	1.044
Pordenone	309.473	289	1.070
Trieste	228.833	105	2.179
Udine	518.442	714	726

ANDAMENTO DEL NUMERO DI ASTE PER PROVINCIA



Lazio 3° posto

Si colloca al terzo posto come regione per numero di esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali; con i suoi 5.714.882 abitanti, pari al 9,68% della popolazione nazionale e l' 8,82% di aste, con 9.972 aste nel 2022.

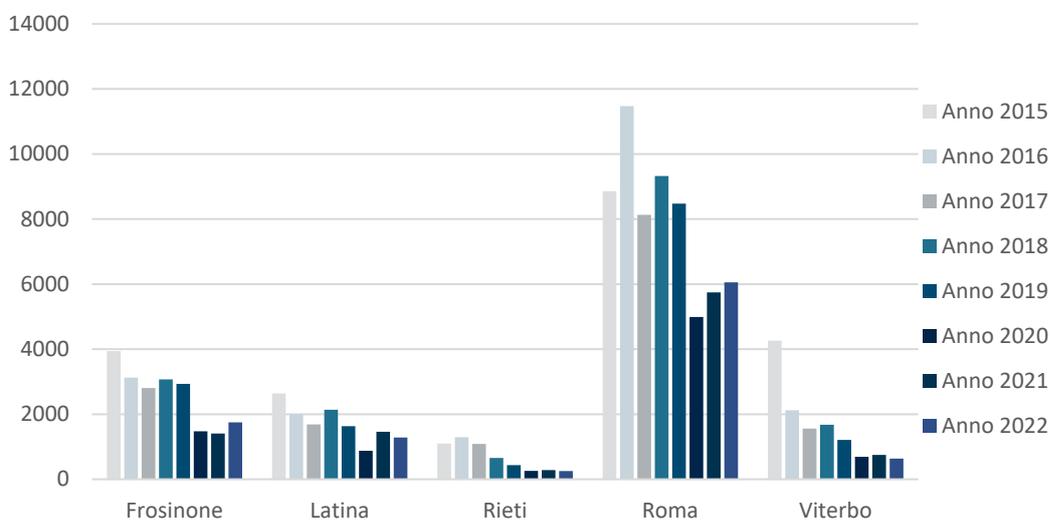
LA DISTRIBUZIONE DELLE PROVINCE

Roma capitale e la sua provincia, con 6.054 lotti in asta, hanno il numero più significativo di esecuzioni, tanto da mantenere, per il secondo anno, il record di numero di aste.

	Italia	Lazio
Abitanti	59.030.133	5.714.882
Province	107	5
Comuni	7.904	378
Aste 2022	113.056	9.972
Media aste al mese	9.421	831
% Aste nazionali	100%	8,82%

	Residenti	Aste	Aste/ Residenti
Frosinone	470.689	1.748	269
Latina	567.439	1.285	442
Rieti	151.143	251	602
Roma	4.216.874	6.054	697
Viterbo	308.737	634	487

ANDAMENTO DEL NUMERO DI ASTE PER PROVINCIA



Liguria 15° posto

Si colloca al quindicesimo posto come regione per numero di esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali; con i suoi 1.509.227 abitanti, pari al 2,56% della popolazione nazionale e l' 1,93% di aste, con 2.182 aste nel 2022.

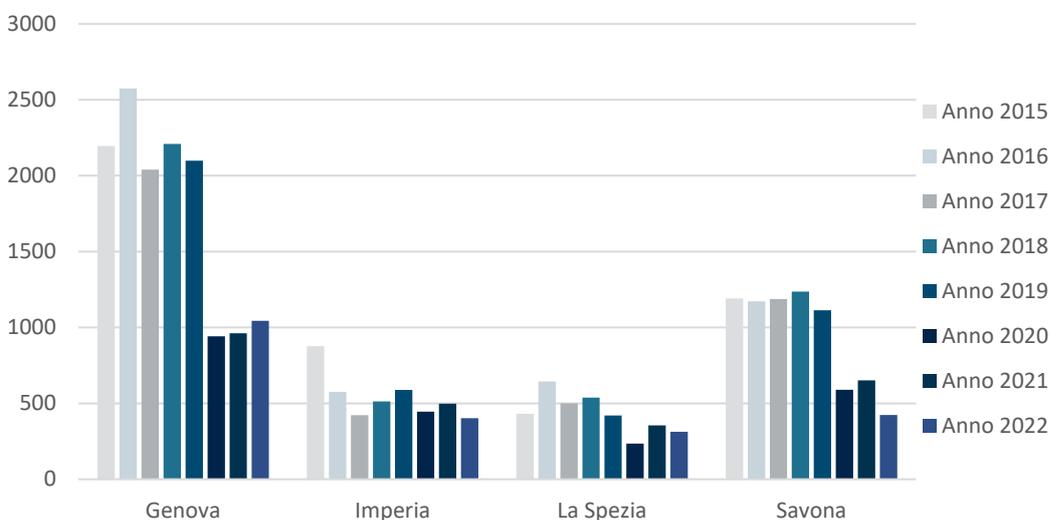
LA DISTRIBUZIONE DELLE PROVINCE

Dato il basso numero di abitanti, vi è anche un basso numero di aste: queste sono concentrate prevalentemente nella provincia della città più industriale e produttiva della regione, Genova.

