

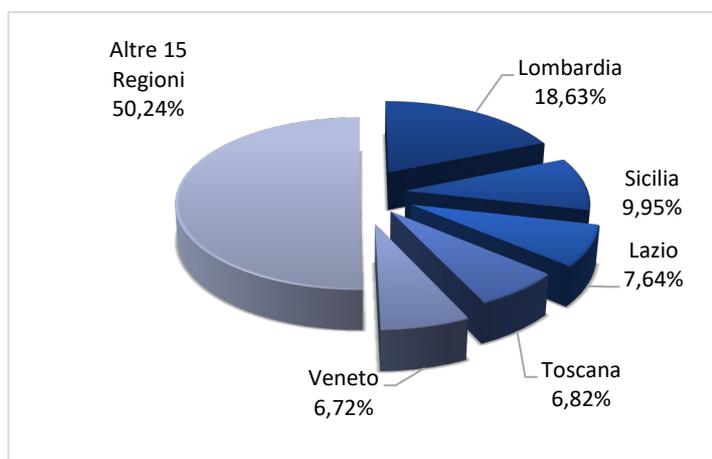
**ASTE IMMOBILIARI: SONO STATE 126.083 NEL 2021.
LA CHIUSURA DEI TRIBUNALI HA RINVIATO CIRCA 77.089 ASTE PER
UN MANCATO RECUPERO DI CIRCA 4.815.886.900 DI EURO**

- Al **primo posto** per numero di esecuzioni nell'anno 2021, si conferma la **Lombardia** con il **18,63%**, a seguire al **2° posto** la **Sicilia (9,95%)**, **Lazio (7,64%)**, **Toscana (6,82%)** e **Veneto (6,72%)**.
- Nel 2021 la provincia di Roma supera per la prima volta Milano e detiene il record come la provincia con il maggior numero di esecuzioni immobiliare d'Italia.
- Solo il **46,34%** delle unità immobiliari all'asta è riconducibile della categoria "**Residenziale**".
- **112.158** lotti, pari all' **88,96%** della composizione delle esecuzioni immobiliari, sono costituiti da beni il cui valore base d'asta proposto è inferiore a **250.000** euro.

Sono state **126.083 (345 al giorno, 15 all'ora)** le unità immobiliari oggetto di asta in Italia nell'anno 2021 (per un controvalore di immobili a base d'asta **pari a euro 18.738.413.549 e con offerte minime pari a 14.053.810.161 euro**), con un lieve aumento dell'**8,10 %** rispetto all'anno precedente, ma con un calo Covid19 (assolutamente non fisiologico ma tarato esclusivamente dagli avvenimenti dell'anno) rispetto al periodo di attività pre-Covid (2019) pari al **-38,38 %** (204.632 esecuzioni).

Lo rende noto il **Centro studi AstaSy Analytics di NPLs RE_Solutions** nel suo "**Report Aste 2021**". Come specifica **Mirko Frigerio, Vicepresidente NPLs RE_Solutions** "*Questi due anni, scientificamente parlando, non sono da paragonare agli anni precedenti e vanno visti ed analizzati come uno spaccato di realtà che ha avuto decine e decine di variabili, basti pensare alle limitazioni alle visite fisiche, le limitazioni alle partecipazioni in presenza, lo spostamento del focus verso altre problematiche e la sospensione delle aste stesse. Il mondo "giudiziale", causa Covid, ha totalizzato circa 380 giorni di stop per un mancato recupero di oltre nove miliardi di euro in due anni, circa 4.815.886.900,00 nel solo 2021*".

La suddivisione per Macroaree



Dei **126.083** immobili in asta, oltre il **42,15%** ricadono nelle regioni del **Nord Italia**, il 27,75% al Centro, il 14% al Sud e il 12% nelle Isole.

Al **primo posto** per numero di esecuzioni nell'anno 2021, si conferma la **Lombardia** con il **18,63%**, a seguire al **2° posto** la **Sicilia (9,95%)**, **Lazio (7,64%)**, **Toscana (6,82%)** e **Veneto (6,72%)**. Queste 5 regioni rappresentano insieme quasi il **50%** del totale delle esecuzioni italiane.

