



astasy

REPORT ASTE 2019

Anno Giudiziale 2019

Analisi statistica e numerica sulle
procedure esecutive e concorsuali
immobiliari d'Italia anno 2019 con dati
statistici e analisi statistiche riferite
agli anni precedenti.
Con il Patrocinio dell'Associazione
T.S.E.I. (Tavolo di Studio sulle
Esecuzioni Italiane).

Sommario

Patrocinio dell'associazione T.S.E.I. _____	1
Lo Scenario _____	2
L'analisi dei dati e il loro reperimento _____	10
LA VISION ITALIA 2019 _____	12
ABRUZZO _____	34
BASILICATA _____	36
CALABRIA _____	38
CAMPANIA _____	40
EMILIA-ROMAGNA _____	42
FRIULI VENEZIA GIULIA _____	44
LAZIO _____	46
LIGURIA _____	48
LOMBARDIA _____	50
MARCHE _____	52
MOLISE _____	54
PIEMONTE _____	56
PUGLIA _____	58
SARDEGNA _____	60
SICILIA _____	62
TOSCANA _____	64
TRENTINO ALTO ADIGE _____	66
UMBRIA _____	68
VALLE D'AOSTA _____	70
VENETO _____	72
Informazioni di contatto _____	74
ASTASY _____	74

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

*Le persone
NO!”*

MIRKO FRIGERIO

Presidente Comitato
Scientifico AstaSy
Analytics

Vice Presidente AstaSy

Amministratore NPLs
RE_Solutions

Consigliere
Osservatorio T.S.E.I.



L'Associazione T.S.E.I. (Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane) è lieta di patrocinare, anche per questa edizione, la pubblicazione del report di analisi "ASTE 2019 - Anno V" realizzato dall'associato AstaSy.

E' una iniziativa lodevole, messa a disposizione della comunità di appassionati, esperti, operatori e semplici interessati, che stimola riflessioni di vario tipo (sociali, politiche, economiche, statistiche, etc.) e dovrebbe spingere a quella auspicata maggiore trasparenza e condivisione dei dati ufficiali in formato Open-access, che è uno degli obiettivi dell'Associazione (come l'Osservatorio "Aste Open Data").

L'Associazione, pur non essendo direttamente coinvolta nell'attività di raccolta dati ed elaborazione del report, non può che apprezzare la pubblicazione di questa approfondita analisi di AstaSy, che da anni lavora sul tema e che contribuisce a portare chiarezza in un settore carente di dati ed informazioni.

Per maggiori informazioni sullo scopo, le attività, i soci dell'Associazione T.S.E.I., è possibile visitare il sito www.osservatoriot6.it o scrivere una mail a segreteria@osservatoriot6.it.

Lo Scenario

L'Anno dei riflettori puntati

Siamo giunti alla quinta edizione del REPORT ASTE, e come ogni anno, anche noi ci stupiamo di come, dalla macroanalisi dei dati e dagli scenari che verificiamo, si rispecchi esattamente l'ambiente in cui le esecuzioni trovano adempimento.

Anche quest'anno, l'analisi è stata resa possibile grazie alla minuziosa attenzione data dalla raccolta e dall'archivio dei dati e dalla loro analisi approfondita; grazie inoltre all'interrogazione dei numeri non solo per quello che rappresentano, ma anche per quello che celano dietro i loro silenzi, assenze e spostamenti del tempo. Non solo quindi una semplice raccolta di dati, ma una vera e propria analisi comportamentale che vede le tracce dei vari tribunali, delle regioni, delle province e dei costumi e usi di ogni singolo luogo d'Italia dove sia presente una esecuzione immobiliare.

Quest'anno, grazie agli investimenti in IT e in artificial intelligence applicata ai nostri sistemi di raccolta e alla serie di attività incrementate di attività di analytics, sia in modalità Machine learning, sia verificando ed analizzando comportamenti "anomali" di alcune procedure e di alcuni risultati, siamo riusciti ad avere un nuovo spaccato analizzando tutte le esecuzioni dell'anno precedente e verificando che fine hanno fatto le 245.100 aste, quest'anno, rispetto alle aste aggiudicate.

I dati, sparsi qua e là, non raccolti e non sempre di pubblico dominio, le pubblicità legali mischiate alle pubblicità dei concessionari ovvero alla singola operatività di alcuni delegati alla vendita, i quali tutti frammentano il mercato (impossibilitando la raccolta del dato univoco, dando una sola singola lettura e fornendo a volte risultati di minor visibilità), hanno sempre impedito (e continuano a farlo) una analisi comparativa effettiva e che fosse analizzata non su un solo determinato periodo temporale, ma che raccogliesse i dati in un "continuum temporale" che ne evidenziasse i picchi e le mancanze, le anomalie, gli incrementi e decrementi, i valori, sino ad arrivare all'attuale analisi storicizzata. Con la nascita del Report Aste di AstaSy, per la prima volta, abbiamo inserito tutte le esecuzioni immobiliari e le procedure concorsuali, suddividendole per anno di incardinamento. Ciò ci evidenzia e conferma per l'ennesima volta come la sola *Giustizia*, oggi, non sia purtroppo in grado di gestire l'enorme mole delle esecuzioni, con le attuali normative che non rispettano il sentiment degli attuali soggetti interessati e protagonisti: il **creditore procedente** e il **proprietario** del bene immobile oggetto della procedura. La Giustizia, in questo ambito, è chiamata (*caso unico nello scenario italiano*) ad essere sia Giudice che "Boia", creando così un circolo vizioso interno burocratico che però spesso tende ad

escludere (se non a escludere direttamente) non coinvolgendoli attivamente, i soggetti protagonisti i quali, loro malgrado, sono a volte costretti a subire scelte imposte da altri.

Il nostro report, che oramai è riconosciuto come l'unico in Italia in tema di dati certi sulle esecuzioni Immobiliari, è stato visto, analizzato, citato e utilizzato per comparare l'andamento del mercato esecuzioni e per confrontarlo anche con l'andamento del mercato libero; lavorare alla **massimizzazione del recupero dei valori dei patrimoni** immobiliari posti in capo alle procedure esecutive e concorsuali (oltre ad essere un'attività etica che dà la possibilità di esdebitare, in caso di esecuzione immobiliare, il proprietario del bene), dà la possibilità all'istituto di credito o al titolare del credito da esigere, di liberarsi, adempiendo così anche agli ultimi dettami della normativa BCE, degli NPE che diversamente, abbandonati esclusivamente ai soli meandri della giustizia, una volta conclusa l'esecuzione darebbero solo un minimo recupero, mantenendo aperto l'eventuale debito chirografario nei confronti del proprietario del bene. Quest'ultimo non avendo neanche più il bene immobile a garanzia, rimarrà debitore della Banca vita natural durante. Gestire gli NPE, visto l'elevato valore economico che gli stessi generano, vuol dire aiutare il paese Italia ad aumentare il proprio PIL, grazie alla messa in circolazione di nuovo capitale fino ad allora bloccato, e grazie all'attività di esdebitamento dei soggetti coinvolti; i quali una volta liberati dal debito, hanno la possibilità di ritornare ad essere consumatori attraverso il credito.

A questo è fondamentale che si unisca l'iniziativa privata di serie e sane società di servicer NPE e di servicer immobiliari, affinché, con l'affiancamento agli istituti di credito e a i gestori NPLs, si possa dare una sonora smossa al mercato, aiutando il sistema Italia a uscire dalla pressante e incalzante morsa degli NPLs raggiungendo **3 obiettivi** contemporaneamente:

- ridurre drasticamente i tempi del recupero (i tempi medi una procedura esecutiva in Italia sono di circa 49 mesi – fonte Osservatorio T6)
- aumentare le economie di recupero (il recupero medio effettuato su uno small ticket in un qualsiasi tribunale ha una percentuale di recupero pari a circa il 49% rispetto all'effettivo valore del bene immobiliare – fonte AstaSy)
- terzo ma non ultimo, ridurre i costi delle procedure (il costo medio in Italia su uno small ticket corrisponde a quasi il 25% sul recupero lordo – fonte "studio sui costi delle procedure")

Cosa è accaduto nel 2019

Mentre le Aste Telematiche continuano ad avere le loro preoccupazioni e il portale pubblico delle vendite ha ancora qualche piccolo problema di gestione sugli annunci e di visibilità e sempre di più l'intelligente iniziativa privata migliora le performance che dovrebbero essere della giustizia, sia in termini di economia sul recuperato sia in termini temporali, il 2019 è stato l'anno degli scossoni e della confusione.

Questi in sintesi gli accadimenti più rappresentativi dell'anno che sono girati intorno al tema NPE e esecuzioni:

- **La Variazione all'art. 560 cpc:** chiaro, non chiaro, a chi sta adempiere a chi non sta farlo, quando si limita il potere del Custode Giudiziario, chi libera il bene dopo il decreto di trasferimento, ma soprattutto **"A CHI GIOVA TUTTO CIÒ?"**.
- L'idea, forse ancora un po' da rivedere nella forma, nei contenuti e nell'applicabilità (n.d.r.) del nominato **"fondo salva casa"**, nato in prima battuta come idea di RE.O.co. di Stato e poi, a causa delle vicissitudini dei Governi italiani, lasciato alla mercé di iniziativa privata con non poca confusione sull'operatività e la vera applicabilità di quanto presentato; staremo a vedere.
- La rinominazione di **A.M.C.O.** (ex SGA) e i problemi della Cassa di Risparmio di Genova;
- l'entrata in campo di **Illimity Banca**, la Banca guidata da Corrado Passera che nasce dalla Business Combination tra SPAXS e Banca Interprovinciale.
- Le novità della Alleanza italo-svedese sugli Npl tra Intesa Sanpaolo e Intrum;
- L'uscita dello storico Amministratore delegato di Banca IFIS dalla stessa banca e l'accorpamento totale di FBS alla stessa;
- il Perfezionamento dell'acquisto del 38,82% da parte di DeA Capital spa, di Quaestio Holding e del ramo Npl management di Quaestio Capital Management sgr.

Molto più tecnico e operativo, invece, quello accaduto con le cessioni di Crediti NPE in Europa, che di fatto, sono passati in parte non indifferente dai bilanci delle banche ai portafogli di gestione speculativa o di salvaguardia dei grandi investitori Italiani e Stranieri.

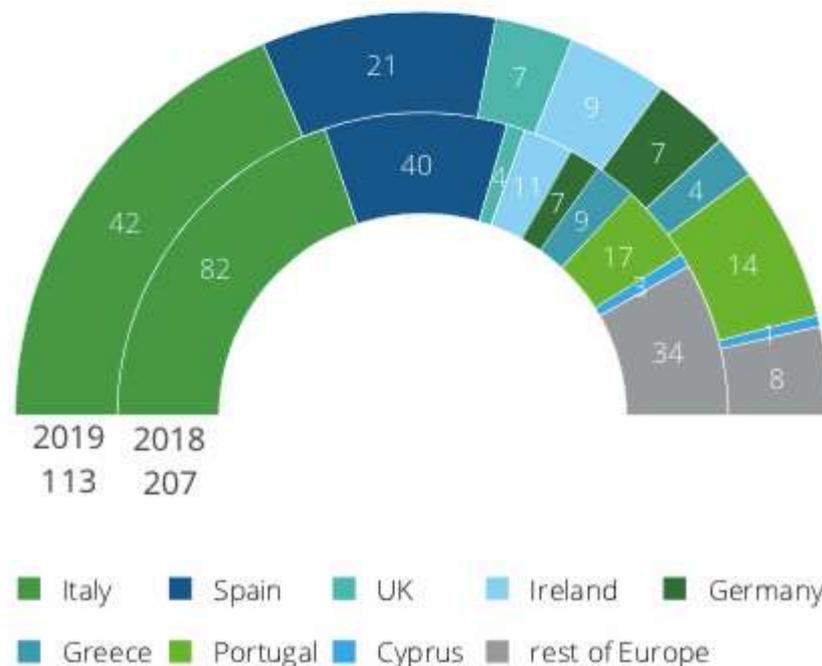
A raccontarci quanto accaduto ci ha magistralmente pensato **DELOITTE**, ripreso da Bebeez.it. Ecco la riproduzione integrale del pezzo a firma di Valentina Magri

Rallentano le cessioni di Npl in Europa, calo del 30% nella prima metà del 2019, dopo il record di 200 mld euro del 2018. Lo rileva Deloitte

European loan portfolio activity by year (€bn)



Number of deals completed by country



Rallentano le cessioni di Npl in Europa, che sono scese del 30% nella prima metà del 2019, a quota 140,8 miliardi di euro, dopo il record di 200 miliardi di euro del 2018. Lo rileva lo studio *Deleveraging Europe*, elaborato da Deloitte. Del resto, lo stock di crediti deteriorati in Europa, su impulso dei regolatori e delle misure di derisking delle banche, è sceso a

“soli” 636 miliardi di euro, portando l’Npl ratio (nell’accezione anglosassone, quindi il rapporto tra totale dei crediti deteriorati e totale dei crediti alla clientela) dal 3,6% di metà 2018 al 3% di metà 2019. In Europa,

Il record per numero di operazioni spetta sempre all’Italia: 82 su un totale di 207 nel 2018 e 42 su un totale di 113 nella prima metà di quest’anno. Il nostro paese è primo anche per operazioni concluse e in corso dal 2014 a oggi, con deal per 238,8 miliardi di euro. Anche il recente rapporto di Afme ha riconosciuto la “leadership italiana” nello smaltimento degli Npl (si veda altro articolo di BeBeez). Tra le banche italiane, Deloitte ha calcolato che quelle che hanno ceduto più crediti deteriorati dal 2014 a oggi sono state: Unicredit (37,8 miliardi di euro), Banca Mps (35,1 miliardi) e Intesa Sanpaolo (28,2 miliardi). A livello europeo, nello stesso periodo i maggiori acquirenti di Npl sono stati gli americani Cerberus (102,9 miliardi di euro), Blackstone (55,3 miliardi di euro) e Lone Star (49,2 miliardi).

Andrew Orr, Global Head of Transactions of portfolio lead advisory services di Deloitte, ha commentato: “Il calo dei volumi a 140 miliardi di euro si allinea con il calo di 100 miliardi di euro dei volumi di Npl registrati nell’ultimo anno. Tuttavia, c’è ancora una quantità significativa di capitale già raccolto per investire. Le operazioni sui crediti deteriorati continuano a svolgere un ruolo significativo nelle attività di riduzione della leva finanziaria delle banche europee, in quanto riguardano lo stock di Npl presenti nei loro bilanci. Le misure definite dalla Commissione europea nel suo “Piano d’azione per affrontare i prestiti in sofferenza in Europa” mantengono sotto pressione le banche e le autorità di regolamentazione per gestire sia gli stock esistenti di Npl, sia per garantire l’adozione di misure per evitare futuri accumuli. Si tratta più di una pausa che di una battuta d’arresto in questo mercato”.

Secondo quanto emerge dal database di BeBeez, nei primi 9 mesi di quest’anno abbiamo superato i 25 miliardi di euro di transazioni annunciate sul mercato dei crediti deteriorati italiani da inizio anno e sono in arrivo nell’anno operazioni per almeno altri 46 miliardi, di cui cinque cartolarizzazioni di Npl che prevederanno la richiesta della Gacs per un totale di 9-10 miliardi.

Interessante infine la classifica dei servicer a livello europeo, ordinati per asset in gestione, che vede al secondo posto l’italiana doValue con 132 miliardi di euro in gestione, seguita al quinto posto da Credito Fondiario (Fonspa) con 53 miliardi, al sesto posto da Securitisation Services (Banca Finint) con 38 miliardi e all’ottavo posto da Prelios con 17 miliardi. Il podio, invece, è dell’olandese Starter, controllata dal colosso IT Infosys, con 300 miliardi di asset in gestione. Sul fronte dei ricavi, invece, doValue è prima con 489 milioni. In realtà però per avere un quadro completo del mercato del servicing bisogna leggere anche tutte le classifiche successive, dove sono inseriti altri colossi europei di settore che non appaiono nella prima classifica perché considerati anche gestori e

investitori (cosa che peraltro è vera anche per Credito Fondiario e per Prelios, per cui non è chiarissimo il criterio con il quale sono stati distinti i vari soggetti). Nella classifica delle piattaforme di servicing e asset management, per esempio, entra Cerved Credit Management con i suoi 53 miliardi di asset in gestione, mentre per trovare Intrum con i suoi 81 miliardi bisogna guardare nella classifica degli "Hybrid debt acquirers and loan servicers".