	Italia	Liguria
Abitanti	59.030.133	1.509.227
Province	107	4
Comuni	7.904	234
Aste 2022	113.056	2.182
Media aste al mese	9.412	182
% Aste nazionali	100%	1,93%

	Residenti	Aste	Aste/ Residenti
Genova	817.402	1.044	783
Imperia	208.670	402	519
La Spezia	215.117	313	687
Savona	268.038	423	634

ANDAMENTO DEL NUMERO DI ASTE PER PROVINCIA



Lombardia 1° posto

Si colloca al primo posto come regione per numero di esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali; con i suoi 9.943.004 di abitanti, pari al 16,84% della popolazione nazionale e il 15,22% di aste, con 17.205 aste nel 2022.

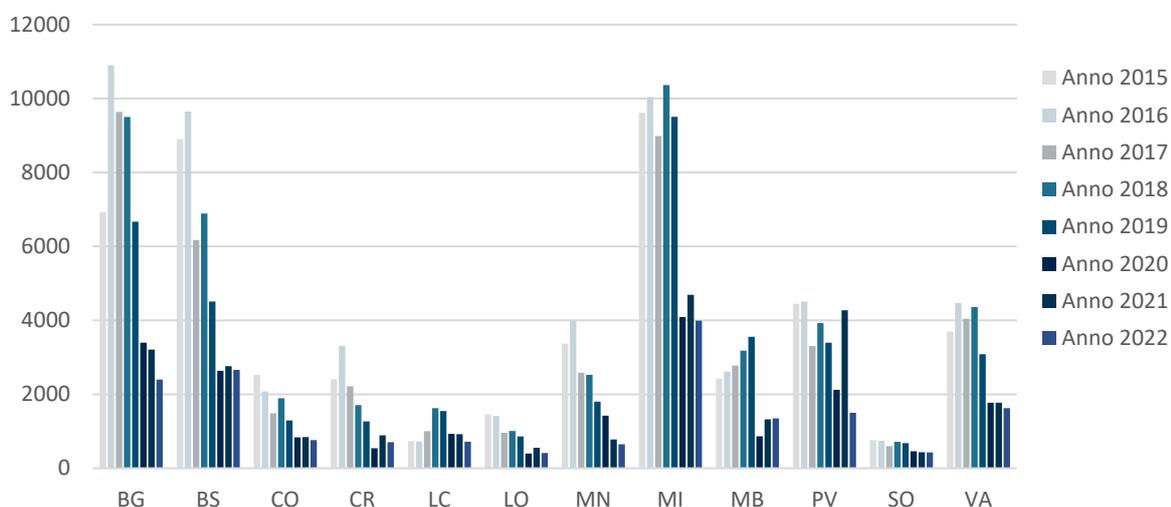
LA DISTRIBUZIONE DELLE PROVINCE

Milano, Brescia e Bergamo: queste sono le tre province della regione che più hanno sofferto anche in questo periodo e presentano tra i picchi più alti in Italia.

	Italia	Lombardia
Abitanti	59.030.133	9.943.004
Province	107	12
Comuni	7.904	1.506
Aste 2022	113.056	17.205
Media aste al mese	10.507	1.433
% Aste nazionali	100%	15,22%

	Residenti	Aste	Aste/Residenti
Bergamo	1.102.997	2.397	460
Brescia	1.253.157	2.663	471
Como	594.941	762	781
Cremona	351.654	704	500
Lecco	332.457	717	464
Lodi	227.327	412	552
Mantova	404.476	650	622
Milano	3.241.630	3.990	812
Monza e Brianza	870.407	1.350	645
Pavia	534.506	1.502	356
Sondrio	178.784	431	415
Varese	877.668	1.627	539

ANDAMENTO DEL NUMERO DI ASTE PER PROVINCIA



Marche 9° posto

Si colloca all'ottavo posto come regione per numero di esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali; con i suoi 1.487.150 di abitanti, pari al 2,52% della popolazione nazionale e il 5,80% di aste, con 6.552 aste nel 2022.