Suddivisione numero aste per regione:

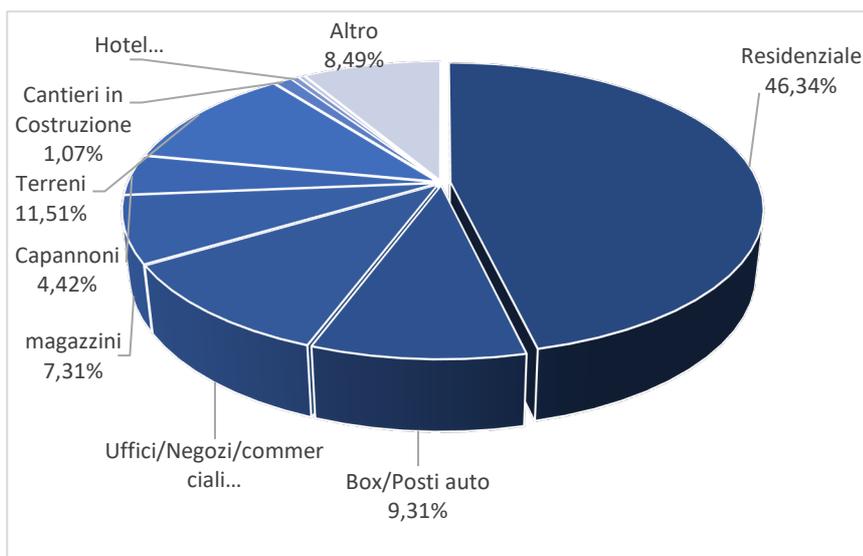
• Abruzzo	4.141	3,28%	14° posto
• Basilicata	828	0,66%	18° posto
• Calabria	5.946	4,72%	10° posto
• Campania	8.318	6,60%	7° posto
• Emilia-Romagna	8.391	6,66%	6° posto
• Friuli-Venezia Giulia	1.518	1,20%	16° posto
• Lazio	9.638	7,64%	3° posto
• Liguria	2.467	1,96%	15° posto
• Lombardia	23.493	18,63%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

Sono **15 province** che, da sole, generano il **38%** delle aste su base nazionale. Le province sono Roma (5%), Milano (4%), Pavia, Perugia, Napoli, Bergamo, Ancona (3%), Catania, Brescia, Cosenza, Palermo, Messina, Sassari, Torino e Macerata (2%).

Nel 2021 la provincia di Roma supera per la prima volta Milano e detiene il record come la provincia con maggior numero di esecuzioni immobiliare d'Italia. Sono infatti **5.743** le aste pubblicate nel 2021 nella provincia romana contro le 4.693 della provincia milanese.

L'area metropolitana di Milano si contraddistingue per la presenza del comune di **Pioltello**, 36.147 abitanti, che conta (anche in Covid-time) 272 immobili pubblicati in asta nel 2021, uno dei comuni italiani più popolosi di aste nel periodo. Il numero pro-capite abitanti/aste di Pioltello è altissimo con 1 immobile all'asta ogni 132 abitanti; se poi consideriamo che sono censiti circa 14.928 nuclei famigliari, allora il dato diventa di **1 immobile all'asta ogni 55 nuclei famigliari**.

Tipologie immobiliari in asta



Solo il **46,34%** delle unità immobiliari all'asta è riconducibile della categoria "**Residenziale**" ed è costituita da appartamenti, monolocali, mansarde, attici, ville e villette, nella maggior parte dei casi tutte abbinati ad autorimesse e/o cantine; a queste si somma poi il dato del **9,31%** di posti auto e autorimesse vendute frazionate. Il numero, leggermente aumentato del 35% rispetto al netto calo del 70% del 2019, non rappresenta una diminuzione di immobili pignorati e quindi una sorta di miglioramento dello stato di crisi

delle famiglie italiane coinvolte, ma è solo il frutto del blocco della giustizia che, come già specificato, ha sospeso negli ultimi 2 anni le aste, allungando i tempi delle procedure di circa 380 gg.