Main European loan servicing platforms

Name	EBITDA Revenue		ERC*	AuM	European presence	Ownership	Associated brands
Stater	€30m	€160m	-	€300bn	Netherlands	Infosys	
doValue	€139m	€489m	-	€132bn	Italy, Spain, Greece	Fortress	Altamira, Italfondario
Computershare	€626m	€2bn	-	€87bn	UK	[listed]	
Quion	€20m	€95m	-	€63bn	Netherlands	[independent]	
Fonspa	€17m	€42m	-	€53bn	Italy	Elliott	Credito Fondiario
Securitisations Services	-	-	-	€38bn	Italy	[independent]	Banca Finint
Situs	€2m	€13m	-	€19bn	Europe-wide	Stone Point	
Prelios	€1m	€14m	-	€17bn	Italy	Davidson Kempner	
Target	-	€18m	-	€17bn	UK	Mahindra Tech	
Anida BBVA	-	-	-	€15bn	Spain	Cerberus, BBVA (joint-venture)	
Northview Group	€3m	€63m	-	€13bn	UK, Ireland	TPG, Blackstone (joint-venture)	Acenden, Kensington Mortgages, New Street Mortgages
Cepal	-	-	-	€10bn	Greece	Centerbridge, Alpha Bank (joint-venture)	
Guber Banca	-	€25m	-	€9bn	Italy	Vårde (minority)	
Fire	€1m	€21m	-	€8bn	Italy	[independent]	
Trimont Re	-	-	-	€8bn	Western Europe	[independent]	
MBCredit	€16m	€40m	-	€7bn	Italy	Compass Banca	
Paratus	€2m	€11m	-	€5bn	UK	Fortress	
Exact Mortgage	-	€27m	-	€5bn	UK	Precise Mortgages	
CMIS	-	€22m	-	€5bn	Netherlands, Germany	Fortress	Brix, Hypokeur
BCC Gestione Credit	€3m	€8m	€4bn	€4bn	Italy	[independent]	ICCREA
Propertize	-	€49m	-	€3bn	Netherlands	Lone Star	
Thea Artemis	-	-	-	€2bn	Greece	Aldridge EDC, Attica Bank (joint-venture)	
Solutus	-	€2m	-	€2bn	UK	[independent]	

* ERC = Estimated Remaining Collections

Source: latest company reports, Deloitte analysis

European loan servicing and asset management companies

Name	EBITDA Revenue		ERC*	AuM	European presence	Ownership	Associated brands
Link Asset Services	€20m	€88m	-	€82bn	Europe-wide	[listed]	
Mount Street Group	-	€30m	-	€56bn	Europe-wide	Greenfield Capital, Aareal Bank (minorities)	
Cerved Credit Management	€22m	€66m	-	€51bn	Italy	[listed]	
CBRE EMEA	€3m	€8m	-	€44bn	Europe-wide	[independent]	
Haya	€132m	€273m	-	€40bn	Spain	Cerberus	
Servihabitat	-	€344m	-	€25bn	Spain	Lone Star	
Solvía	€45m	€162m	-	€21bn	Spain	Intrum, Banco Sabadell (joint-venture)	
Anticipa	-	€59m	-	€20bn	Spain	Blackstone, Santander (joint-venture)	
Phoenix AM	€2m	€4m	-	€9bn	Italy	Anacap, PIMCO	
Copernicus	-	-	-	€6bn	Spain, Portugal, Italy	[independent]	
LoanCos	-	-	-	€2bn	Germany	ESO Capital	BIG, Immofofi, Servicing Advisors
Pillarstone	€2m	€10m	-	€2bn	Spain, Italy, Greece	KKR	
Finangeste	-	-	-	€2bn	Portugal	HIG Capital	
Reviva Capital	-	-	-	€2bn	Nordics, Germany, UK, Spain	[independent]	
Silverton	-	-	-	€1bn	Germany	[independent]	
Heimdal Nordic	-	-	-	€1bn	Nordics, Germany	Cobblestone Group	

* ERC = Estimated Remaining Collections

Fonte: <https://bebeez.it/2019/11/20/rallentano-le-cessioni-npl-europa-calo-del-30-nella-meta-del-2019-record-200-mln-euro-del-2018-lo-rileva-deloitte/>

novembre 20, 2019 Pubblicato da: Valentina Magri

Prospettive per il futuro

L'annuale bollettino di Banca d'Italia sul fronte degli NPE, gli obblighi normativi sulle valutazioni delle sofferenze, la regolamentazione e le linee guida di BCE, l'accelerazione (o presunta tale) delle procedure esecutive, le nuove leggi e normative che entrano presto in vigore (per esempio l'attesa nuova normativa sulla crisi di impresa e sull'indebitamento) e l'aumento sul mercato di figure sempre più specialistiche e specializzate a supporto di Banche, Servicer Npls e creditori, sta appianando la strada al mercato delle esecuzioni e delle procedure, delle sofferenze e incagli (tra l'altro previsto dalle norme attuative della BCE) che vedrà nei prossimi 10 anni, l'arrivo sul mercato di un picco di beni e di gestione, soprattutto, del precontenzioso fino a circa 550.000 immobili (provenienti da procedure esecutive, concorsuali, e i nuovi UTP), trasformando l'attuale "mercato delle esecuzioni" in un vero secondo mercato immobiliare, interattivo sempre più con il mercato libero immobiliare e sempre con più necessità di figure professionali preparate e di strumenti di interfaccia operativa, che vanno oltre l'esecuzione immobiliare, insomma che portino ad una gestione **TAYLOR MADE** di ogni singola linea di credito, mettendoci competenze Legali, competenze immobiliari, e capacità di verifica degli assorbimenti di mercato, utilizzando sempre più macchine e strumenti che possano fare analisi di massa in maniera più veloce e che mettano a disposizione dell'uomo, e dell'esperienza, il tempo per gestire ogni singola linea con lo scopo di risolvere il problema e non di metterci una pezza ed una pezza giustificativa; proattivi verso le soluzioni e non passivi a scriver risultati negativi.

Ci prefiggiamo che questo Report sia di spunto a chi gestisce, subisce e opera nel settore delle esecuzioni e degli NPE, affinché dia una strada da poter percorrere con la consapevolezza che alla base di tutto vi sono i dati, il loro reperimento, la loro analisi e la scelta di scenari diversi, alternativi ed illuminanti rispetto alla gestione dell'ordinario e del massivo.

La strada è ancora lunga, ma la nascita di nuove figure professionali, come i **Consulenti Specializzati in Gestione del credito NPE** 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 Comitato Scientifico AstaSy Analytics

Vicepresidente AstaSy

Amministratore NPLs RE_Solutions

Consigliere Osservatorio T.S.E.I.

L'analisi dei dati e il loro reperimento

Il **Comitato Scientifico di AstaSy "AstaSy Analytics"** ha posto la massima attenzione nell'inserimento, l'analisi, il controllo statistico, 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 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.

I dati di base calcolo sono stati reperiti da:

- i 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 significativo, sul range di variazione campionario, sullo scarto semplice medio campionario, sullo scarto quadratico medio campionario e sulla varianza campionaria e, su campione statistico, lo scarto interquartile campionario, siamo a poter confermare **che il dato statistico è preciso al 94,9%** e il dato numerico degli esperimenti è preciso al 92,9% mentre invece il reperimento dati nella modalità di cui sopra è preciso al 93,8%.

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

Il dato è stato estratto da **Auction System AstaSy**, sistema di raccolta dati di proprietà di AstaSy ed in uso esclusivo di AstaSy e concesso in uso regolamentato all'azionista di riferimento, RINA Prime Value Services SpA, per la verifica di comparabili immobiliari in asta, per la verifica sui valori giudiziali dei beni oggetto di valutazione.

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

- **508.677** lotti archiviati (*dal 1967 – procedura più vecchia archiviata*)
- **559.544** CTU e aggiornamenti alle CTU
- **1.368.341** Avvisi di vendita
- **3.052.062** Fotografie di Lotti in esecuzione
- **420.980** geolocalizzazioni territoriali di immobili in esecuzione

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

Il Comitato Scientifico AstaSy Analytics, o la stessa AstaSy, non sarà responsabile 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 Comitato Scientifico AstaSy Analytics o la stessa AstaSy, 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 Comitato AstaSy Analytics o la stessa AstaSy, 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 2019

Le esecuzioni e la loro geo-localizzazione

Sono state **204.632** le unità immobiliari oggetto di aste immobiliari esperite su base annua in tutta Italia nell'anno 2019 (per un controvalore di immobili a base d'asta pari ad € **28.446.933.776,01**), con un calo (più o meno fisiologico) rispetto al periodo precedente [anno 2018] pari al **-16,51%**, erano infatti 245.100 le esecuzioni dell'anno precedente:

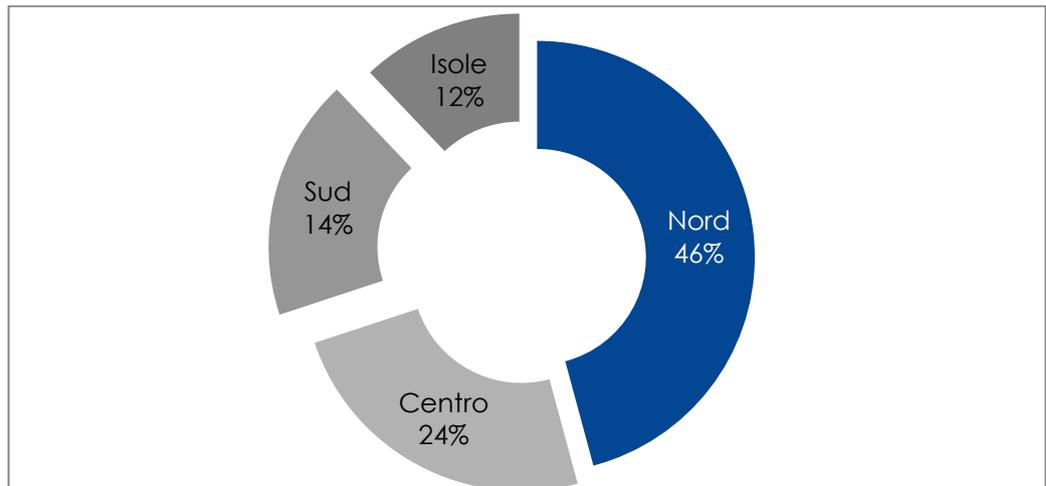
REGIONE	ASTE	
ABRUZZO	6.288	3,07 %
BASILICATA	1.662	0,81 %
CALABRIA	8.825	4,26 %
CAMPANIA	12.738	6,22 %
EMILIA ROMAGNA	17.868	8,73 %
FRIULI VENEZIA GIULIA	2.644	1,29 %
LAZIO	14.685	7,18 %
LIGURIA	4.220	2,06 %
LOMBARDIA	38.187	18,66 %
MARCHE	10.118	4,94 %
MOLISE	1.041	0,52 %
PIEMONTE	13.647	6,67 %
PUGLIA	11.328	5,54 %
SARDEGNA	4.879	2,38 %
SICILIA	19.202	9,38 %
TOSCANA	14.701	7,18 %
TRENTINO ALTO ADIGE	2.202	1,08 %
UMBRIA	5.775	2,82 %
VALLE D'AOSTA	261	0,13 %
VENETO	4.461	2,18 %



20 Regioni
107 province
140 tribunali
60.357.605 abitanti
7.917 comuni
24.135.177 abitazioni occupate da residenti
560 immobili all'asta al giorno;
23 immobili all'asta ogni singola ora;
€ 28.446.933.776, valore base d'asta
Una casa all'asta ogni 114 famiglie.

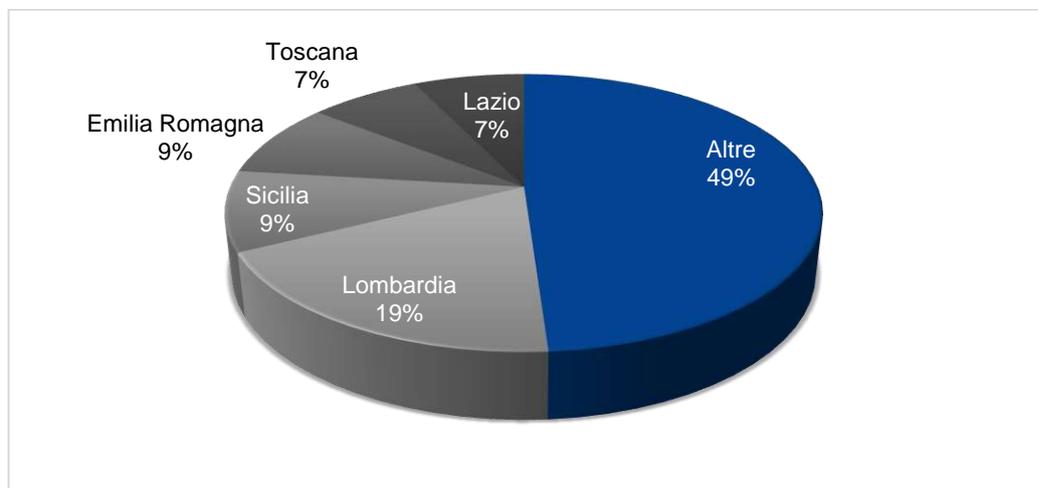
La Suddivisione per Macro-aree

Delle 204.632 Aste, oltre il 46% ricadono nelle regioni del Nord Italia, anche se la loro analisi numerica per singola regione risulta frammentata, la distribuzione percentuale è notevolmente diminuita sostanzialmente nel Nord, rispetto ai dati del 2018.

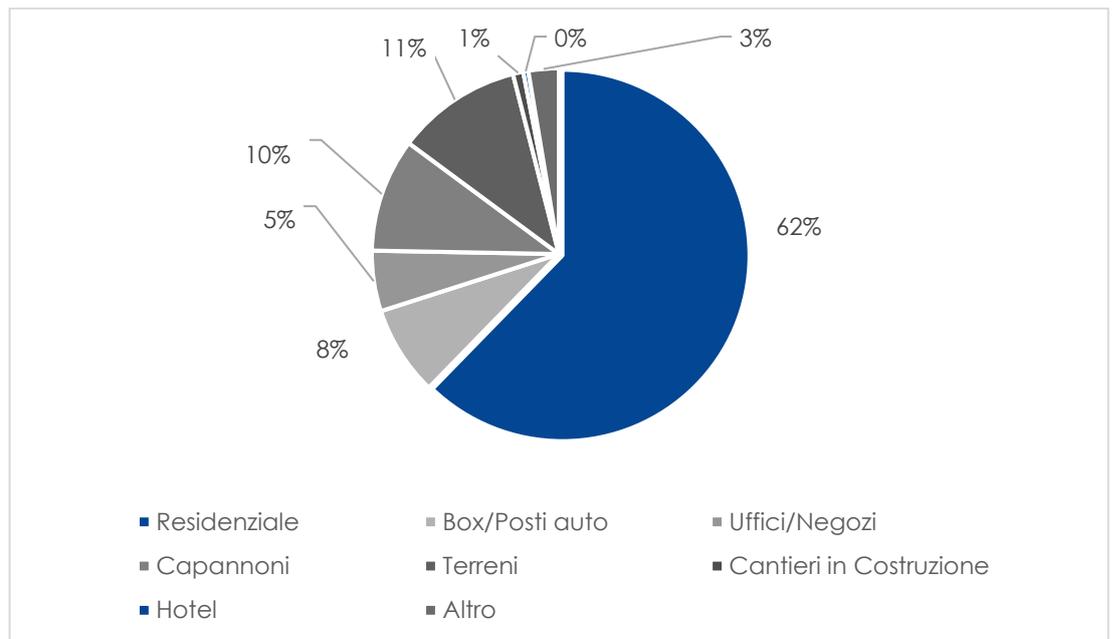


Restano sparse su e giù per lo stivale le **REGIONI** che concentrano il più alto numero di esecuzioni e rappresentano lo specchio, quasi preciso, della densità abitativa dell'Italia completa, anche se con un numero inferiore di pubblicazioni in alcune zone specifiche, che poi analizzeremo nella sezione "Le Aste Aggiudicate [Pag. 19]".

Sono **ai primi 5 posti**, con oltre il **51%** del totale delle esecuzioni italiane, le 5 regioni che si rappresentano con dei dati, al loro interno, molto disomogenei; al **1° posto** per numero di esecuzioni nell'anno 2019, si conferma la **LOMBARDIA** con il **18,66%**, a seguire al **2° posto dall' EMILIA-ROMAGNA**, con a seguire **TOSCANA e il LAZIO**.



Tipologie immobiliari in aste



- Quasi il **70%** delle unità immobiliari all'asta è riconducibile alla 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; il 70% si raggiunge sommando l'8% di Posti auto e autorimesse "doppie" o vendite frazionate che spesso vengono escluse dalla composizione del lotto unico, creando in alcuni casi problematiche sulle aggiudicazioni, doppie offerte o pluri-offerte;
- Solo **5%** sono **Negozi, Uffici, Laboratori e magazzini**, che se sommati al **10%** dei **Capannoni** Industriali e Commerciali Artigianali, Opifici e Laboratori Artigianali, formano quest'anno un dato più ampio rispetto agli anni precedenti, con un valore sottostante molto pesante e con la domanda sul "cosa fare" con molte di queste strutture, che si sommano alle strutture già rimpossessate e che erano invece in pancia a società di Leasing. (Che non compongono quindi il Market Place degli immobili in asta)
- Una fetta importante, il **11%**, 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] sia un buon numero di terreni edificabili che oggi non hanno più l'appel 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.
- Abbiamo evidenziato la presenza di oltre 1% di Cantieri in corso di Costruzione, che con l'ingresso dell'ecobonus, e sotto la guida di una diligente imprenditoria locale, possono rivelarsi come un importante valore aggiunto al

basso sfruttamento del territorio e togliendo alle amministrazioni comunali il problema della sicurezza dei luoghi di cantiere abbandonati.

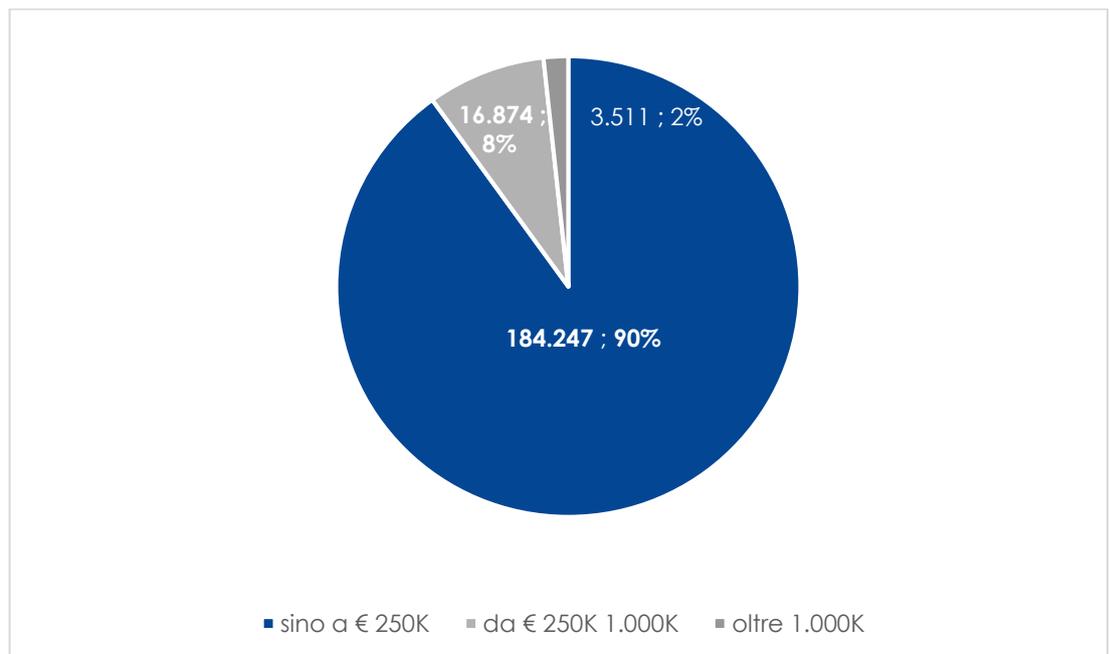
- Poco meno dell'**1%** di immobili in asta è rappresentata da **HOTEL** e strutture alberghiere, con una considerazione; nella maggior parte dei casi si tratta di microstrutture a conduzione familiare;
- Nel restante **3%**, denominato "altro" sono presenti una serie di unità immobiliari di diversa natura e anche di difficile ricollocazione; per dare idea di quali beni sono oggetto di questa categoria, estraiamo i più curiosi:
 - Castelli;
 - Oratori;
 - Trulli;
 - Vigneti;
 - Teatri;
 - Cinema;
 - Stabilimenti Balneari;
 - Seggiovie;
 - Supermercati;
 - Chiese;
 - Monasteri (sconsacrati);
 - Parchi divertimenti e parchi divertimenti acquatici;
 - Palazzi storici;
 - Discoteche;
 - Musei e gallerie d'arte;
 - Biblioteche;
 - Campeggi;
 - Baite di Montagna;
 - Caserme;
 - Case Coloniche;
 - Caseifici;
 - Frantoi;
 - Impianti tecnici di seggiovia;
 - Ex filiali di istituti di credito;
 - ed altri ancora.