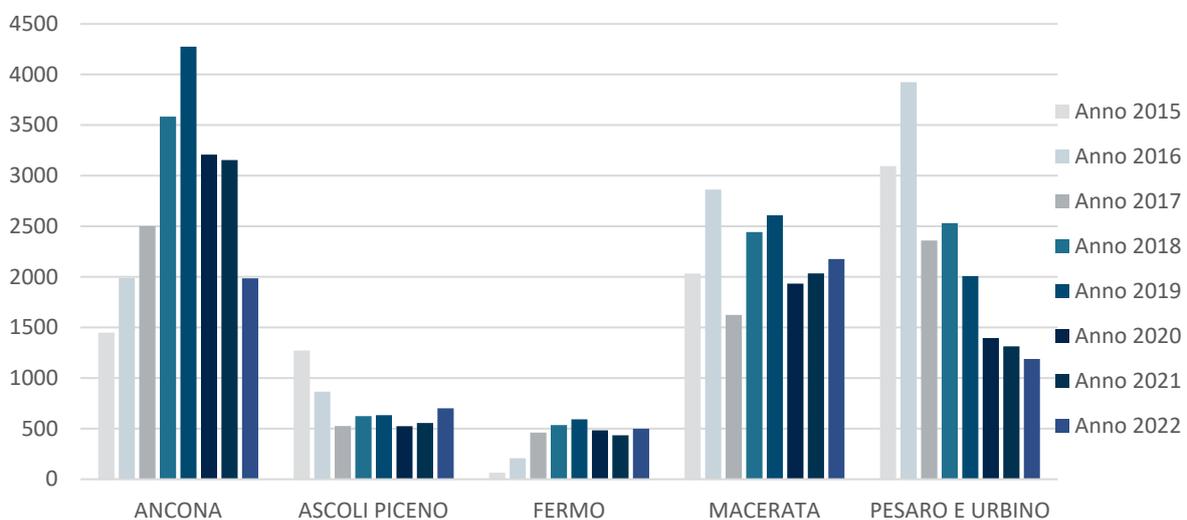
LA DISTRIBUZIONE DELLE PROVINCE

Sono tre le province delle Marche che mostrano una concentrazione importante di aste: Ancona, Macerata e Pesaro Urbino, con un incremento notevole nella provincia di Ancona, contrassegnata con il "bollino rosso" sulla base del numero di lotti in asta rispetto al Paese.

	Italia	Marche
Abitanti	59.030.133	1.487.150
Province	107	5
Comuni	7.904	225
Aste 2022	113.056	6.552
Media aste al mese	9.412	546
% Aste nazionali	100%	5,80%

	Residenti	Aste	Aste/ Residenti
Ancona	461.687	1.986	232
Ascoli Piceno	202.365	701	289
Fermo	168.294	500	337
Macerata	304.986	2.177	140
Pesaro e Urbino	349.818	1.188	294

ANDAMENTO DEL NUMERO DI ASTE PER PROVINCIA



Molise 19° posto

Si colloca al diciannovesimo posto come regione per numero di esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali; con i suoi 292.150 di abitanti, pari al 0,49% della popolazione nazionale e lo 0,63% di aste, con 719 aste nel 2022.

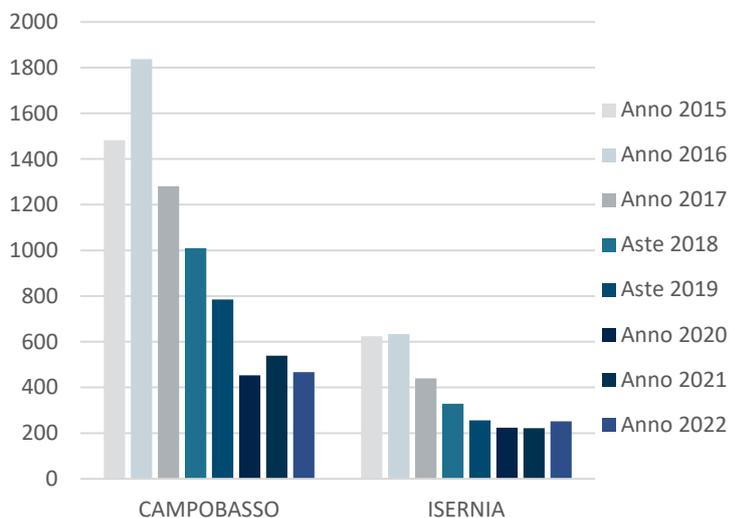
LA DISTRIBUZIONE DELLE PROVINCE

Le due province del Molise mostrano una concentrazione di aste per abitante sostanzialmente omogenea, con una leggera prevalenza di quella di Campobasso.

	Italia	Molise
Abitanti	59.030.133	292.150
Province	107	2
Comuni	7.904	136
Aste 2022	113.056	719
Media aste al mese	9.412	60
% Aste nazionali	100%	0,63%

	Residenti	Aste	Aste/ Residenti
Campobasso	211.586	467	453
Isernia	80.564	252	320

ANDAMENTO DEL NUMERO DI ASTE PER PROVINCIA



Piemonte

10° posto

Si colloca al decimo posto come regione per numero di esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali; con i suoi 4.256.350 di abitanti, pari al 7,21% della popolazione nazionale e il 5,50% di aste, con 6.214 aste nel 2022.