Aumentano invece al **10,71% negozi, uffici e locali adibiti a uso commerciale** che, se sommati al **4,42%** dei **capannoni** industriali, commerciali e artigianali, opifici e ai laboratori e al **7,31%** dei magazzini, compongono un dato notevolmente più ampio, anche numericamente parlando, rispetto agli anni precedenti, con un valore immobiliare sottostante molto pesante. **Nel 2019 solo il 5%** erano negozi, uffici, laboratori e magazzini.

Una fetta importante, il **11,51%**, è dato dai **terreni**, agricoli ed edificabili, che rappresentano sia una buona parte di campagna agricola (compresi pezzi importanti nelle zone dei vini d'Italia, si pensi alle terre del Brunello di Montalcino, al Primitivo di Manduria, al Passito di Pantelleria e al Nero d'Avola), sia un buon numero di terreni edificabili che oggi non hanno più appeal commerciale, concentrati nelle aree di provincia e fuori dalle grandi aree metropolitane.

Da segnalare un **1,07% di cantieri** in corso di costruzione, finiti, semifiniti, abbandonati o parzialmente realizzati che, con l'ingresso dell'ecobonus-sisma bonus e sotto la guida di una diligente imprenditoria locale, potrebbero rivelarsi ottime opportunità, un valore aggiunto al basso sfruttamento del territorio.

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

Sono invece, seppur percentualmente poco numerose con lo 0,47% di immobili in asta, da tenere sotto controllo le strutture adibite a **hotel e alberghiere**: oramai non si tratta più solo di microstrutture a conduzione familiare ma di veri asset di interesse elevato e con una storia importante alle spalle.

Nel restante **8,49%**, denominato "altro", sono presenti una serie di unità immobiliari di diversa natura e anche di difficile ricollocazione: oratori, trulli, teatri, cinema, seggiovie, stabilimenti balneari, baite, discoteche, chiese sconsacrate, ecc...ecco lo spaccato numerico dei beni all'asta nel 2021:

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

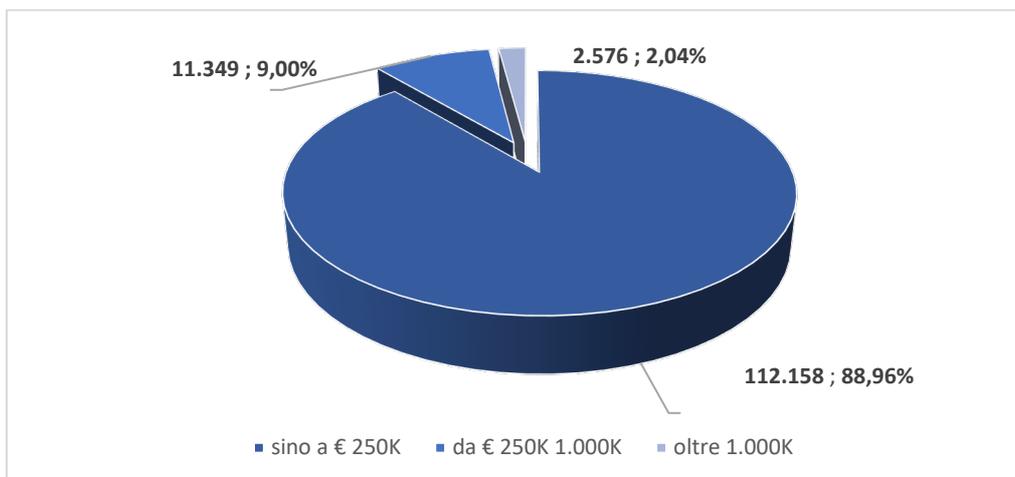
112.158 lotti, pari all' **88,96%** della composizione delle esecuzioni immobiliari, sono costituiti da beni il cui valore base d'asta proposto è inferiore a **250.000 euro**.

Il valore base d'asta totale di questi beni è pari a **€ 7.006.709.304** e rappresenta solo il 37,39% del valore complessivo di tutti i beni posti in asta nel 2021.

Il valore medio base asta degli immobili granulari si è ulteriormente abbassato a **62.471 euro** contro il valore medio degli anni passati, il che sta certamente a significare che gli immobili vengono aggiudicati a valori notevolmente inferiori al passato dei reali valori di mercato, creando un'ulteriore perdita di valore e di ricchezza.