Prezzo di vendita base d'asta

184.247 lotti, pari al **90%** della composizione delle esecuzioni immobiliari è costituita da beni il cui valore in asta è inferiore agli **€ 250.000**;

Di questi diamo questa lettura:

- Il valore base d'asta totale di questi Beni è pari ad **€ 11.975.493.881** e cuba solo il 42% del valore complessivo di tutti i beni posti in asta nel 2019.
- Il valore medio base asta degli immobili granulari si è notevolmente abbassato ad **€ 65.077** 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.



Sono invece 16.874 i lotti - pari all'**8%** della composizione delle esecuzioni immobiliari - il cui valore in asta è inferiore agli **€ 1.000.000**

Di questi diamo questa lettura:

Il valore base d'asta totale di questi Beni è pari ad **€ 7.630.780.602** e rappresenta il **26,82%** del valore complessivo di tutti i beni posti in asta nel 2019.

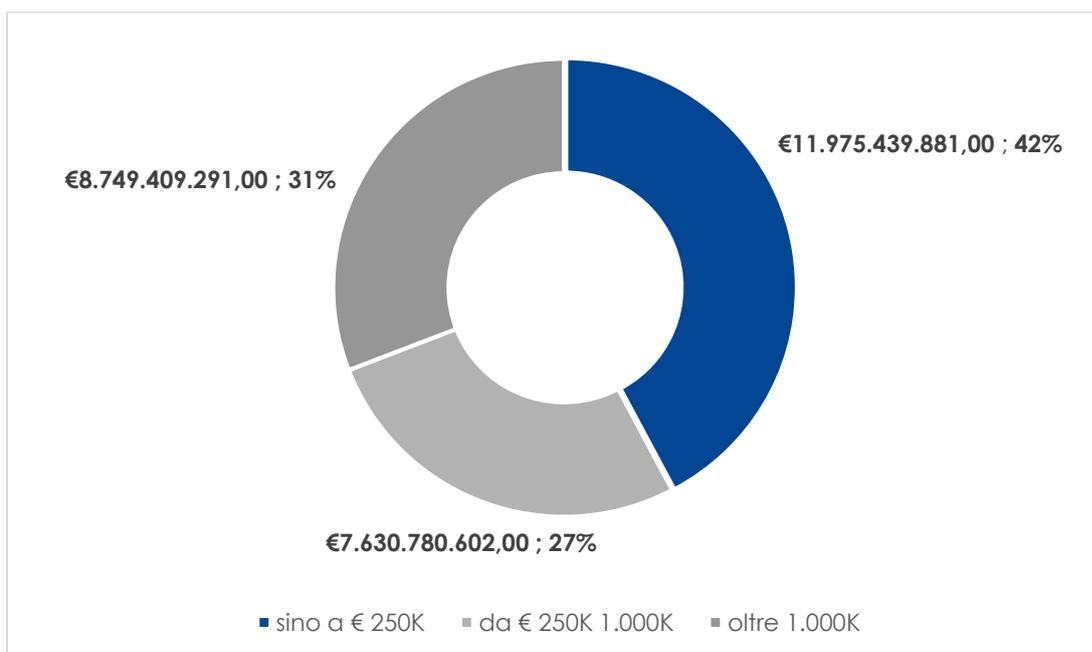
3.511 lotti, pari al **2%** della composizione delle esecuzioni immobiliari è costituita da beni il cui valore in asta è superiore agli **€ 1.000.000**

Di questi diamo questa lettura:

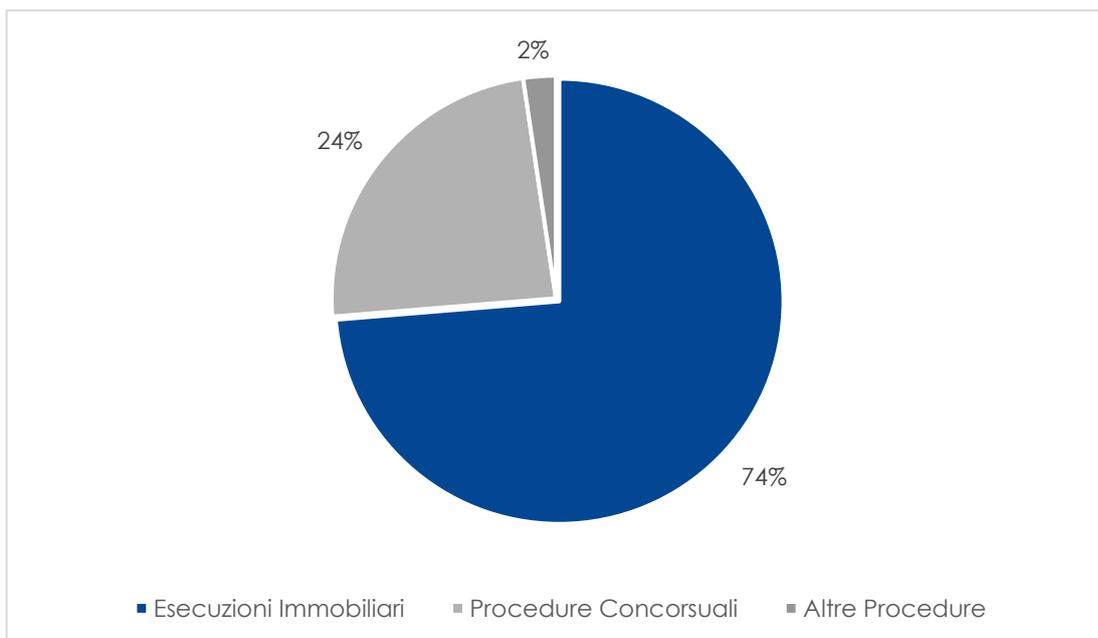
Il valore base d'asta totale di questi Beni è pari ad **€ 8.749.409.291** e cuba da solo oltre il **31,18%** del valore complessivo di tutti i beni posti in asta nel 2019.

Questa analisi fa comprendere quanto sia frammentato, necessiti di interventi assolutamente diversificati e customizzati, ogni singolo bene posto in asta, partendo dalla sua individuazione, analisi e ricerca della strategia ancor prima che il bene venga posto in esecuzione.

Questo lavoro è di assoluta necessità 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 2019 si è visto l'aumento percentuale della pubblicazione di Procedure concorsuali e il conseguente calo delle esecuzioni immobiliari.

Le aste aggiudicate

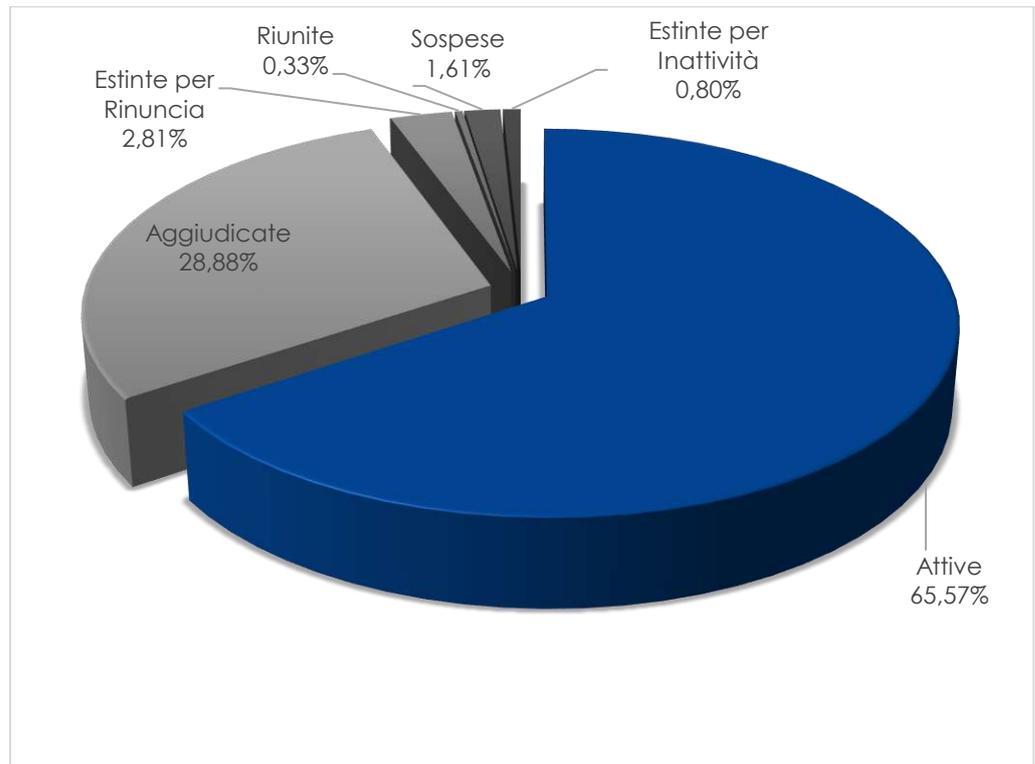
Quando un'asta viene aggiudicata, la sua storia non finisce. Infatti, dal giorno di aggiudicazione dell'asta inizia decorrere il tempo di almeno **120 giorni** (previsto dalla Legge 132/2015), in cui l'aggiudicatario dovrà saldare il prezzo dell'asta, unitamente alle spese accessorie. Dopo il saldo del 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 che, insieme ad *AUCTION SYSTEM* arricchisce la gamma di strumenti IT di cui AstaSy è dotata;

ERMES, con il supporto del Team di Analisti che compongono il comitato scientifico, ha analizzato tutte le 245.100 aste tenutesi l'anno scorso per verificarne GLI ESITI che 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 in non più apparse in aste dopo oltre 12 mesi e, grazie ad Auction System AstaSy ed ERMES, abbiamo potuto elaborare il dato delle aste aggiudicate ed estinte del 2018.

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 alle fasi verificate e di spiegare come l'analisi porta ad un dato di assoluto rilievo sia dal punto di vista degli scenari sia della tipologia di estinzione della procedura:

Attive: 65,57%

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:

- 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 62%) 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 (Leggi pag. 16 - Il valore medio base asta degli immobili granulari si è notevolmente abbassato **ad € 65.077,13**) il valore medio si attesta molto molto basso, compromettendo di conseguenza, nel granulare, il valore di recupero del credito.
- Dei 245.100 Lotti in asta nel 2018, il 65,57% (pari a circa 160.710 Lotti) è stato fonte di alimentazione delle aste del 2019, di conseguenza, solo per differenza algebrica, possiamo indicare che **le nuove aste pubblicate sono state circa 44.000.**

Aggiudicate: 28,88% - 70.785 Lotti

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, la

partecipazione alle aste si attesta a poco meno del 29% confermando il dato dell'anno precedente, ma escludendo da questo dato tutte le Chiusure Stragiudiziali che vedremo nel punto successivo.

Estinte per rinuncia: 2,81% - 6.887 Lotti

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 Procedenti 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 totalmente 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.

Riunite: 0.33% - 807 Lotti

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: 1,61% - 3.946 Lotti

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: 0,80% - 1.960 Lotti

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*);

ANNO	Esecuzioni Attive
1976	1
1977	1
1978	1
1979	7
1980	20
1981	11
1982	54
1983	69
1984	72
1985	141
1986	169
1987	206
1988	238
1989	238
1990	221
1991	350
1992	461
1993	525
1994	925
1995	852
1996	975
1997	722
1998	686
1999	728
2000	725
2001	615
2002	853
2003	826
2004	1040
2005	1244
2006	1510
2007	2037
2008	2937
2009	4307
2010	6793
2011	8321
2012	12804
2013	16058
2014	20232
2015	25385
2016	31825
2017	36475
2018	21276
2019	1696

#Amarcord “le aste”

Con una sorta di verifica di tipo archeologico sulle procedure, abbiamo lavorato ed elaborato i dati non solo sul numero di esecuzioni, ma anche da quanto tempo giacciono nei tribunali italiani. Sembra assurdo, ma esistono e continuano ad essere mantenute aste datate **1976, 1977, 1979** e così a seguire.

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

Fa molto effetto sapere che, anche se i tempi dei tribunali sembrerebbero effettivamente ridursi, esistono e sopravvivono, da prima del 2010 ancora 37.267 procedure, che si protraggono in tanti anni e le più datate risultano essere datate 1976, 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 67.743 esecuzioni attendono una chiusura oltre i tempi medi delle procedure e vengono mantenute in vita, pagate dai precedenti, 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 proseguo nel tempo di un così alto numero di “accanimenti” procedurali in esecuzioni immobiliari.

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:

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 del 2019 e la media sui Round d'asta per procedura; questa analisi dei tempi che ne verifica su scala nazionale la sola media aritmetica, serve solo come piccola cartina tornasole su lavori molto più puntuali rispetto alle fasi di ogni singola procedura.

Tempo medio di chiusura di una Esecuzione Immobiliare – Anno 2019

- **2.172 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.
- Rappresentano un totale di **5 anni 11 mesi e 12 giorni**
- Round D'asta medi: **2,85 Round**

Sconto medio tra prezzo iniziale d'asta e prezzo finale.

Delle circa **70.785** unità aggiudicate nel 2018 [fonte: Auction System AstaSy] su un numero di 245.100 esecuzioni, non esiste con certezza il valore di ribasso o lo "sconto medio" poiché la dispersione dei 140 Tribunali italiani non consente la gestione di questo tipo di informazione; tuttavia da un dato, non certificabile, ma fonte della nostra esperienza operativa, dal monitoraggio delle procedure in nostra diretta gestione e dalla analisi dei risultati d'asta pubblicati e pubblici, l'assunzione che ne deriva indica che il rapporto tra **VALORE DI PERIZIA** e **VALORE DI AGGIUDICAZIONE** si aggira, su scala nazionale ad un valore molto vicino al **59%**.

#NonPerformingCourt

Gli ancora non completamente risolti problemi con le piattaforme di aste telematiche mischiate agli errori di pubblicazione in modalità telematica 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 proprio per sensibilizzare la partecipazione alle stesse con risposte certe e fornite in tempo reale.

Nella bonifica del dato che abbiamo fatto per redigere questo report sono saltati all'occhio diversi errori di pubblicazione, soprattutto nei valori base d'asta che da sempre rappresentano il filtro di ricerca più comune per identificare quale immobile di potenziale interesse; eccone alcuni



Di certo, l'errore più comune, come nelle 2 immagini sopra è la digitazione di **"troppi zeri"** nella pubblicazione on-line delle aste (guardate l'asta del 9/12/2019); in questi 2 casi e così anche in quelli a seguire, come potrete vedere, erroneamente le aste si sono tenute a cifre di **3 ZERI** sopra il reale valore di base d'asta; un errore che potrebbe far sorridere i più, ma che lascia spazio a delle domande procedurali e temporali che non possono essere di certo sottovalutate:

Se il Valore Base d'asta, nell'avviso di vendita fosse (come lo è - n.d.r.) corretto e l'asta si fosse tenuta in maniera regolare, **con 1 solo offerente** che, con maggiore attenzione è andato "oltre" l'errore di pubblicazione e, leggendo la perizia si è accorto della castroneria pubblicata, sarebbe corretto AGGIUDICARE l'asta? Oppure sarebbe più corretto annullare l'esperimento e, a spese della giustizia, ripubblicare un nuovo e corretto annuncio così da poter catturare il corretto pubblico di quell'asta?

DETTAGLIO VENDITA

Tipologia	Senza incanto
Data di vendita	27/09/2019 16:00
Luogo vendita	Via Colle Sant'Angelo,
Prezzo base d'asta	€ 380.039.000,00
Offerta minima	€ 28.500,00
Rialzo minimo	€ 3.000,00
Modalità di vendita	Presso il venditore
Termine presentazione offerta	26/09/2019 12:00

DETTAGLIO VENDITA

Tipologia	Senza incanto
Data di vendita	18/12/2019 15:30
Luogo vendita	Via A. Paterlini, 1 presso Italia
Prezzo base d'asta	€ 355.030.000,00
Offerta minima	€ 355.030,00
Rialzo minimo	€ 0,00
Modalità di vendita	Presso il venditore
Termine presentazione offerta	17/12/2019 12:00

DETTAGLIO VENDITA

Tipologia	Senza incanto
Data di vendita	11/07/2019 14:00
Luogo vendita	Tribunale di Rimini
Prezzo base d'asta	€ 461.261.500,00
Offerta minima	€ 34.593,75
Rialzo minimo	€ 1.000,00
Modalità di vendita	Presso il venditore
Termine presentazione offerta	10/07/2019 13:00

DETTAGLIO VENDITA

Tipologia	Competitiva
Data di vendita	07/05/2019 16:00
Luogo vendita	Studio Notaio Votta
Prezzo base d'asta	€ 42.290.000,00
Offerta minima	€ 0,00
Rialzo minimo	€ 0,00
Modalità di vendita	Presso il venditore
Termine presentazione offerta	06/05/2019 12:00

DETTAGLIO VENDITA

Tipologia	Senza incanto
Data di vendita	08/01/2020 10:00
Luogo vendita	Sala aste telematiche
Prezzo base d'asta	€ 704.200.000,00
Offerta minima	€ 528.150,00
Rialzo minimo	€ 36.000,00
Modalità di vendita	Sincrona mista

Dati sulla vendita

Data di vendita	23/12/2019 16:15	Tipologia Vendita	SENZA INCANTO - PRESSO IL VENDITORE
Termine Presentazione Offerte	20/12/2019 12:00	Prezzo base	€ 25.875.500,00
Offerta minima	€ 1.940.625,00	Rilancio minimo	€ 10.000,00
Deposito cauzionale		Luogo della vendita	Via Roma n. 21 90027 Petralia Sottana Palermo
Deposito Conto Spese		Pagamento Contributo	Nessuna Spesa prenotata a debito Contributo richiesto

Specifiche sulle Regioni

I dati che si riferiscono alle **REGIONI** sono stati rapportati tra di loro, come nell'edizione precedente, 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 macro-area Urbana.