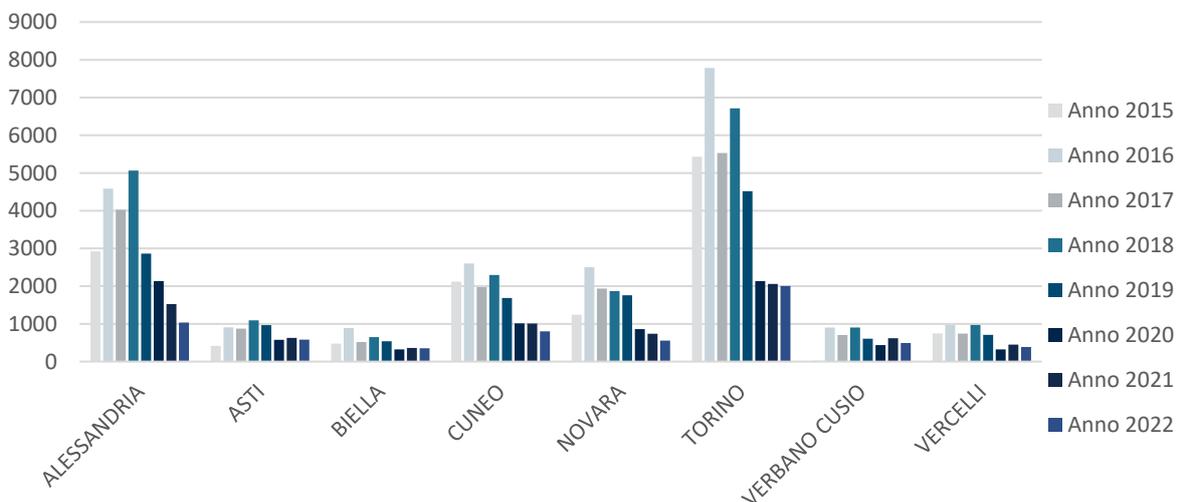
LA DISTRIBUZIONE DELLE PROVINCE

Sempre la provincia di Torino a farla da padrona per numero di esecuzioni, con i suoi 2.219.206 abitanti e le 2.002 aste nel 2022; la provincia di Alessandria continua a detenere ancora il suo triste record di seconda provincia per beni in asta del Piemonte che, con solo 407.264 abitanti, anche in questo periodo, ha un numero ancora elevato di aste (1.035). In termini di numero di aste per abitante, la concentrazione maggiore si è registrata nelle province di Torino, Cuneo e Novara.

	Italia	Piemonte
Abitanti	59.030.133	4.256.350
Province	107	8
Comuni	7.904	1.181
Aste 2022	113.056	6.214
Media aste al mese	9.412	518
% Aste nazionali	100%	5,50%

	Residenti	Aste	Aste/Residenti
Alessandria	407.264	1.035	393
Asti	208.286	583	357
Biella	170.027	352	483
Cuneo	580.155	803	722
Novara	361.916	556	651
Torino	2.208.370	2.002	1.103
Verbano - Cusio - Ossola	154.249	495	312
Vercelli	166.083	388	428

ANDAMENTO DEL NUMERO DI ASTE PER PROVINCIA



Puglia 7° posto

Si colloca al settimo posto come regione per numero di esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali; con i suoi 3.922.941 abitanti, pari al 6,65% della popolazione nazionale e il 6,16% di aste, con 6.959 aste nel 2022.

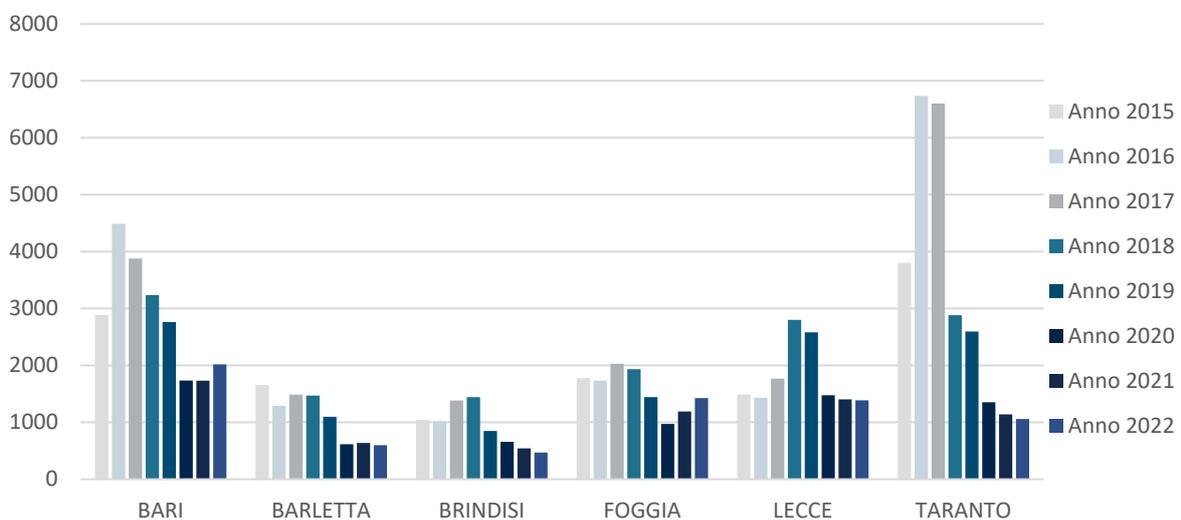
LA DISTRIBUZIONE DELLE PROVINCE

Sono Bari e Foggia le provincie dove si concentrano quasi il 50% delle aste in Puglia. La concentrazione maggiore di aste/ abitante è stata invece registrata nelle provincie di Brindisi e di BAT Barletta – Trani – Andria.