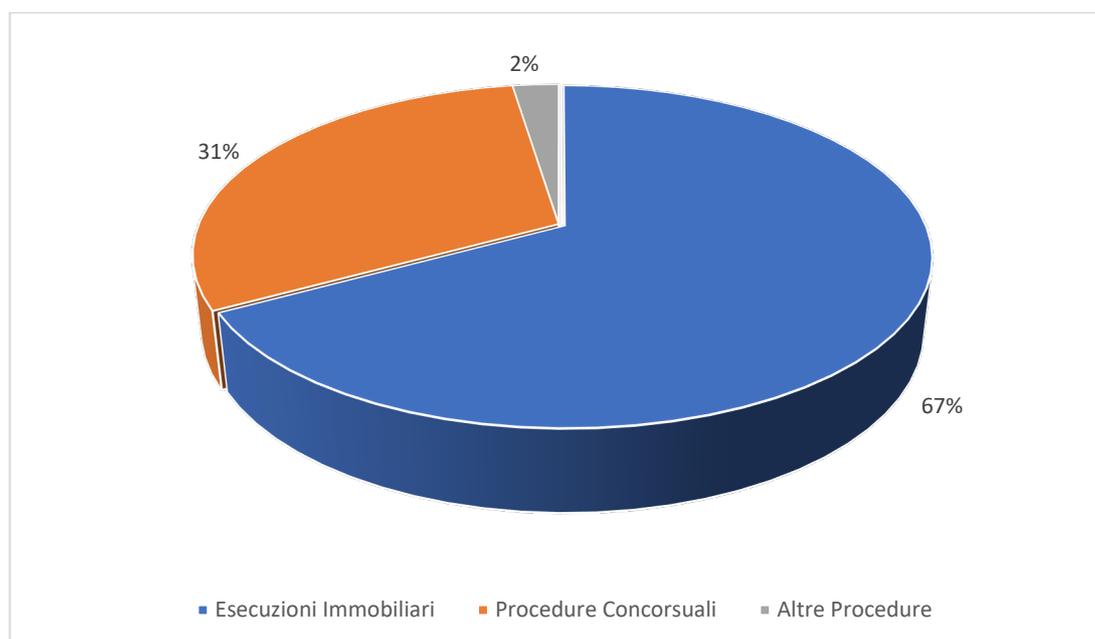
Sono invece 11.349 lotti, pari all' **9,00%** della composizione delle esecuzioni immobiliari, i beni il cui valore in asta è inferiore a **1.000.000 di euro**. Il valore base d'asta totale di questi beni è pari a **5.160.608.889 di euro** e cuba il **27,54%** del valore complessivo di tutti i beni posti in asta nel 2021.

2.576 lotti, pari all' **2,04%** della composizione delle esecuzioni immobiliari, è costituita da beni il cui valore in asta è superiore a **1.000.000 di euro**. Il valore base d'asta totale di questi beni è pari a **6.571.095.354 di euro** e rappresenta da solo oltre il **35,07%** del valore complessivo di tutti i beni posti in asta nel 2021.



“Questa analisi fa comprendere quanto sia frammentato e necessari di interventi assolutamente diversificati, customizzati e specialistici, con approcci assolutamente diversi e senza un’unica soluzione, ogni singolo bene posto in asta, partendo dalla sua individuazione, analisi e ricerca della strategia ancor prima che il bene venga posto in esecuzione. Questo lavoro è di assoluta necessità per gli UTP” precisa Frigerio.

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



Precisiamo che si definiscono **“Esecuzioni Immobiliari”** tutte quelle procedure cui alla base è stato trascritto un pignoramento immobiliare, che porta alla vendita coattiva dell’immobile, sia di proprietà della persona fisica 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 invece con il termine **“Altro”** tutte le procedure di divisione giudiziale tra coniugi o eredi e/o cause civili, eredità giacenti che, pur passando dalla vendita all’asta del bene, non configurano pignoramento o fallimento.



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

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

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

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

NPLsRE_Solutions è società controllata dal Gruppo RINA Prime Value Services, la legal entity di RINA in ambito Real Estate.

Per ulteriori informazioni:

SEC Newgate Spa

Francesca Brambilla – francesca.brambilla@secnewgate.it - 338 6272146