Inoltre, sulla base che contraddistingue la nostra reportistica, abbiamo comparato il dato con quello degli anni precedenti, per creare il comparabile di lettura e capirne, oggi e nei periodi a seguire, le criticità territoriali nei singoli casi.

Il raffronto lo si trova nella tabella generale e in ogni singola provincia analizzata a seguire.

	ITALIA	ABRUZZO	BASILICATA	CALABRIA	CAMPANIA	EMILIA ROMAGNA	FRIULI VENEZIA GIULIA
Abitanti	60.357.605	1.311.580	562.869	1.947.131	5.801.682	4.459.448	1.215.220
Province	107	4	2	5	5	9	4
Comuni	7917	305	131	404	550	328	215
ASTE 2019	204.632	6.288	1.662	8.725	12.738	17.868	2.644
media Aste al Mese	20.425	620	138	727	1061	1.365	220
% Aste Nazionali	100%	3,07%	0,81%	4,26%	6,22%	6,68%	1,29%
Incremento dal 2018	-16,51%	-15,55%	-19,71%	-33,77%	-20,25%	9,10%	-24,00%

Anche quest'anno abbiamo archiviato e monitorato "l'anno" delle singole RGE e 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 Banche, dei Servicer NPE, dei richiedenti istituzionali e dei comitati di ricerca, al fine di risolvere e prevenire il problema e di evitare, nel 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.

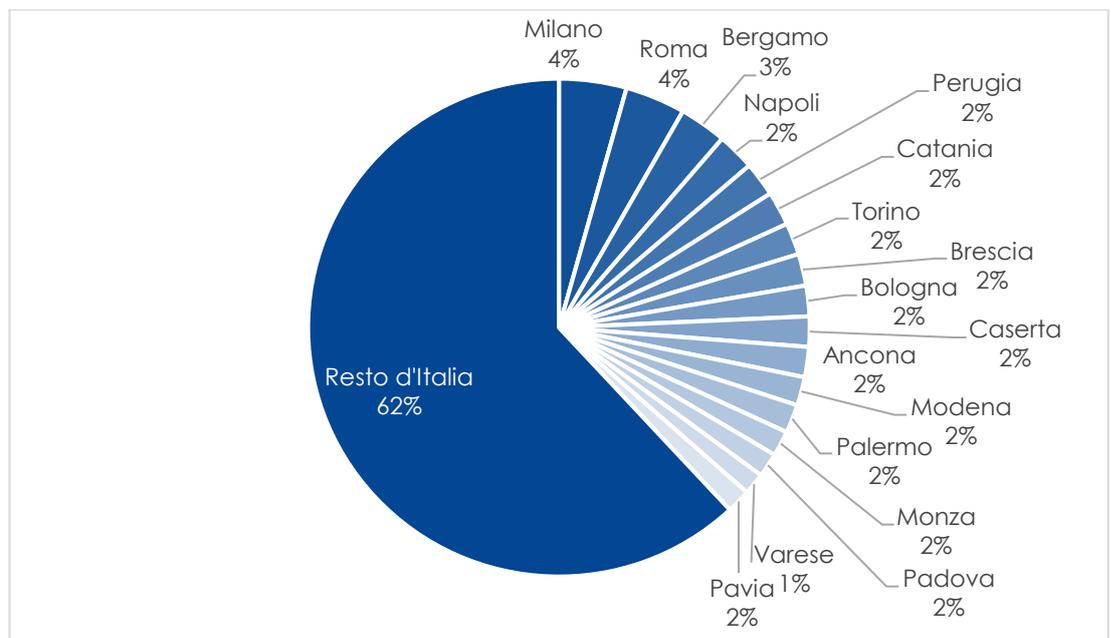
L'altro, sempre importante, macro dato emerso è quello dell'eccesso di costruito, in successivo default, che si concentra nelle microzone a bassa densità residenziale e abitativa, dove a farla da padrone ci sono le periferie delle aree lombarde, con in testa Milano e Bergamo e delle zone di sviluppo del Lazio, con in testa Roma capitale. Segue a ruota la provincia di Taranto.

	LAZIO	LIGURIA	LOMBARDIA	MARCHE	MOLISE	PIEMONTE	PUGLIA
Abitanti	5.879.082	1.550.640	10.060.334	1.525.271	305.617	4.356.410	4.029.053
Province	5	4	12	5	2	8	6
Comuni	378	234	1.508	228	136	1.181	258
ASTE 2019	14.685	4.220	38.187	10.118	1.041	13.647	11.328
media Aste al Mese	1224	351	3.182	843	87	1.137	944
% Aste Nazionali	7,18%	2,06%	18,66%	4,94%	0,51%	6,67%	5,54%
Incremento dal 2018	-12,88%	-4,50%	-19,93%	4,13%	-22,19%	-30,24%	-17,71%

	SARDEGNA	SICILIA	TOSCANA	TRENTINO ALTO ADIGE	UMBRIA	VALLE D'AOSTA	VENETO
Abitanti	1.639.591	5.001.891	3.729.641	1.072.276	882.015	125.666	4.902.178
Province	5	9	10	2	2	1	7
Comuni	377	390	273	291	92	74	564
ASTE 2019	4.879	19.202	14.701	2.202	5.775	261	14.461
media Aste al Mese	406	1.600	1225	260	481	22	1.205
% Aste Nazionali	2,38%	9,38%	7,18%	1,08%	2,82%	0,13%	7,07%
Incremento dal 2018	-20,74%	-19,84	5,89%	-29,44%	-2,36%	-58,76%	-25,92%

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 **17 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:



Anche nel 2019 la provincia di Milano detiene il record come la provincia con maggior numero di esecuzioni immobiliare d'Italia. Sono infatti 10.363 le aste pubblicate nel 2018 con concentrazione di esecuzioni immobiliari in alcuni piccoli comuni della periferia Est della provincia.

Tuttavia, un occhio di riguardo particolare va anche alla terza classificata, la provincia di **Bergamo**, che con le sue **9.499 Aste**, con una popolazione di soli 1.113.170 Abitanti, ha un rapporto Nucleo famiglie /case in asta spaventoso; infatti ogni 32 famiglie, 1 ha la casa in asta. Il dato purtroppo è spiegabile per la concentrazione di esecuzioni immobiliari in comuni periferici a Bergamo con una concentrazione elevata nei comuni di Ciserano, Verdellino e Osio sotto, nella zona chiamata **Zingonia**, dove un ampio agglomerato di abitazioni concentra un numero spropositato di immobili in asta, tanto da essere in asta condomini interi, frutto anche di degrado metropolitano, situazione alla quale le istituzioni locali stanno, seppur con fatica e molto coraggio, cercando di porre rimedio.

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

POS	Provincia/Città Metropolitana	Reg	Popolazione	Numero Comuni	ASTE 2019	% Esecuzioni Italia
1.	ROMA CAPITALE	LAZ	4.342.212	121	8.476	4,14
2.	MILANO	LOM	3.250.315	134	9.505	4,64
3.	NAPOLI	CAM	3.084.890	92	5.307	2,59
4.	TORINO	PIE	2.259.523	312	4.516	2,21
5.	Brescia	LOM	1.265.954	205	4.509	2,20
6.	PALERMO	SIC	1.252.588	82	4.033	1,97
7.	BARI	PUG	1.251.994	41	2.762	1,35
8.	Bergamo	LOM	1.114.590	243	6.667	3,26
9.	CATANIA	SIC	1.107.702	58	4.829	2,36
10.	Salerno	CAM	1.098.513	158	3.005	1,47
11.	FIRENZE	TOS	1.011.349	41	2.477	1,21
12.	BOLOGNA	EMR	1.014.590	55	4.346	2,12
13.	Padova	VEN	937.908	102	3.424	1,67
14.	Caserta	CAM	922.965	104	1.744	0,85
15.	Verona	VEN	922.821	98	1.767	0,86
16.	Varese	LOM	890.528	139	3.084	1,51
17.	Treviso	VEN	887.806	95	2.893	1,41
18.	Monza e della Brianza	LOM	873.935	55	3.577	1,75
19.	Vicenza	VEN	862.418	114	2.329	1,14
20.	VENEZIA	VEN	853.338	44	2.362	1,15
21.	GENOVA	LIG	841.180	67	2.099	1,03
22.	Lecce	PUG	795.134	97	2.582	1,26
23.	Cosenza	CAL	705.753	150	4.286	2,09
24.	Modena	EMR	705.393	47	4.055	1,98
25.	Perugia	UMB	656.382	59	4.886	2,39
26.	MESSINA	SIC	628.876	108	2.923	1,43
27.	Foggia	PUG	622.183	61	1.442	0,70
28.	Como	LOM	599.204	148	1.293	0,63
29.	Cuneo	PIE	587.098	247	1.685	0,82
30.	Taranto	PUG	576.756	29	2.595	1,27
31.	Latina	LAZ	575.254	33	1.632	0,80
32.	REGGIO CALABRIA	CAL	548.009	97	2.129	1,04
33.	Pavia	LOM	545.888	186	3.396	1,66
34.	Trento	TAA	541.098	175	1.847	0,90
35.	Reggio Emilia	EMR	531.891	42	1.691	0,83
36.	Udine	FVG	528.791	134	1.355	0,66
37.	Bolzano	TAA	531.178	116	355	0,17
38.	Sassari	SAR	491.571	92	1.815	0,89
39.	Frosinone	LAZ	489.083	91	2.934	1,43
40.	Ancona	MAR	471.228	47	4.274	2,09
41.	Parma	EMR	451.631	44	1.188	0,58
42.	Agrigento	SIC	434.870	43	1.373	0,67
43.	Trapani	SIC	430.492	24	1.337	0,65

POS	Provincia/Città Metropolitana	Reg	Popolazione	Numero Comuni	ASTE 2019	% Esecuzioni Italia
44.	CAGLIARI	SAR	431.038	17	1.446	0,71
45.	Alessandria	PIE	421.284	187	2.865	1,40
47.	Pisa	TOS	419.037	37	1.845	0,90
48.	Mantova	LOM	412.292	64	1.803	0,88
49.	Siracusa	SIC	399.224	21	1.506	0,74
50.	Brindisi	PUG	392.975	20	848	0,41
51.	Forlì-Cesena	EMR	394.627	30	1.440	0,70
52.	Ravenna	EMR	389.456	18	1.687	0,82
53.	Barletta-Andria-Trani	PUG	390.011	10	1.099	0,54
54.	Lucca	TOS	387.876	33	1.144	0,56
55.	Chieti	ABR	385.588	104	1.894	0,93
56.	Novara	PIE	369.018	87	1.759	0,86
57.	Potenza	BAS	364.960	100	1.049	0,51
58.	Catanzaro	CAL	358.316	80	1.221	0,60
59.	Pesaro e Urbino	MAR	358.886	53	2.008	0,98
60.	Cremona	LOM	358.955	113	1.266	0,62
61.	Sud Sardegna	SAR	350.725	107	856	0,42
62.	Ferrara	EMR	345.691	21	961	0,47
63.	Arezzo	TOS	342.654	36	1.477	0,72
64.	Rimini	EMR	339.017	25	1.069	0,52
65.	Lecco	LOM	337.380	84	1.547	0,76
66.	Livorno	TOS	334.832	19	837	0,41
67.	Ragusa	SIC	320.893	12	1.952	0,95
68.	Pescara	ABR	318.909	46	1.843	0,90
69.	Viterbo	LAZ	317.030	60	1.208	0,59
70.	Macerata	MAR	314.178	55	2.609	1,27
71.	Pordenone	FVG	312.533	50	760	0,37
72.	Teramo	ABR	308.052	47	1.358	0,66
73.	L'Aquila	ABR	299.031	108	1.193	0,58
74.	Pistoia	TOS	292.473	20	2.395	1,17
75.	Piacenza	EMR	287.152	46	1.431	0,70
76.	Benevento	CAM	277.018	78	1.118	0,55
77.	Savona	LIG	276.064	69	1.113	0,54
78.	Siena	TOS	267.197	35	1.787	0,87
79.	Caltanissetta	SIC	262.458	22	916	0,45
80.	Prato	TOS	257.716	7	784	0,38
81.	Rovigo	VEN	234.937	50	1.017	0,50
82.	Trieste	FVG	234.493	6	286	0,14
83.	Lodi	LOM	230.198	60	861	0,42
84.	Terni	UMB	225.633	33	889	0,43
85.	Campobasso	MOL	221.238	84	785	0,38
86.	Grosseto	TOS	221.629	28	1.053	0,51
87.	La Spezia	LIG	219.556	32	420	0,21
88.	Asti	PIE	214.638	118	966	0,47

POS	Provincia/Città Metropolitana	Reg	Popolazione	Numero Comuni	ASTE 2019	% Esecuzioni Italia
89.	Imperia	LIG	213.840	66	588	0,29
90.	Nuoro	SAR	208.550	74	530	0,26
91.	Ascoli Piceno	MAR	207.179	33	634	0,31
92.	Belluno	VEN	202.950	61	669	0,33
93.	Matera	BAS	197.909	31	613	0,30
94.	Massa-Carrara	TOS	194.878	17	902	0,44
95.	Sondrio	LOM	181.095	77	679	0,33
96.	Biella	PIE	175.589	74	538	0,26
97.	Crotone	CAL	174.980	27	639	0,31
98.	Fermo	MAR	173.800	40	593	0,29
99.	Vercelli	PIE	170.911	82	709	0,35
100.	Enna	SIC	164.788	20	333	0,16
101.	Vibo Valentia	CAL	160.073	50	450	0,22
102.	Oristano	SAR	157.707	87	232	0,11
103.	Verbano-Cusio-Ossola	PIE	158.349	74	609	0,30
104.	Rieti	LAZ	155.503	73	435	0,21
105.	Gorizia	FVG	139.403	25	243	0,12
106.	Aosta	VDA	125.666	74	261	0,13
107.	Isernia	MOL	84.379	52	256	0,13

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 comunicati 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 01/01/2019 (ISTAT).



ABRUZZO

La Regione al centro d'Italia

Nel 2019 rimane invariato al **12° posto** nella classifica delle regioni con maggior numero di Esecuzioni; ha concentrato i suoi **1.311.580** di abitanti su una estesa superficie di **10.795 Km²** e con il **2,10% di popolazione** nazionale e il **3,07% di esecuzioni**.

	ITALIA	ABRUZZO
Abitanti	60.357.605	1.311.580
Province	107	4
Comuni	7917	305
ASTE 2019	204.632	6.288
media Aste al Mese	20.425	620
% Aste Nazionali	100%	3,07%
Incremento dal 2018	-16,51%	-15,55%

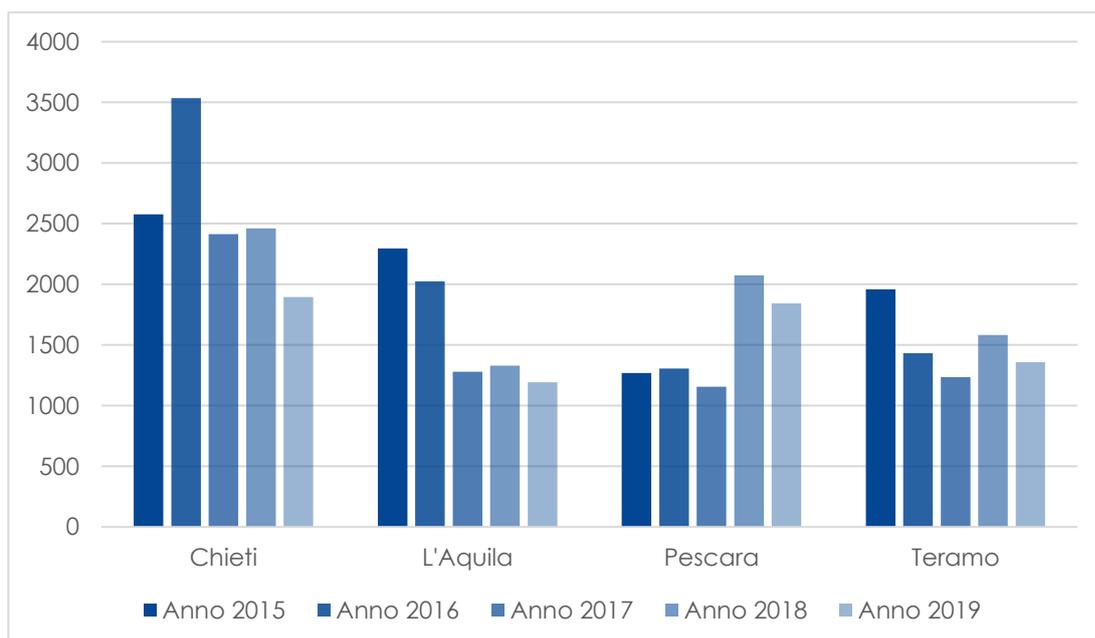
La distribuzione nelle province

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.