	Italia	Puglia
Abitanti	59.030.133	3.922.941
Province	107	6
Comuni	7.904	257
Aste 2022	113.056	6.959
Media aste al mese	9.412	580
% Aste nazionali	100%	6,16%

	Residenti	Aste	Aste/ Residenti
Bari	1.226.784	2.019	608
Barletta - Andria - Trani	380.616	598	636
Brindisi	381.273	469	813
Foggia	599.028	1.427	420
Lecce	775.348	1.386	559
Taranto	559.892	1.060	528

ANDAMENTO DEL NUMERO DI ASTE PER PROVINCIA



Sardegna 12° posto

Si colloca al dodicesimo posto come regione per numero di esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali; con i suoi 1.587.413 abitanti, pari al 2,69% della popolazione nazionale e il 4,10% di aste, con 4.637 aste nel 2022.

LA DISTRIBUZIONE DELLE PROVINCE

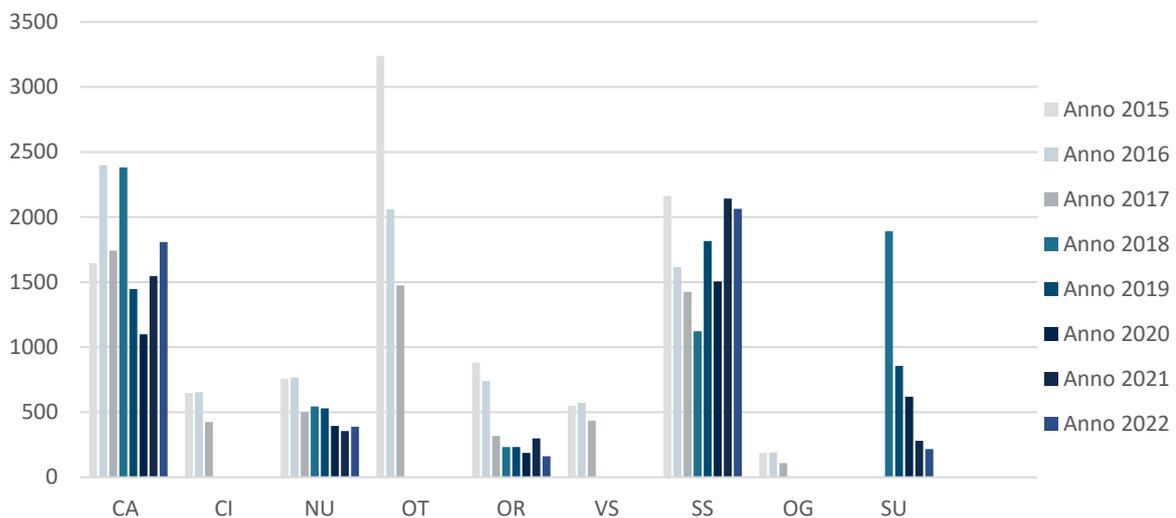
Quelli riportati e monitorati nel 2022 sono relativi alle oramai 5 province - la provincia del Sud Sardegna ha ereditato i comuni della provincia di Carbonia-Iglesias, del Medio Campidano, quelli della provincia di Cagliari non appartenenti alla città metropolitana, il comune di Genoni (OR) e quello di Seui (OG).

Le province di Sassari e Cagliari presentano la maggiore concentrazione di numero di aste per abitante.

	Italia	Sardegna
Abitanti	59.030.133	1.587.413
Province	107	5
Comuni	7.904	377
Aste 2021	113.056	4.637
Media aste al mese	9.412	386
% Aste nazionali	100%	4,10%

	Residenti	Aste	Aste/ Residenti
Cagliari	421.688	1.808	233
Nuoro	200.376	388	516
Oristano	151.655	161	942
Sassari	476.516	2.063	231
Sud Sardegna	337.178	217	1.554

ANDAMENTO DEL NUMERO DI ASTE PER PROVINCIA



Sicilia 2° posto

Si colloca al secondo posto come regione per numero di esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali; con i suoi 4.833.329 abitanti, pari al 32,84% della popolazione nazionale e lo 11,15% di aste, con 12.611 aste nel 2022.