POS	Provincia/Città Metropolitana	Reg	Popolazione	Numero Comuni	ASTE 2019	% Esecuzioni Italia
55.	CH	ABR	385.588	104	1.894	0,93
68.	PE	ABR	318.909	46	1.843	0,90
72.	TE	ABR	308.052	47	1.358	0,66
73.	AQ	ABR	299.031	108	1.193	0,58

Confronto con gli anni precedenti





BASILICATA

Un notevole incremento rispetto al 2017 (+25,68%)

Mantiene il **18° posto come Regione Italiana per numero esecuzioni immobiliari**; ha concentrato i suoi **562.869** abitanti su un'estesa superficie di **9.994 Km^q** e con solo lo **0,90% di popolazione** nazionale e lo **0,81% di esecuzioni**, concentra 1.662 immobili in asta; 138 Aste al mese, con un calo fisiologico del -19,71%.

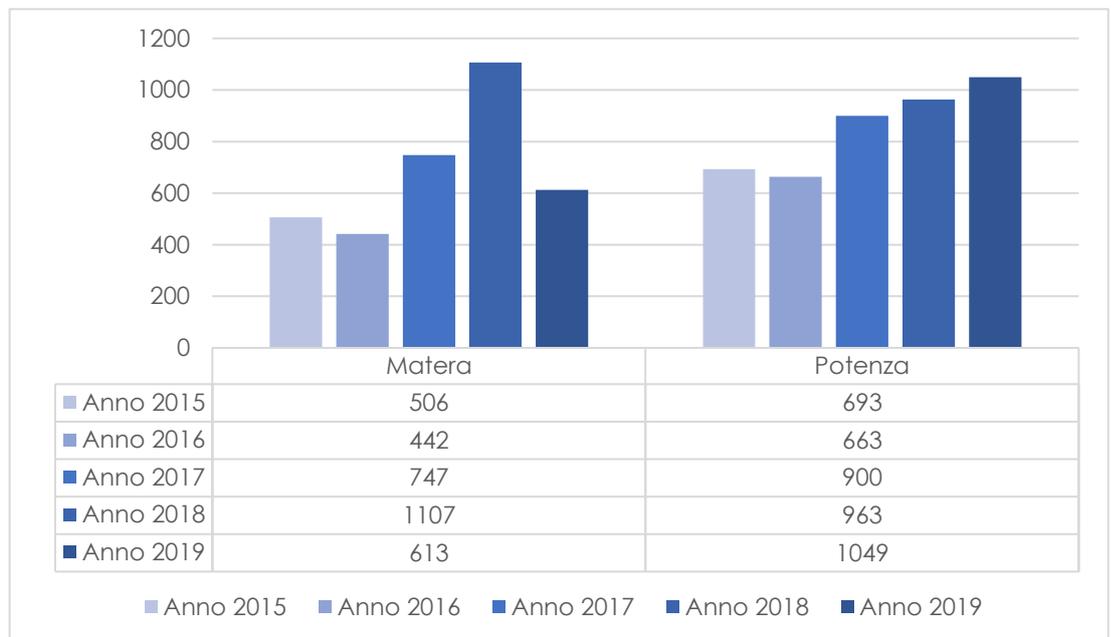
	ITALIA	BASILICATA
Abitanti	60.357.605	562.869
Province	107	2
Comuni	7917	131
ASTE 2019	204.632	1.662
media Aste al Mese	20.425	138
% Aste Nazionali	100%	0,81%
Incremento dal 2018	-16,51%	-19,71%

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** ha una bassa presenza di aste. Ciononostante, ha avuto un notevole incremento la provincia di **Matera** che ha visto, da sola, **aumentare le esecuzioni di oltre il 48%**.

POS	Provincia/Città Metropolitana	Reg.	Popolazione	Numero Comuni	ASTE 2019	% Esecuzioni Italia
57.	PZ	BAS	364.960	100	1.049	0,51
93.	MT	BAS	197.909	31	613	0,30

Confronto con gli anni precedenti





CALABRIA

Sale di una posizione

Scende al 11° Posto rispetto al 10° del 2018 **quale Regione per esecuzioni immobiliari**, ma con un numero inferiore di esecuzioni; ha concentrato i suoi **1.956.687** abitanti su una superficie di **15.080 Km²** e con **3,30% di popolazione** nazionale e il **4,26% di esecuzioni**.

Il suo **4,26% sulle esecuzioni d'Italia** conta **8.725 aste** nel solo 2019, ma abbiamo la certezza che molte aste **non hanno avuto pubblicazione**, poiché dalle analisi dell'aggiudicato i dati non risultano. Vedremo un aumento considerevole già nei primi mesi del 2020.

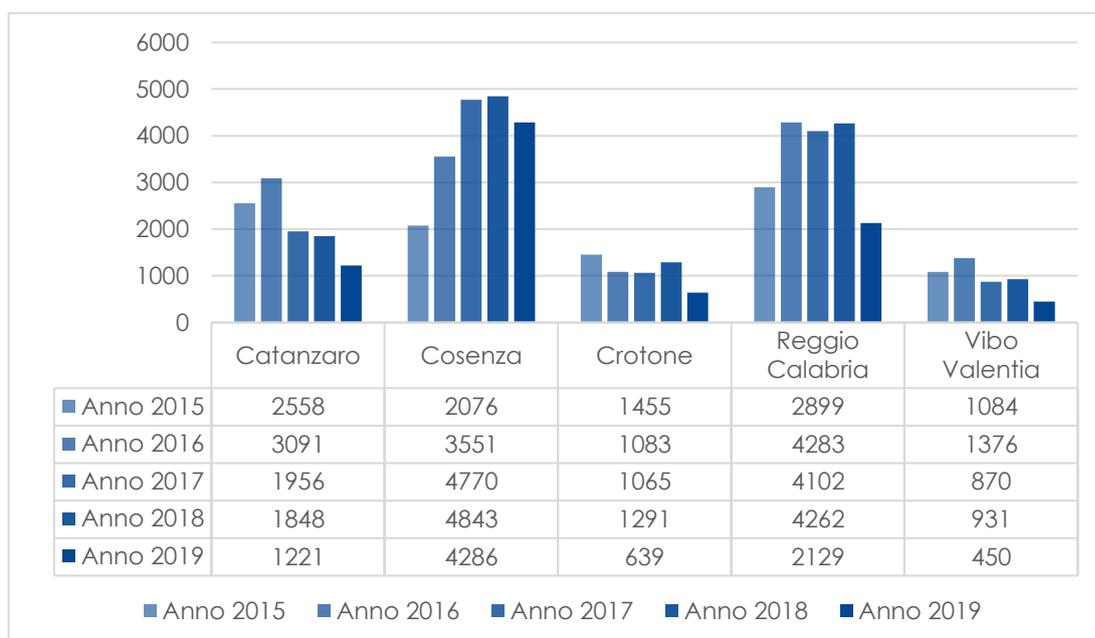
	ITALIA	CALABRIA
Abitanti	60.357.605	1.947.131
Province	107	5
Comuni	7917	404
ASTE 2019	204.632	8.725
media Aste al Mese	20.425	727
% Aste Nazionali	100%	4,26%
Incremento dal 2018	-16,51%	-33,77%

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.

POS	Provincia/Città Metropolitana	Reg	Popolazione	Numero Comuni	ASTE 2019	% Esecuzioni Italia
23.	CS	CAL	705.753	150	4.286	2,09
32.	RC	CAL	548.009	97	2.129	1,04
58.	CZ	CAL	358.316	80	1.221	0,60
97.	KR	CAL	174.980	27	639	0,31
101.	VV	CAL	160.073	50	450	0,22

Confronto con gli anni precedenti





CAMPANIA

Scende all'8° Posto

Scende all'8° posto come **Regione per numero esecuzioni immobiliari**; con i suoi **5.801.682** abitanti su una superficie di soli **13.590 Km^q** con il **9,90% di popolazione nazionale** e il **6,22% di esecuzioni**.

Il suo **6,22% sulle esecuzioni d'Italia** conta **12.738 Aste** nel 2019.

	ITALIA	CAMPANIA
Abitanti	60.357.605	5.801.682
Province	107	5
Comuni	7917	550
ASTE 2019	204.632	12.738
media Aste al Mese	20.425	1061
% Aste Nazionali	100%	6,22%
Incremento dal 2018	-16,51%	-20,25%

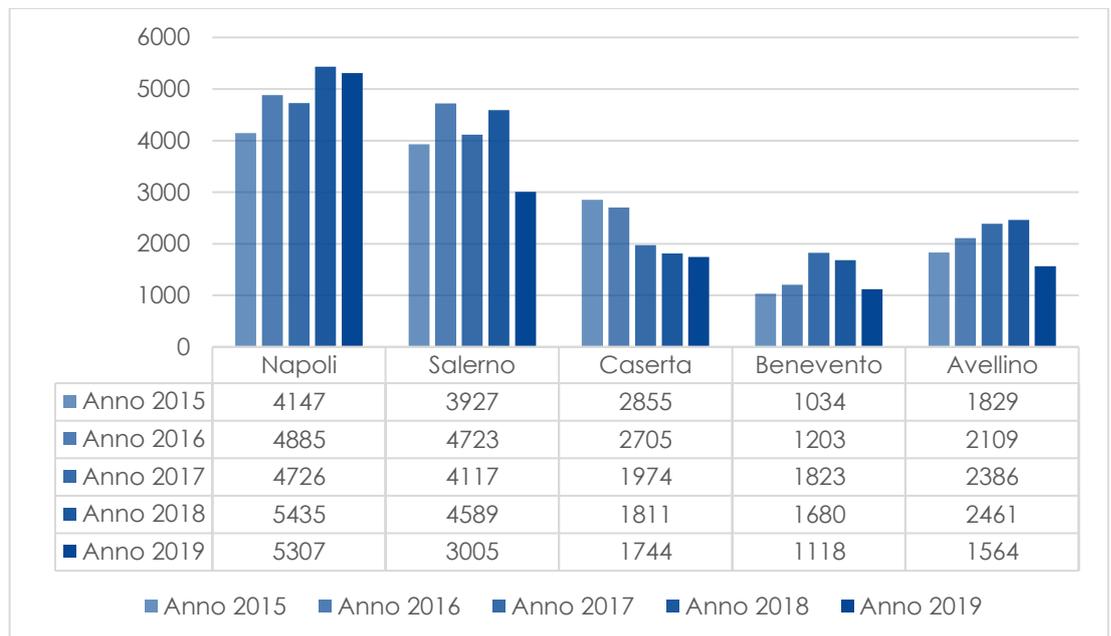
La distribuzione nelle province

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 4.202.765 Abitanti e le loro 8.375 aste nel 2019 rappresentano insieme il 4,06% su base Italia.

POS	Provincia/Città Metropolitana	Reg.	Popolazione	Numero Comuni	ASTE 2019	% Esecuzioni Italia
3.	NA	CAM	3.084.890	92	5.307	2,59
10.	SA	CAM	1.098.513	158	3.005	1,47
14.	CE	CAM	922.965	104	1.744	0,85
46.	AV	CAM	418.306	118	1.564	0,76
76.	BN	CAM	277.018	78	1.118	0,55

Confronto con gli anni precedenti





EMILIA-ROMAGNA

Da Est a Ovest

Aumentano vertiginosamente le aste e, dal 6° posto dell'anno precedente, la regione sale al **3° posto nel 2019** come Regione per numero esecuzioni Immobiliari; con i suoi **4.459.448** abitanti su una superficie immensa che vanta Mari, Monti e pianure di **22.456 Kmq** con il **7,30% di popolazione** nazionale e il **6,68% di esecuzioni Immobiliari**.

Il suo **6,68% sulle esecuzioni d'Italia** conta **17.868 aste** nel 2019 con dei picchi di aumento da analizzare nel dettaglio e che ben appaiono nel confronto con l'anno precedente, nella tabella alla pagina successiva.

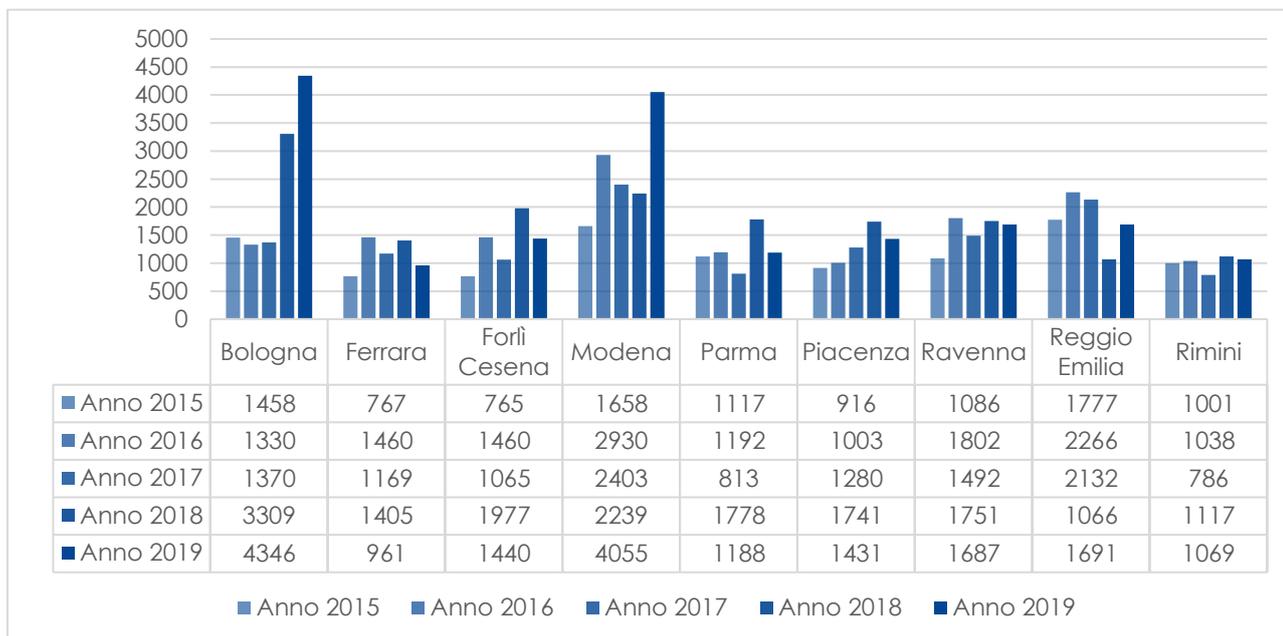
	ITALIA	EMILIA ROMAGNA
Abitanti	60.357.605	4.459.448
Province	107	9
Comuni	7917	328
ASTE 2019	204.632	17.868
media Aste al Mese	20.425	1.365
% Aste Nazionali	100%	6,68%
Incremento dal 2018	-16,51%	9,10%

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 17.868 Esecuzioni in maniera disequilibrata con Picchi di attenzione a Bologna e Modena.

POS	Provincia/Città Metropolitana	Reg	Popolazione	Numero Comuni	ASTE 2019	% Esecuzioni Italia
12.	BO	EMR	1.014.590	55	4.346	2,12
24.	MO	EMR	705.393	47	4.055	1,98
35.	RE	EMR	531.891	42	1.691	0,83
41.	PR	EMR	451.631	44	1.188	0,58
51.	FC	EMR	394.627	30	1.440	0,70
52.	RA	EMR	389.456	18	1.687	0,82
62.	FE	EMR	345.691	21	961	0,47
64.	RN	EMR	339.017	25	1.069	0,52
75.	PC	EMR	287.152	46	1.431	0,70

Confronto con gli anni precedenti





FRIULI VENEZIA GIULIA

Il Far East produttivo, attivo e costantemente in calo

Mantiene la **sedicesima posizione come Regione per numero esecuzioni Immobiliari**; con i suoi **1.215.220** abitanti su una superficie di soli **7.855 Km²**, con il **2% di popolazione nazionale** e solo il **1,29% di esecuzioni** appare, dalle statistiche, notevolmente un'isola felice e sotto media delle esecuzioni in Italia.

Il suo **1,29% sulle esecuzioni d'Italia** conta **2.644 aste** nel 2019 lo fa migliorare sul quadro nazionale.

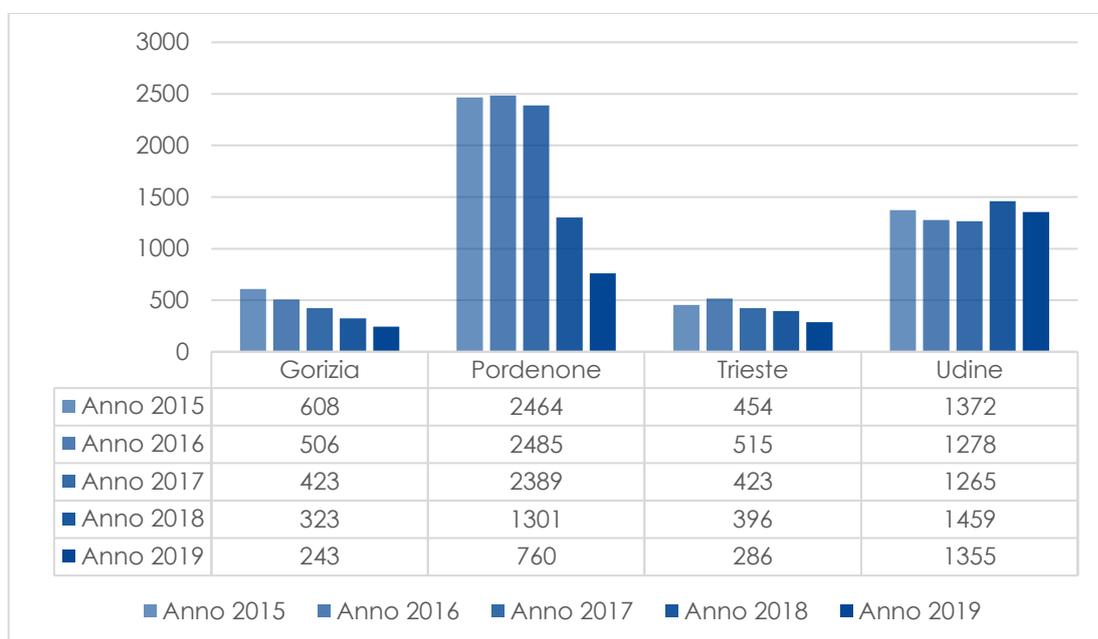
	ITALIA	FRIULI VENEZIA GIULIA
Abitanti	60.357.605	1.215.220
Province	107	4
Comuni	7917	215
ASTE 2019	204.632	2.644
media Aste al Mese	20.425	220
% Aste Nazionali	100%	1,29%
Incremento dal 2018	-16,51%	-24,00%

La distribuzione nelle province

È la provincia di **Udine** che solleva la media della Regione con 1.355 Aste e la provincia di Pordenone, con numero inferiore di Abitanti, Segue a Ruota.