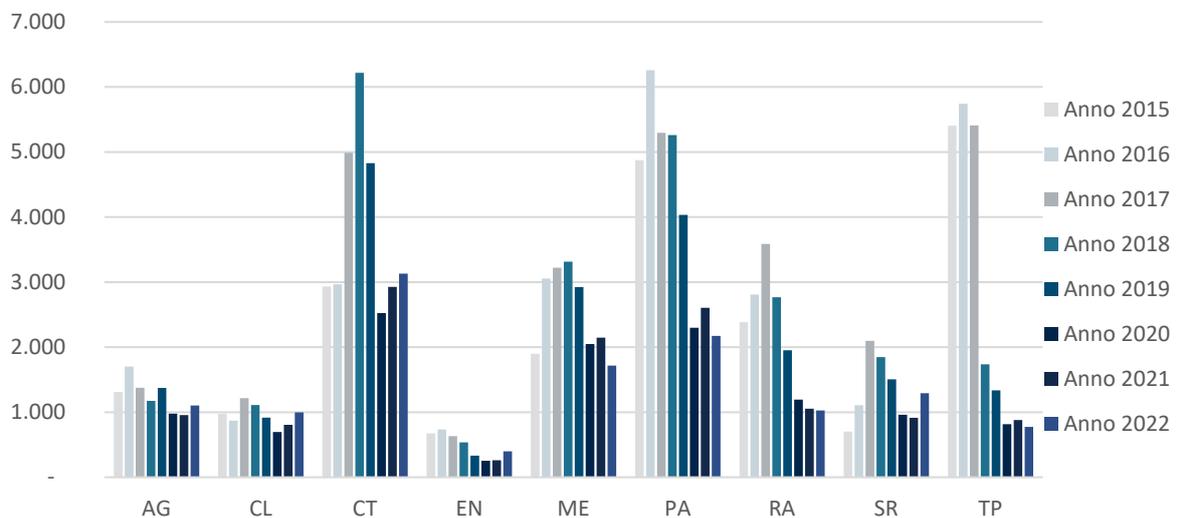
LA DISTRIBUZIONE DELLE PROVINCE

Catania è la prima città della regione come numero di esecuzioni pubblicate, superando di oltre 1.000 unità Palermo. La media per abitante risulta però più elevata a Caltanissetta, Siracusa e Ragusa.

	Italia	Sicilia
Abitanti	59.030.133	4.833.329
Province	107	9
Comuni	7.904	391
Aste 2022	113.056	12.611
Media aste al mese	9.412	1.051
% Aste nazionali	100%	11,15%

	Residenti	Aste	Aste/Residenti
Agrigento	415.887	1.102	337
Caltanissetta	251.715	997	252
Catania	1.077.515	3.129	344
Enna	156.730	399	393
Messina	603.229	1.717	351
Palermo	1.208.991	2.174	556
Ragusa	316.147	1.026	308
Siracusa	385.900	1.292	299
Trapani	417.220	1.346	538

ANDAMENTO DEL NUMERO DI ASTE PER PROVINCIA



Toscana 5° posto

Si colloca al quinto posto come regione per numero di esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali; con i suoi 3.633.191 abitanti, pari al 6,15% della popolazione nazionale e il 6,96% di aste, con 7.864 aste nel 2022.

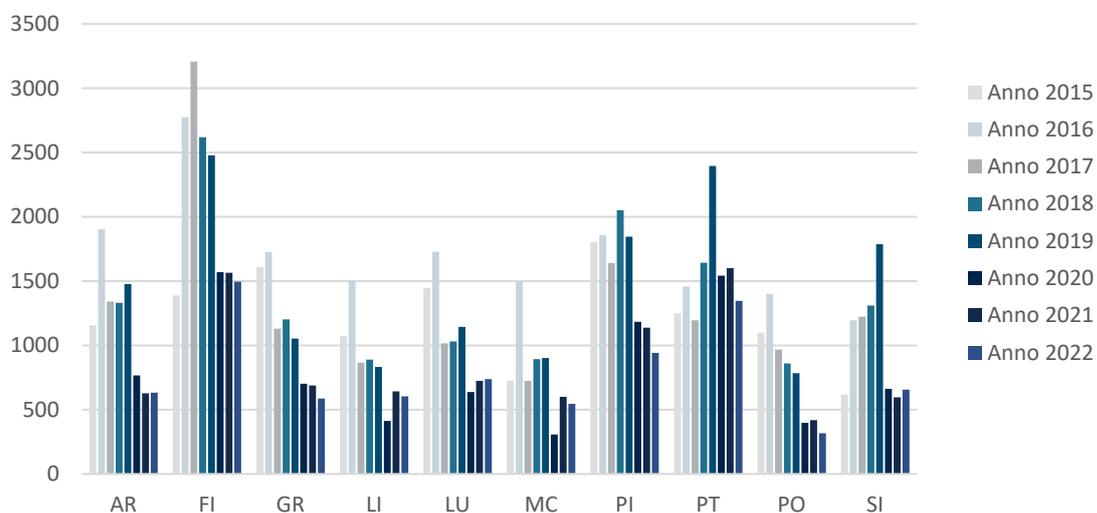
LA DISTRIBUZIONE DELLE PROVINCE

Sono sempre Firenze e Pistoia le due province a più alto indice di beni in asta della Toscana, che insieme sommano 2.841 esecuzioni. Pistoia, Massa – Carrara e Grosseto registrano, invece, la maggiore incidenza per residente.

	Italia	Toscana
Abitanti	59.030.133	3.633.191
Province	107	10
Comuni	7.904	273
Aste 2022	113.056	7.864
Media aste al mese	9.412	655
% Aste nazionali	100%	6,96%

	Residenti	Aste	Aste/ Residenti
Arezzo	334.926	633	529
Firenze	987.260	1.495	660
Grosseto	217.009	587	370
Livorno	327.262	604	542
Lucca	382.464	738	518
Massa - Carrara	188.483	546	345
Pisa	417.041	942	443
Pistoia	289.414	1.346	215
Prato	258.123	317	814
Siena	261.209	656	398

ANDAMENTO DEL NUMERO DI ASTE PER PROVINCIA



Trentino Alto Adige 18° posto

Si colloca al diciottesimo posto come regione per numero di esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali; con i suoi 1.073.574 abitanti, pari al 1,82% della popolazione nazionale e lo 0,82% di aste, con 931 aste nel 2022.

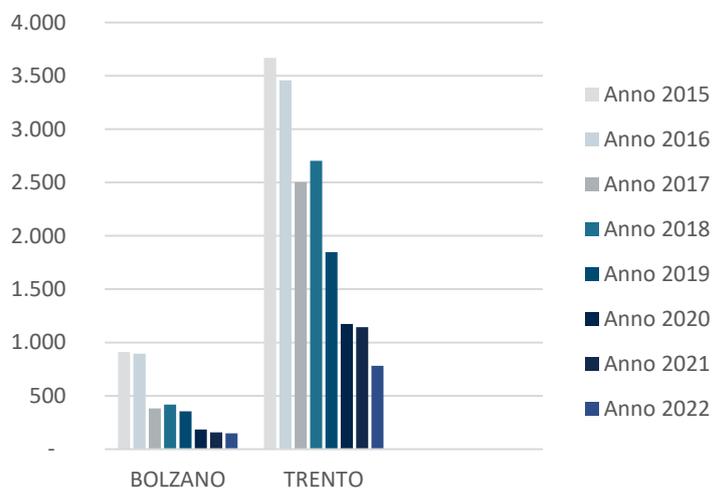
LA DISTRIBUZIONE DELLE PROVINCE

È la provincia di Trento che spadroneggia, con 540.958 abitanti e 782 aste, alzando la media della regione e allineandola a quella nazionale; resta un'isola assolutamente felice per il bassissimo numero di aste, la provincia di Bolzano, che vanta, inoltre, una bassissima concentrazione per abitante, di gran lunga la più bassa del Paese.

	Italia	Trentino Alto Adige
Abitanti	59.030.133	1.073.574
Province	107	2
Comuni	7.904	282
Aste 2022	113.056	931
Media aste al mese	9.412	78
% Aste nazionali	100%	0,82%

	Residenti	Aste	Aste/Residenti
Bolzano	532.616	149	3.575
Trento	540.958	782	692

ANDAMENTO DEL NUMERO DI ASTE PER PROVINCIA



Umbria 14° posto

Si colloca al quattordicesimo posto come regione per numero di esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali; con i suoi 858.812 abitanti, pari all' 1,45% della popolazione nazionale e il 3,11% di aste, con 3.518 aste nel 2022.

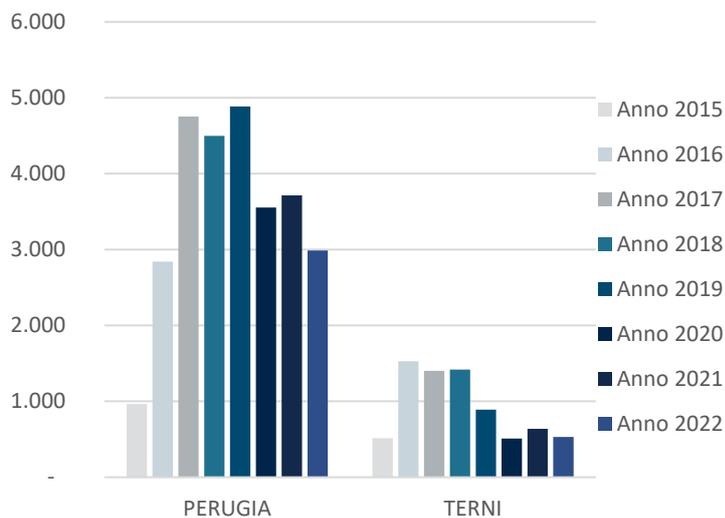
LA DISTRIBUZIONE DELLE PROVINCE

È sempre la provincia di Perugia a mantenere il record per il maggior numero e concentrazione di esecuzioni nella regione, facendo, inoltre, registrare un allert rosso quale zona a elevato numero di aste nel 2022.

	Italia	Umbria
Abitanti	59.030.133	858.812
Province	107	2
Comuni	7.904	92
Aste 2022	113.056	3.518
Media aste al mese	9.412	293
% Aste nazionali	100%	3,11%

	Residenti	Aste	Aste/ Residenti
Perugia	640.482	2.987	214
Terni	218.330	531	411

ANDAMENTO DEL NUMERO DI ASTE PER PROVINCIA



Valle d'Aosta 20° posto

Si colloca al ventesimo posto come regione per numero di esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali; con i suoi 123.360 abitanti, pari allo 0,20% della popolazione nazionale e il 0,15% di aste, con 165 aste nel 2022.