POS	Provincia/Città Metropolitana	Reg.	Popolazione	Numero Comuni	ASTE 2019	% Esecuzioni Italia
36.	UD	FVG	528.791	134	1.355	0,66
71.	PN	FVG	312.533	50	760	0,37
82.	TS	FVG	234.493	6	286	0,14
105.	GO	FVG	139.403	25	243	0,12

Confronto con gli anni precedenti





LAZIO

La regione della Capitale sale al quarto posto

sale dal 5° al **4° posto come Regione per numero di esecuzioni immobiliari**; con i suoi **5.896.693 abitanti (quasi la metà della Lombardia)** su una superficie di **17.208 Km²** con il **9,60% di popolazione nazionale** e il **7,18% di esecuzioni**.

Il suo **7,18% sulle esecuzioni d'Italia** conta **14.685 aste** nel 2019.

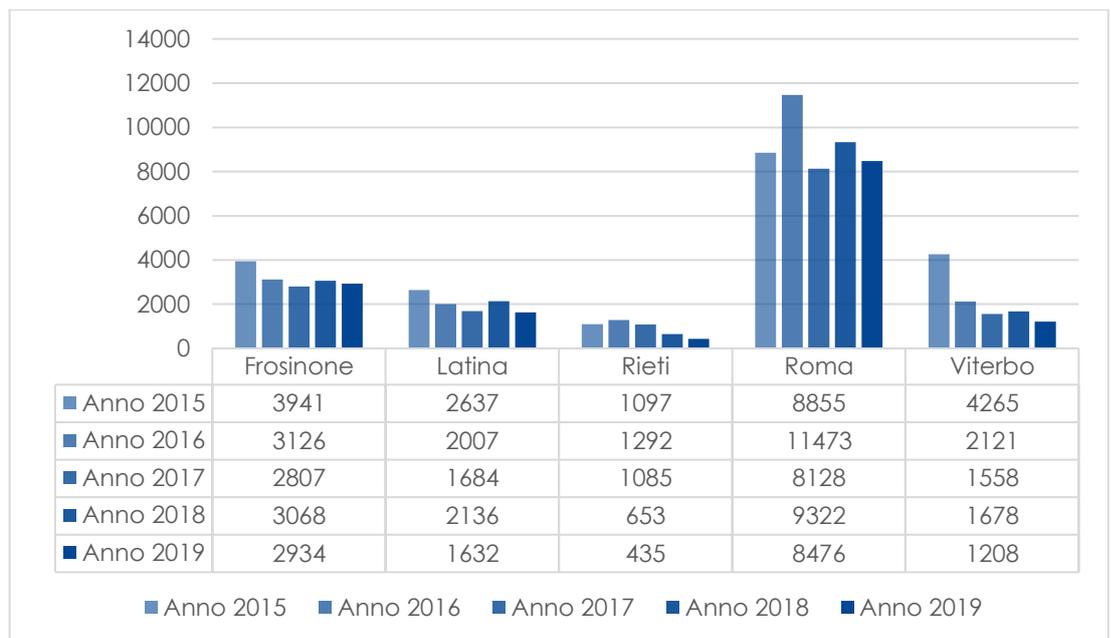
	ITALIA	LAZIO
Abitanti	60.357.605	5.879.082
Province	107	5
Comuni	7917	378
ASTE 2019	204.632	14.685
media Aste al Mese	20.425	1224
% Aste Nazionali	100%	7.18%
Incremento dal 2018	-16,51%	-12,88%

La distribuzione nelle province

Roma Capitale e la sua Provincia hanno il Numero più significativo di Esecuzione che si materializza però con un rapporto Famiglie / Aste molto molto basso; Roma Capitale. Conta diverse unità che non sono proprietà di Privati a causa della fortissima presenza di proprietà demaniali, proprietà della chiesa, Ministeri, Caserme, alloggi di foresteria, proprietà di Fondi e SGR, con alto impatto di immobili a reddito, più di ogni altra zona d'Italia.

POS	Provincia/Città Metropolitana	Reg	Popolazione	Numero Comuni	ASTE 2019	% Esecuzioni Italia
1.	RM	LAZ	4.342.212	121	8.476	4,14
31.	LT	LAZ	575.254	33	1.632	0,80
39.	FR	LAZ	489.083	91	2.934	1,43
69.	VT	LAZ	317.030	60	1.208	0,59
104.	RI	LAZ	155.503	73	435	0,21

Confronto con gli anni precedenti





LIGURIA

Tra la terra e il mare

Mantiene il **15° posizione per Regione per numero esecuzioni immobiliari**; con i suoi concentrati **1.072.905** abitanti su una superficie minimale e stretta di soli **5.421 Kmq** con il **2,70% di popolazione** nazionale e il **2,06% di esecuzioni**.

Il suo **2,06% sulle esecuzioni d'Italia** conta **4.220 aste** nel 2019, poco al di sopra rispetto all'anno precedente.

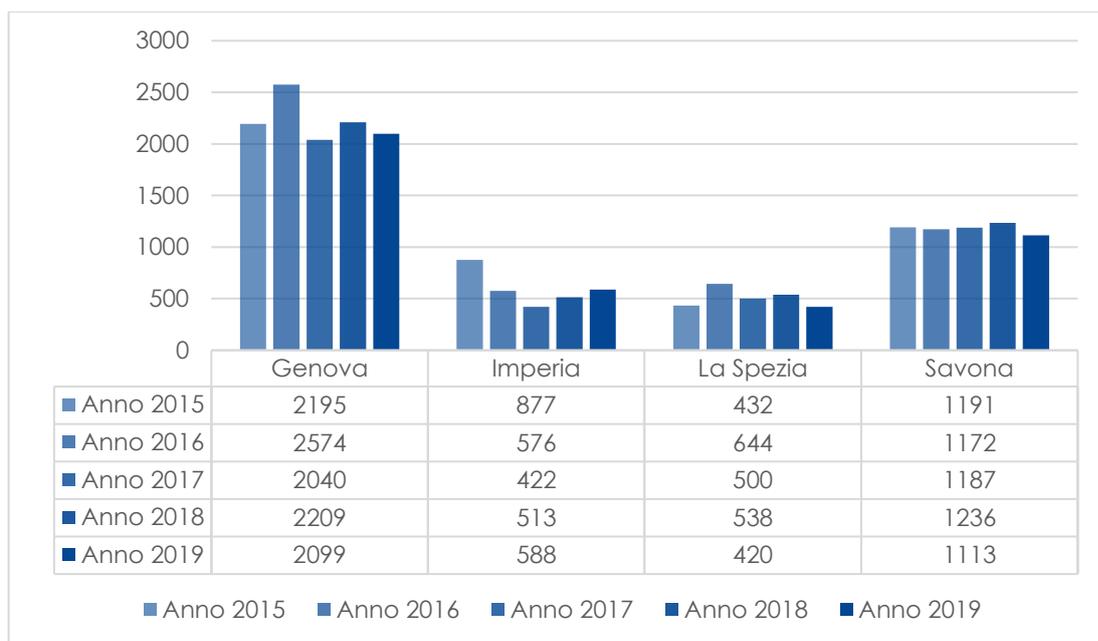
	ITALIA	LIGURIA
Abitanti	60.357.605	1.550.640
Province	107	4
Comuni	7917	234
ASTE 2019	204.632	4.220
media Aste al Mese	20.425	351
% Aste Nazionali	100%	2,06%
Incremento dal 2018	-16,51%	-4,50%

La distribuzione nelle province

Basso numero di abitanti e basso numero di esecuzioni su base statistica; si concentrano infatti nella provincia della più industriale produttiva Genova che, con i suoi 844.957 abitanti, conta 2.099 aste nel 2019.

POS	Provincia/Città Metropolitana	Reg.	Popolazione	Numero Comuni	ASTE 2019	% Esecuzioni Italia
21.	GE	LIG	841.180	67	2.099	1,03
77.	SV	LIG	276.064	69	1.113	0,54
87.	SP	LIG	219.556	32	420	0,21
89.	IM	LIG	213.840	66	588	0,29

Confronto con gli anni precedenti





LOMBARDIA

La Regione dei record

La Lombardia continua a mantenere il suo titolo, ormai incontrastato da oltre 6 anni, anche con le esecuzioni immobiliari e le procedure concorsuali.

Già sapevamo che oltre 16% della popolazione italiana risiedesse in Lombardia, ora sappiamo anche che la Lombardia si riconferma di nuovo la **prima Regione Italiana come numero di esecuzioni immobiliari** anche nel 2019, e si trascina questo record già da anni.

Quasi il **20% delle esecuzioni d'Italia è concentrato in Lombardia** con le sue, seppur calate, 38.187 esecuzioni pubblicate nel 2019, con un calo del 19,93% sulle pubblicazioni.

	ITALIA	LOMBARDIA
Abitanti	60.357.605	10.060.334
Province	107	12
Comuni	7917	1.508
ASTE 2019	204.632	38.187
media Aste al Mese	20.425	3.182
% Aste Nazionali	100%	18,66%
Incremento dal 2018	-16,51%	-19,93%

La distribuzione nelle province

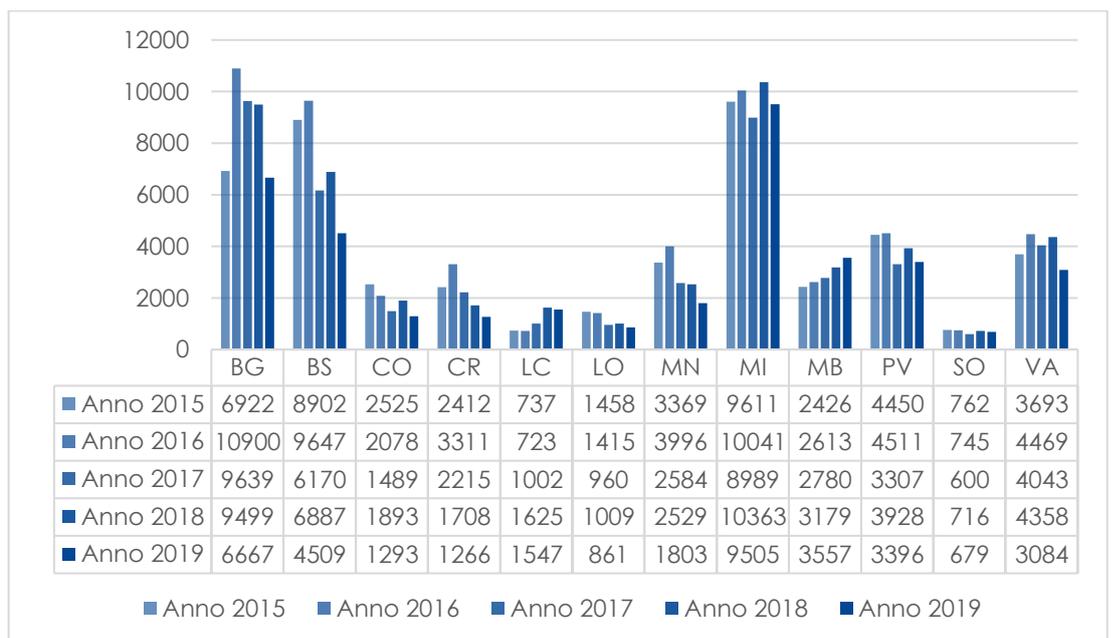
Milano toglie, per un piccolo scarto di esecuzioni, il Record a Bergamo, che per anni è stata l'incontrastata Provincia come numero di aste.

Restano Milano, Bergamo e Brescia le tre province che in regione hanno sofferto maggiormente la crisi a causa del numero di aziende e ditte destinate all'edilizia.

Su Bergamo si denota una performance notevolmente migliore da un anno a questa parte della gestione delle custodie Giudiziarie; Bergamo infatti è stato uno degli ultimi tribunali in Italia a inserire la Custodia Giudiziaria ai sensi del c.p.c. ma la risposta degli ultimi anni è stata notevolmente la migliore dei periodi precedenti.

POS	Provincia/Città Metropolitana	Reg	Popolazione	Numero Comuni	ASTE 2019	% Esecuzioni Italia
2.	MI	LOM	3.250.315	134	9.505	4,64
5.	BS	LOM	1.265.954	205	4.509	2,20
8.	BG	LOM	1.114.590	243	6.667	3,26
16.	VA	LOM	890.528	139	3.084	1,51
18.	MB	LOM	873.935	55	3.577	1,75
28.	CO	LOM	599.204	148	1.293	0,63
33.	PV	LOM	545.888	186	3.396	1,66
48.	MN	LOM	412.292	64	1.803	0,88
60.	CR	LOM	358.955	113	1.266	0,62
65.	LC	LOM	337.380	84	1.547	0,76
83.	LO	LOM	230.198	60	861	0,42
95.	SO	LOM	181.095	77	679	0,33

Confronto con gli anni precedenti





MARCHE

Sopra la media +4,13%

Sale al **10° posto come Regione per numero esecuzioni immobiliari**; con **1.531.753** abitanti su una superficie di **9.366Kmq** con il **2,50% di popolazione** nazionale e il **4,94% di esecuzioni**.

Il suo **4,94% sulle esecuzioni d'Italia** conta **10.118 aste** nel 2019.

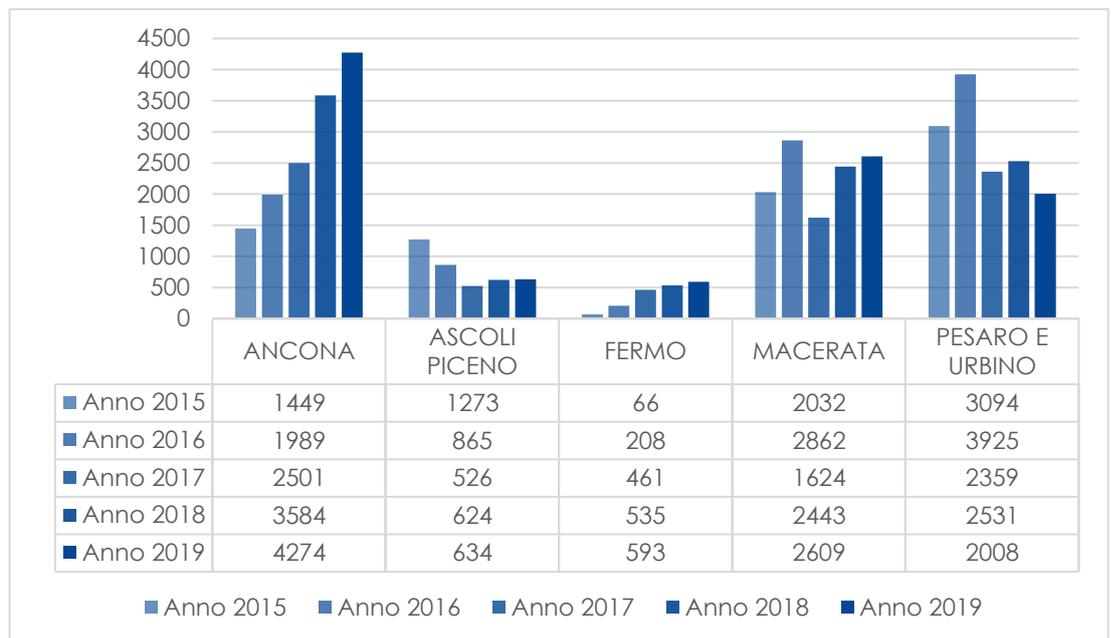
	ITALIA	MARCHE
Abitanti	60.357.605	1.525.271
Province	107	5
Comuni	7917	228
ASTE 2019	204.632	10.118
media Aste al Mese	20.425	843
% Aste Nazionali	100%	4,94%
Incremento dal 2018	-16,51%	4,13%

La distribuzione nelle province

sono **tre le Province delle Marche** che mostrano una concentrazione importante di esecuzioni immobiliari e sono Ancona, Pesaro-Urbino e Macerata, con un incremento notevole nella provincia di Ancona, da analizzare più approfonditamente, così come per Macerata.

POS	Provincia/Città Metropolitana	Reg.	Popolazione	Numero Comuni	ASTE 2019	% Esecuzioni Italia
40.	AN	MAR	471.228	47	4.274	2,09
59.	PU	MAR	358.886	53	2.008	0,98
70.	MC	MAR	314.178	55	2.609	1,27
91.	AP	MAR	207.179	33	634	0,31
98.	FM	MAR	173.800	40	593	0,29

Confronto con gli anni precedenti





MOLISE

Micro Regione micro-dati

Resta al **19° posto come Regione per numero di esecuzioni immobiliari** con i soli **308.493** abitanti su una superficie contenuta di soli **4.430 Km²** con solo il **0,50% di popolazione nazionale** e lo **0,51% di esecuzioni**.

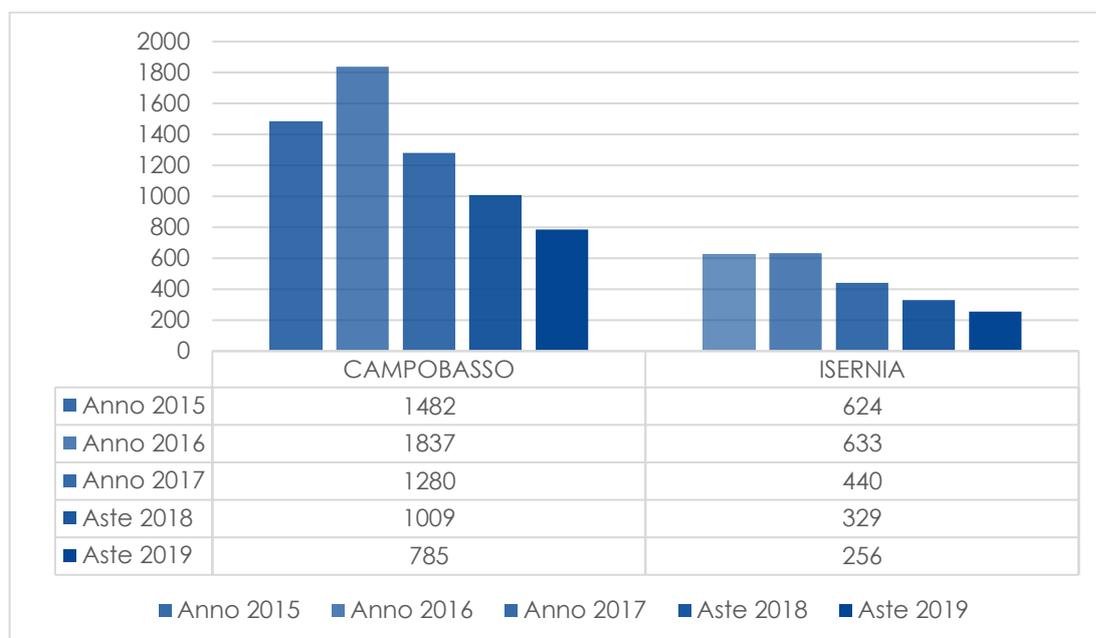
Il suo **0,51% sulle esecuzioni d'Italia** conta un abbassamento a **1.041 aste** nel 2019.