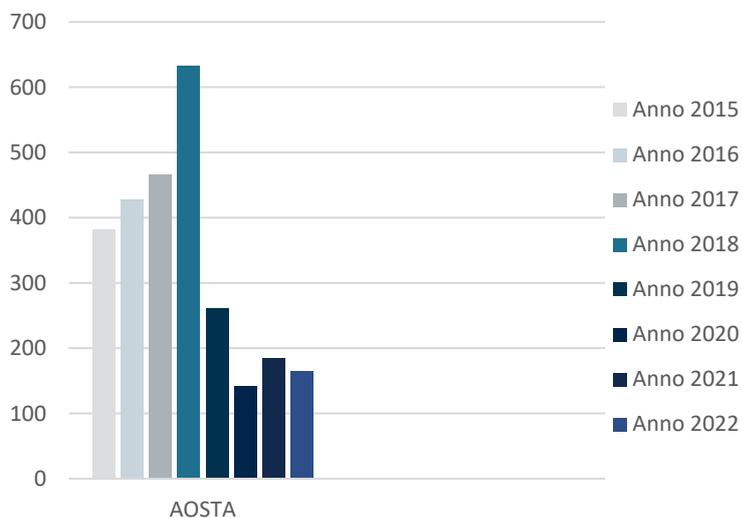
LA DISTRIBUZIONE DELLA PROVINCIA

La concentrazione di aste per abitante nell'unica provincia della regione è pari a 165.

	Italia	Valle d'Aosta
Abitanti	59.030.133	123.360
Province	107	1
Comuni	7.904	74
Aste 2022	113.056	165
Media aste al mese	9.412	14
% Aste nazionali	100%	0,15%

	Residenti	Aste	Aste/ Residenti
Aosta	123.360	165	748

ANDAMENTO DEL NUMERO DI ASTE PER PROVINCIA



Veneto 6° posto

Si colloca al sesto posto come regione per numero di esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali; con i suoi 4.847.745 abitanti, pari al 8,21% della popolazione nazionale e il 6,25% di aste, con 7.061 aste nel 2022.

LA DISTRIBUZIONE NELLE PROVINCE

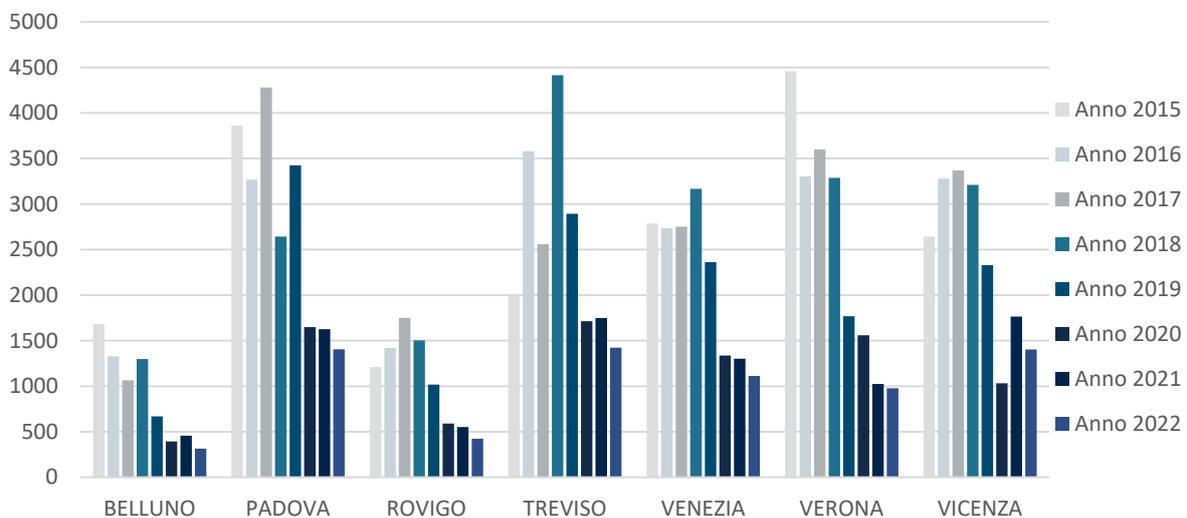
Le province più popolose presentano il numero maggiore di esecuzioni, ma andando ad analizzare la concentrazione di aste per abitante, questa è abbastanza omogenea nella regione, con l'eccezione della sola provincia di Verona che presenta un valore significativamente superiore e, pertanto, una bassa incidenza.

Rovigo e Vicenza risultano essere le province con la maggior concentrazione di esecuzioni per residente.

	Italia	Veneto
Abitanti	59.030.133	4.847.745
Province	107	7
Comuni	7.904	563
Aste 2022	113.056	7.061
Media aste al mese	9.412	588
% Aste nazionali	100%	6,25%

	Residenti	Aste	Aste/Residenti
Belluno	198.676	314	633
Padova	929.198	1.405	661
Rovigo	228.902	424	540
Treviso	877.890	1.423	617
Venezia	836.916	1.113	752
Verona	924.024	978	945
Vicenza	852.139	1.404	607

ANDAMENTO DEL NUMERO DI ASTE PER PROVINCIA



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.

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.



Una società del Gruppo



www.nplsre.it