	ITALIA	MOLISE
Abitanti	60.357.605	305.617
Province	107	2
Comuni	7917	136
ASTE 2019	204.632	1.041
media Aste al Mese	20.425	87
% Aste Nazionali	100%	0,51%
Incremento dal 2018	-16,51%	-22,19%

La distribuzione nelle province

POS	Provincia/Città Metropolitana	Reg	Popolazione	Numero Comuni	ASTE 2019	% Esecuzioni Italia
85.	CB	MOL	221.238	84	785	0,38
107.	IS	MOL	84.379	52	256	0,13

Confronto con gli anni precedenti





PIEMONTE

Un forte calo al -30,24%%

Scende al dal terzo al **7° posto** come **Regione per numero esecuzioni immobiliari**; con i suoi **4.436.798** abitanti su una ampia superficie di **30.478 Kmq**, la più ampia d'Italia con il **7,40% di popolazione** nazionale e il **6,67% di esecuzioni**.

Il suo **6,67% sulle esecuzioni d'Italia** conta **13.647 aste** nel 2019.

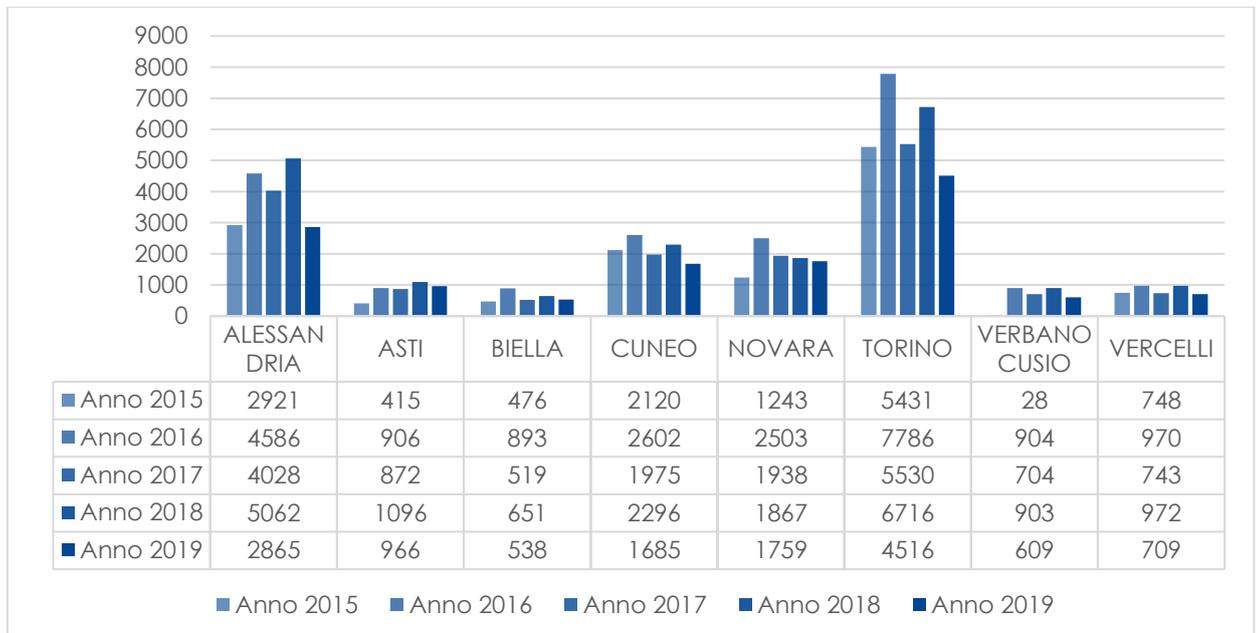
	ITALIA	PIEMONTE
Abitanti	60.357.605	4.356.410
Province	107	8
Comuni	7917	1.181
ASTE 2019	204.632	13.647
media Aste al Mese	20.425	1.137
% Aste Nazionali	100%	6,67%
Incremento dal 2018	-16,51%	-30,24%

La distribuzione nelle province

È la provincia di Torino a farla da padrona per numero di esecuzioni, con i suoi 2.259.523 abitanti e le 4.516 aste nel 2019, seppur in notevole calo rispetto all'anno precedente, anche su un occhio di riguardo andrebbe alla provincia di Alessandria che, con solo 429.174 Abitanti ha un numero ancora elevato di oltre 1.685 aste.

POS	Provincia/Città Metropolitana	Reg.	Popolazione	Numero Comuni	ASTE 2019	% Esecuzioni Italia
4.	TO	PIE	2.259.523	312	4.516	2,21
29.	CN	PIE	587.098	247	1.685	0,82
45.	AL	PIE	421.284	187	2.865	1,40
56.	NO	PIE	369.018	87	1.759	0,86
88.	AT	PIE	214.638	118	966	0,47
96.	BI	PIE	175.589	74	538	0,26
99.	VC	PIE	170.911	82	709	0,35
103.	VB	PIE	158.349	74	609	0,30

Confronto con gli anni precedenti





PUGLIA

Elevata concentrazione e calo del dato

Resta costante **al nono posto come Regione per numero esecuzioni immobiliari**; con i suoi **4.029.053** abitanti su una superficie di **19.370 Km^q** con il **6,70% di popolazione** nazionale e il **5,54% di esecuzioni**.

Il suo **5,54% sulle esecuzioni d'Italia** conta comunque **11.328 aste** nel 2019 con un calo del -17,71% su pari periodo dell'anno precedente.

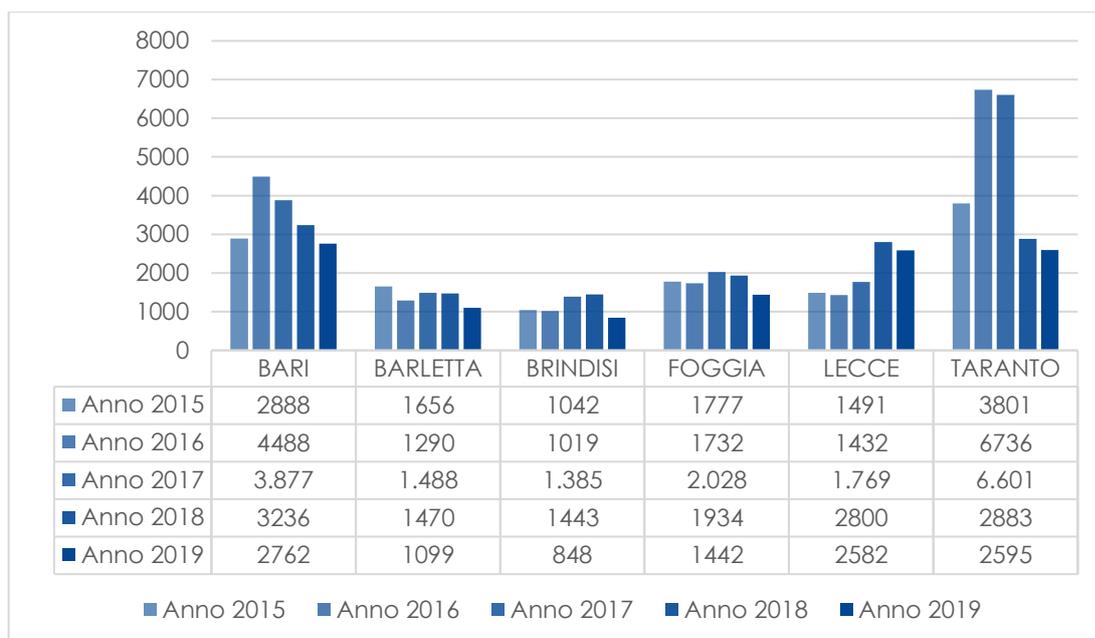
	ITALIA	PUGLIA
Abitanti	60.357.605	4.029.053
Province	107	6
Comuni	7917	258
ASTE 2019	204.632	11.328
media Aste al Mese	20.425	944
% Aste Nazionali	100%	5,54%
Incremento dal 2018	-16,51%	-17,71%

La distribuzione nelle province

Sono **Bari e Lecce e Taranto** le provincie dove si concentrano il 70% delle aste in Puglia.

POS	Provincia/Città Metropolitana	Reg	Popolazione	Numero Comuni	ASTE 2019	% Esecuzioni Italia
7.	BA	PUG	1.251.994	41	2.762	1,35
22.	LE	PUG	795.134	97	2.582	1,26
27.	FG	PUG	622.183	61	1.442	0,70
30.	TA	PUG	576.756	29	2.595	1,27
50.	BR	PUG	392.975	20	848	0,41
53.	BT	PUG	390.011	10	1.099	0,54

Confronto con gli anni precedenti





SARDEGNA

Rallentamenti amministrativi e portafoglio immobiliare complicato

Scende di una e si posiziona al **quattordicesimo posto** come **Regione per numero esecuzioni immobiliari**; con i soli **1.639.591** abitanti su una estesissima superficie di **24.090 Kmq** con il **2,90% di popolazione** nazionale e il **2,38% di esecuzioni**.

Il suo **2,51% sulle esecuzioni d'Italia** conta comunque **4.879 aste** nel 2019, con un leggero calo rispetto all'anno precedente.

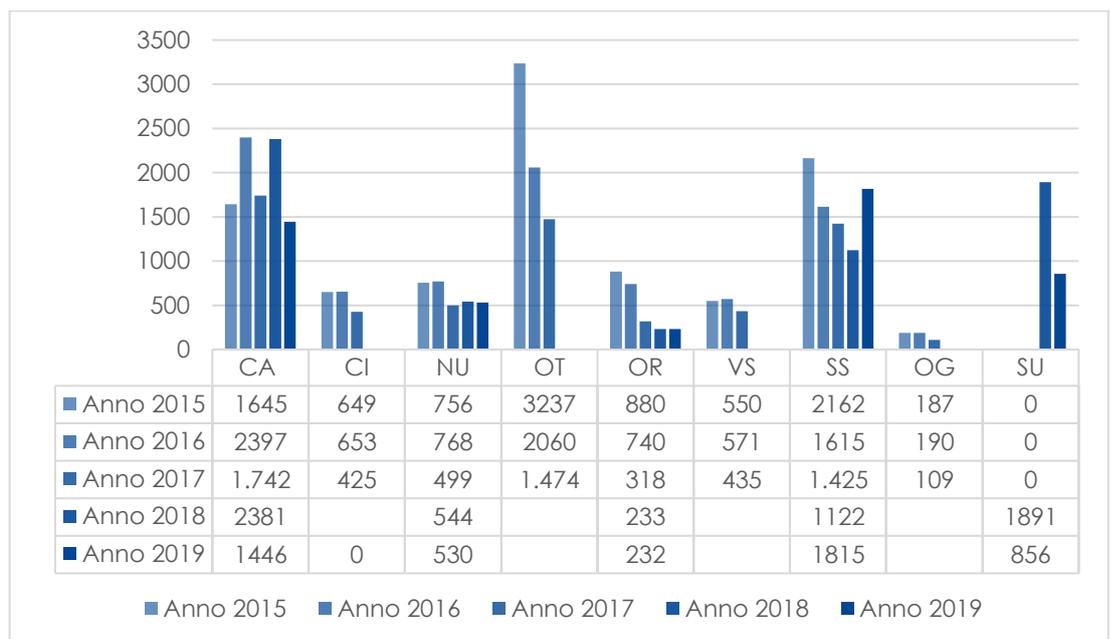
	ITALIA	SARDEGNA
Abitanti	60.357.605	1.639.591
Province	107	5
Comuni	7917	377
ASTE 2019	204.632	4.879
media Aste al Mese	20.425	406
% Aste Nazionali	100%	2,38%
Incremento dal 2018	-16,51%	-20,74%

La distribuzione nelle province

A seguire i dati 2019 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**).

POS	Provincia/Città Metropolitana	Reg.	Popolazione	Numero Comuni	ASTE 2019	% Esecuzioni Italia
38.	SS	SAR	491.571	92	1.815	0,89
44.	CA	SAR	431.038	17	1.446	0,71
61.	SU	SAR	350.725	107	856	0,42
90.	NU	SAR	208.550	74	530	0,26
102.	OR	SAR	157.707	87	232	0,11

Confronto con gli anni precedenti





SICILIA

Dati rilevanti, mantiene ancora il 2° Posto in Italia

La Sicilia è la **seconda Regione per numero esecuzioni immobiliari**; con i suoi **5.001.861** abitanti su una superficie di **25.703 Km²** con l'**8,40% di popolazione** nazionale e il **9,38% di esecuzioni**.

Il suo **9,38% sulle esecuzioni d'Italia** conta la cifra di **19.202 aste** in calo di quasi 19% rispetto al 2018.

	ITALIA	SICILIA
Abitanti	60.357.605	5.001.891
Province	107	9
Comuni	7917	390
ASTE 2019	204.632	19.202
media Aste al Mese	20.425	1.600
% Aste Nazionali	100%	9,38%
Incremento dal 2018	-16,51%	-19,84

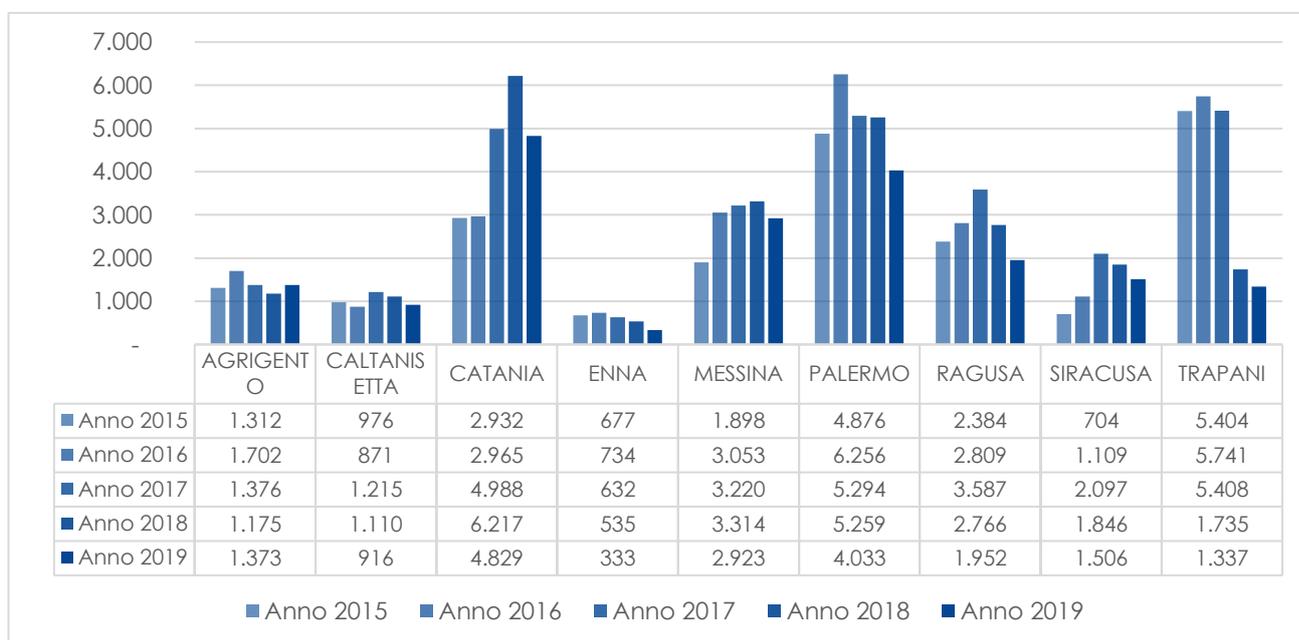
La distribuzione nelle province

Scendono sia Palermo, che tutte le altre province, rimangono tutte nella stessa percentuale di ribasso, tranne l'impennata di Agrigento che, da sola, sale del +14,42.

Ecco i dati:

POS	Provincia/Città Metropolitana	Reg.	Popolazione	Numero Comuni	ASTE 2019	% Esecuzioni Italia
6.	PA	SIC	1.252.588	82	4.033	1,97
9.	CT	SIC	1.107.702	58	4.829	2,36
26.	ME	SIC	628.876	108	2.923	1,43
42.	AG	SIC	434.870	43	1.373	0,67
43.	TP	SIC	430.492	24	1.337	0,65
49.	SR	SIC	399.224	21	1.506	0,74
67.	RG	SIC	320.893	12	1.952	0,95
79.	CL	SIC	262.458	22	916	0,45
100.	EN	SIC	164.788	20	333	0,16

Confronto con gli anni precedenti





TOSCANA

Il Gran Ducato sale in graduatoria e aumenta le aste del +5,89%

Sale dall'Ottavo al Quinto **posto come Regione per numero esecuzioni immobiliari**; con i suoi **3.729.641** abitanti su una importante superficie di **22.988 Kmq** con il **6,20% di popolazione nazionale** e il **7,18% di esecuzioni**.

Il suo **7,18% sulle esecuzioni d'Italia** conta comunque **14.701 aste** nel 2019.

	ITALIA	TOSCANA
Abitanti	60.357.605	3.729.641
Province	107	10
Comuni	7917	273
ASTE 2019	204.632	14.701
media Aste al Mese	20.425	1225
% Aste Nazionali	100%	7,18%
Incremento dal 2018	-16,51%	5,89%

La distribuzione nelle province

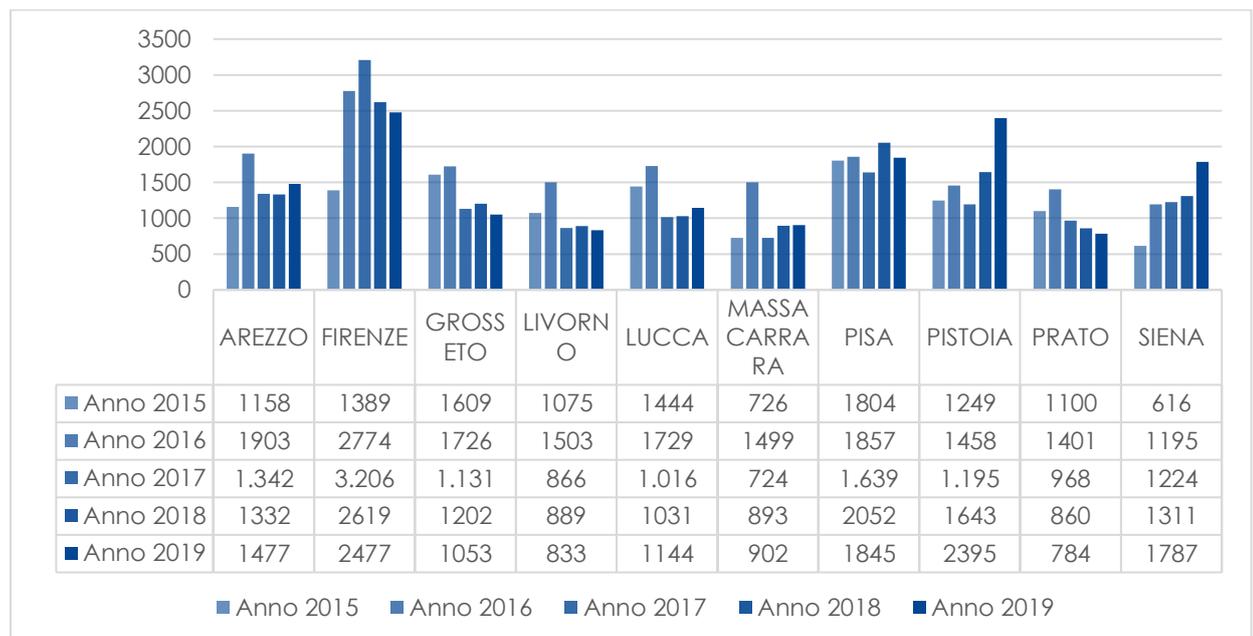
Sono **Firenze** e **Pistoia** le due province più virtuose della Toscana, che insieme sommano 4.872 esecuzioni, con un notevole aumento percentuale rispetto allo scorso anno.

La virtuosità delle esecuzioni premette solo che sia stata messa subito in vigore, senza sé né ma, sia la L.132/2015, sia la regolarità, in alcune province degli art. 559 e 560 del C.p.c. (in materia di Custodia), dove **Siena** e **Arezzo** risultano le più performanti in materia di Custodia di tutto il centro Italia.

Ecco i numeri nello specifico.

POS	Provincia/Città Metropolitana	Reg.	Popolazione	Numero Comuni	ASTE 2019	% Esecuzioni Italia
11.	FI	TOS	1.011.349	41	2.477	1,21
47.	PI	TOS	419.037	37	1.845	0,90
54.	LU	TOS	387.876	33	1.144	0,56
63.	AR	TOS	342.654	36	1.477	0,72
66.	LI	TOS	334.832	19	837	0,41
74.	PT	TOS	292.473	20	2.395	1,17
78.	SI	TOS	267.197	35	1.787	0,87
80.	PD	TOS	257.716	7	784	0,38
86.	GR	TOS	221.629	28	1.053	0,51
94.	MS	TOS	194.878	17	902	0,44

Confronto con gli anni precedenti





TRENTINO ALTO ADIGE

Rimane tra le più basse, per esecuzioni d'Italia

Mantiene il **diciassettesimo posto come Regione per numero esecuzioni immobiliari**; con i suoi **1.072.276** abitanti su una superficie di soli **13.607 Km²** con l'**1,70% di popolazione nazionale** e il **1,08% di esecuzioni**, è sotto lo standard **ABITAZIONI / ASTE sulla media nazionale**.

Il suo **1,08% sulle esecuzioni d'Italia** conta **2.202 aste** nel 2019.

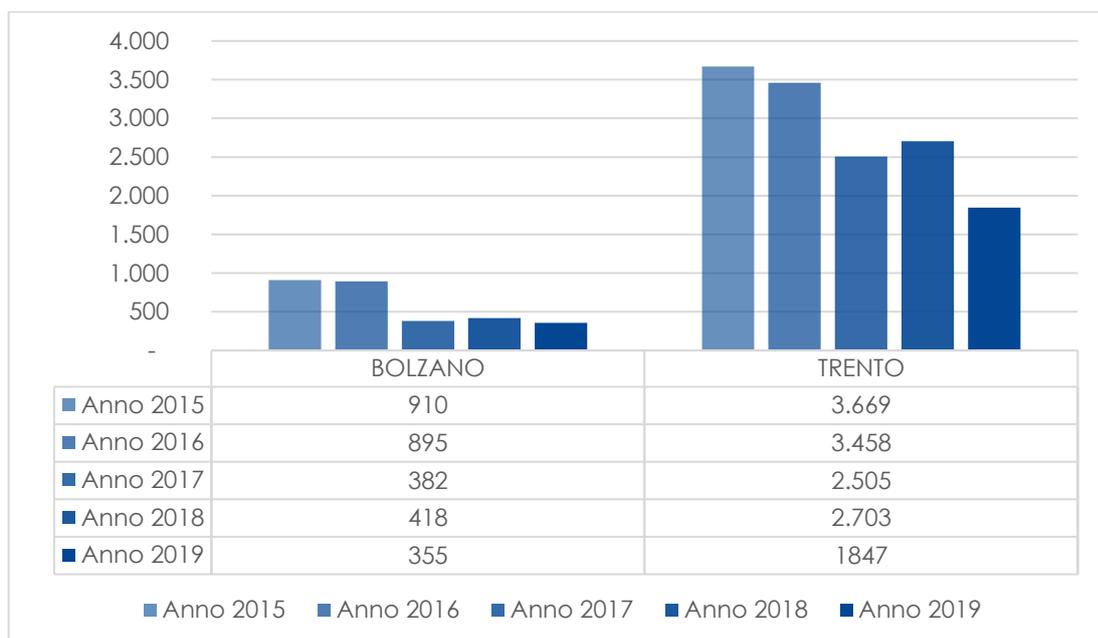
	ITALIA	TRENTINO ALTO ADIGE
Abitanti	60.357.605	1.072.276
Province	107	2
Comuni	7917	291
ASTE 2019	204.632	2.202
media Aste al Mese	20.425	260
% Aste Nazionali	100%	1,08%
Incremento dal 2018	-16,51%	-29,44%

La distribuzione nelle province

È la provincia di Trento che padroneggia con 541.098 abitanti e 1.847 aste, alzando la media della regione e allineandola alla media nazionale; resta un'isola assolutamente felice la Provincia di Bolzano.

POS	Provincia/Città Metropolitana	Reg.	Popolazione	Numero Comuni	ASTE 2019	% Esecuzioni Italia
34.	TN	TAA	541.098	175	1.847	0,90
37.	BZ	TAA	531.178	116	355	0,17

Confronto con gli anni precedenti





UMBRIA

Nel Cuore d'Italia, sale al 13° Posto

Sale di una posizione rispetto all'anno precedente e si posiziona al **13° posto come Regione per numero di esecuzioni immobiliari** ma mantiene inalterati i numeri; con i suoi **882.015** abitanti su una superficie di **8.456 Kmq** con il **1,46% di popolazione** nazionale e lo **2,82% di esecuzioni**.

Il suo **2,82% sulle esecuzioni d'Italia** conta solo **5.775 aste** nel 2019.

	ITALIA	UMBRIA
Abitanti	60.357.605	882.015
Province	107	2
Comuni	7917	92
ASTE 2019	204.632	5.775
media Aste al Mese	20.425	481
% Aste Nazionali	100%	2,82%
Incremento dal 2018	-16,51%	-2,36%

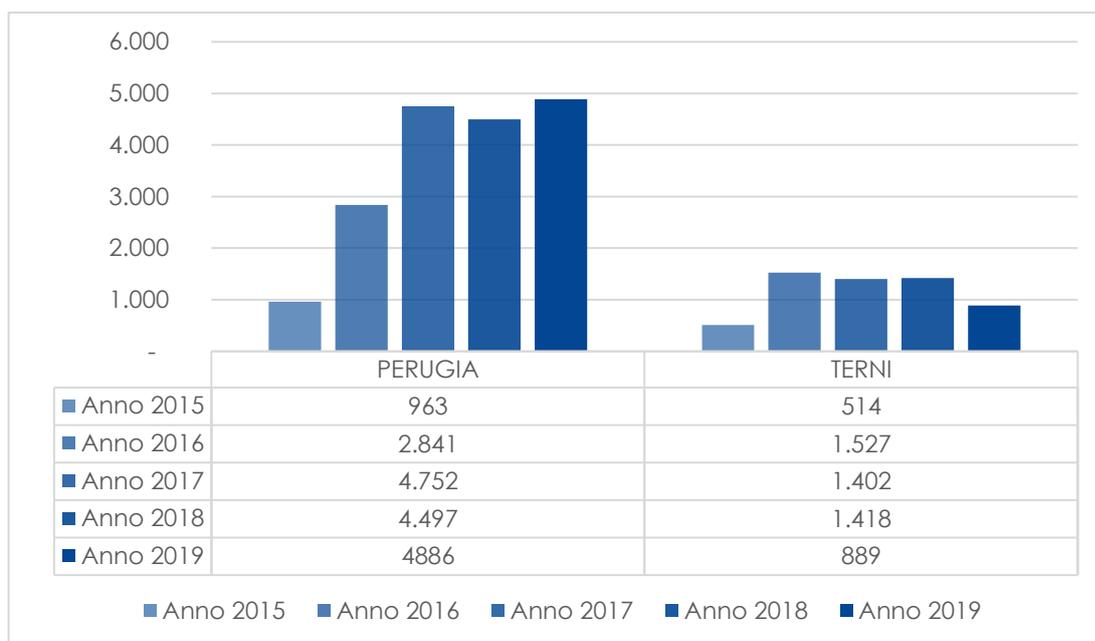
La distribuzione nelle province

È sempre la provincia di Perugia a mantenere il record di maggior numero di esecuzioni nella provincia con **4886 immobili in asta**.

Lo vediamo nei dati a seguire.

POS	Provincia/Città Metropolitana	Reg.	Popolazione	Numero Comuni	ASTE 2019	% Esecuzioni Italia
25.	PG	UMB	656.382	59	4.886	2,39
84.	TR	UMB	225.633	33	889	0,43

Confronto con gli anni precedenti





VALLE D'AOSTA

La Regione più piccola

È la ventesima e più piccola regione d'Italia e detiene il **20° posto come Regione per numero esecuzioni immobiliari**; con i suoi **125.666** abitanti su una superficie di soli **3.263 Kmq** con lo **0,20% di popolazione** nazionale e lo **0,13% di esecuzioni**.

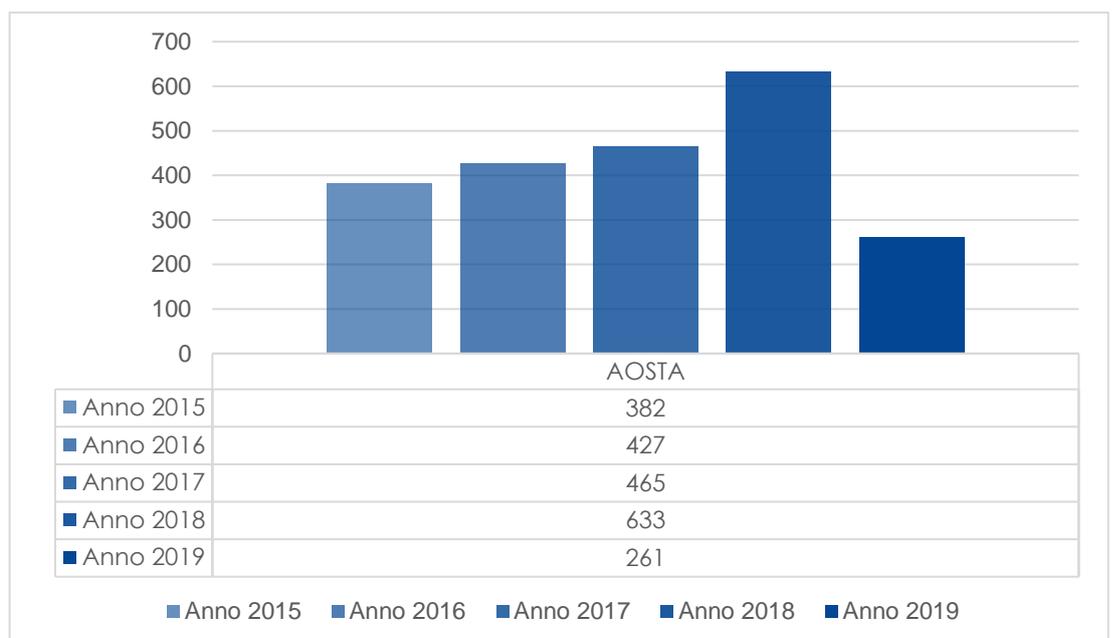
Il suo **0,13% sulle esecuzioni d'Italia** conta **261 aste** nel solo 2019.

	ITALIA	VALLE D'AOSTA
Abitanti	60.357.605	125.666
Province	107	1
Comuni	7917	74
ASTE 2019	204.632	261
media Aste al Mese	20.425	22
% Aste Nazionali	100%	0,13%
Incremento dal 2018	-16,51%	-58,76%

La distribuzione nella provincia

POS	Provincia/Città Metropolitana	Reg.	Popolazione	Numero Comuni	ASTE 2019	% Esecuzioni Italia	Classifica Aste
106.	AO	VDA	125.666	74	261	0,13	

Confronto con gli anni precedenti





VENETO

Una regione ancora pesantemente messa alla prova, ma in Ripresa

Seppur scenda dal 4 al **6° posto** come Regione per numero esecuzioni immobiliari, mantiene numeri importanti; con i suoi **4.902.178** abitanti su una superficie di soli **18.393 Kmq** con il **9,60% di popolazione** nazionale e il **7,07% di esecuzioni**.

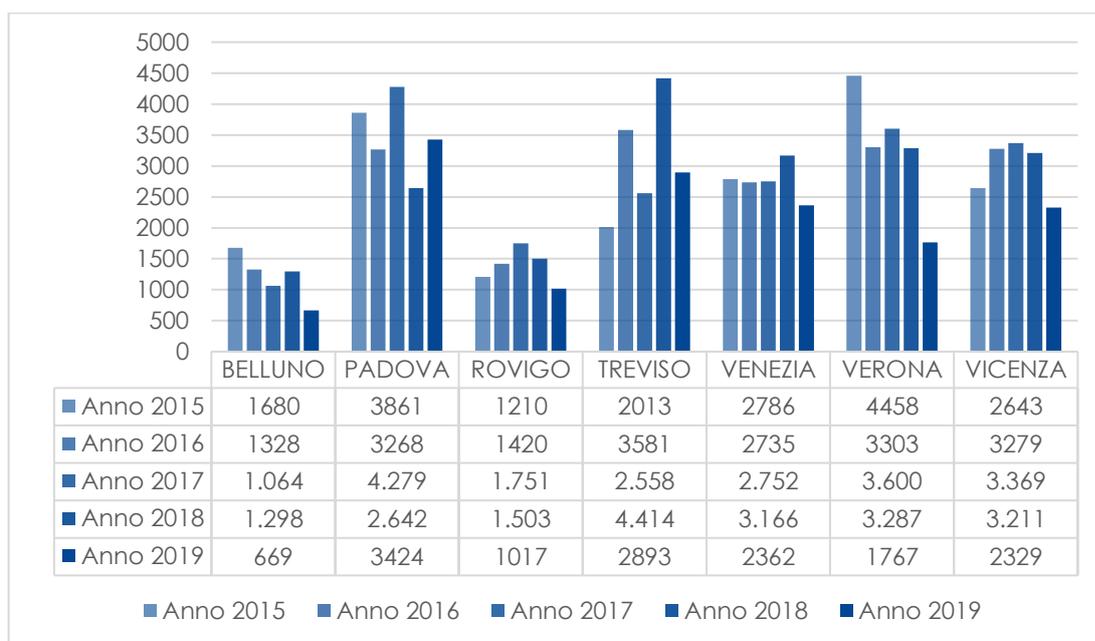
Il suo **7,96% sulle esecuzioni d'Italia** conta **19.521 aste** nel 2018.

	ITALIA	VENETO
Abitanti	60.357.605	4.902.178
Province	107	7
Comuni	7917	564
ASTE 2019	204.632	14.461
media Aste al Mese	20.425	1.205
% Aste Nazionali	100%	7,07%
Incremento dal 2018	-16,51%	-25,92%

La distribuzione nella provincia

POS	Provincia/Città Metropolitana	Reg	Popolazione	Numero Comuni	ASTE 2019	% Esecuzioni Italia
13.	PD	VEN	937.908	102	3.424	1,67
15.	VR	VEN	922.821	98	1.767	0,86
17.	TV	VEN	887.806	95	2.893	1,41
19.	VI	VEN	862.418	114	2.329	1,14
20.	VE	VEN	853.338	44	2.362	1,15
81.	RO	VEN	234.937	50	1.017	0,50
92.	BL	VEN	202.950	61	669	0,33

Confronto con gli anni precedenti



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 formati scripts utilizzati per l'implementazione del sito sono di proprietà di AstaSy o di terzi con i quali AstaSy 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 AstaSy, 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.

astasy

è una società del Gruppo

RI **PRÍME**
VALUE SERVICES

www.astasy.it