

CASA, STUDIO SOGEEA: SEMPRE PIÙ ABITAZIONI ALL'ASTA, +10% IN SEI MESI

SONO 33.304, DUE SU TRE COSTANO MENO DI 100.000 EURO

Roma, 12 gennaio 2017 – Il numero delle case all'asta in Italia è aumentato del 10% in sei mesi: le procedure in corso sono infatti 33.304, a fronte delle 30.215 rilevate a luglio 2016. Una crescita che conferma e, anzi, accentua la tendenza emersa la scorsa estate, quando si era registrato un incremento di oltre il 5% rispetto all'inizio dell'anno. Lo rivela il **Rapporto semestrale sulle aste immobiliari del Centro Studi Sogeea**, che è stato presentato in Senato.

Poco meno della metà degli immobili residenziali in vendita (15.749 unità) si concentra nel Nord del Paese, macro-area in cui l'impennata delle procedure forzate è stata pari al 17% (erano 13.423). Ancora più severo il dato del Mezzogiorno, che si attesta su un aumento del 21% sia nelle Isole (4.483 contro le 3.683 del semestre precedente) sia nella parte peninsulare (7.202 a fronte delle 5.949 di luglio 2016). Unica area in controtendenza quella del Centro, in cui si è verificata una flessione pari al 18%: le procedure attuali sono 5.870, quelle di sei mesi fa erano 7.160.

Un quinto circa degli immobili oggetto dello studio, pari a 6.963 unità, è localizzato in Lombardia. A seguire ci sono il Veneto (3.984 immobili, con un clamoroso +65% rispetto a luglio 2016), la Sicilia (3.572, +25%) e la Campania (2.484, +26%), mentre il Lazio (2.424) è una delle poche regioni a vantare un saldo negativo: le case all'asta sono diminuite del 18%, come in Piemonte (2.055 quelle forzatamente in vendita ora). Sopra quota duemila immobili anche la Toscana (2.267 unità, dato in linea con il precedente di 2.321) e la Puglia (2.247, incremento del 39%). A livello di province, invece, spiccano le 1.742 case all'asta di Bergamo, con Roma a quota 1.553 davanti a Verona (1.306), Palermo (1.201) e Napoli (1.033).

«Il quadro che ne scaturisce è ancora più preoccupante rispetto a quello di sei mesi fa – spiega l'ing. Sandro Simoncini, presidente di Sogeea e direttore del Centro Studi –. Innanzitutto perché si è evidentemente aggravato il numero di proprietari di immobili in difficoltà nel Mezzogiorno d'Italia, area in cui la crisi dell'ultimo decennio si è andata a sommare a una fragilità economica e sociale che sembra ormai essersi incancrenita. In secondo luogo perché, essendo il mercato delle aste la fotografia di una situazione di sofferenza venutasi a creare anni addietro, non è azzardato ipotizzare che la stagnazione di medio-lungo periodo possa accentuare il fenomeno nel prossimo futuro, condannandoci a numeri ancora più severi.

Inoltre, ed è forse questo il motivo di maggiore allarme, perché anche aree storicamente più solide del panorama economico italiano, si pensi al Nord-Est o al versante ligure, sembrano a loro volta esposte a venti insidiosi: in Friuli-Venezia Giulia, per fare un esempio, le case all'asta sono passate in sei mesi da 100 a 255 e in Liguria sono quasi raddoppiate (da 592 a 913). Numeri contenuti in valore assoluto, ma decisamente pesanti in relazione al territorio di riferimento.

*Le regioni settentrionali – prosegue **Simoncini** – possono essere state più reattive nel recepire e nello sfruttare le novità normative sull'acquisto, ma ciò non ha impedito che le operazioni di vendita andate a buon fine fossero rimpiazzate da nuovi arrivi di immobili sul mercato. Tra l'altro in una fase in cui gli istituti di credito sono tendenzialmente meno aggressivi nei confronti di chi è in sofferenza visto che, mediamente, il valore delle abitazioni è drasticamente calato rispetto all'anno di concessione del mutuo e, di conseguenza, un'asta non li farebbe comunque rientrare dei capitali erogati.*

Altro dato assai indicativo è quello che conferma, ancora una volta, come sia sempre la fascia di reddito medio-bassa a pagare il tributo più rilevante alla crisi: il 68% delle case in vendita ha un prezzo inferiore ai 100.000 euro, percentuale che sale addirittura fino all'88% se si prendono in esame anche gli immobili appartenenti alla fascia tra 100.000 e 200.000 euro. Nella stragrande maggioranza dei casi, insomma, non si tratta certo di abitazioni di particolare pregio. Tanti impiegati, piccoli imprenditori, artigiani, commercianti, per anni capaci di fare fronte alle crescenti difficoltà, sul lungo periodo si sono trovati a versare un dazio altissimo, arrivando a intaccare anche il patrimonio più prezioso: la prima casa.

Di contro, considerando il punto di vista di chi è interessato ad acquistare, la presenza sul mercato di così tante case offre notevoli opportunità d'investimento. Molti istituti bancari mettono a disposizione strumenti finanziari ad hoc per procedere all'acquisto e i meccanismi di vendita all'asta sono trasparenti e tutto sommato semplici: chi ha disponibilità di denaro può realizzare dei veri e propri affari e c'è sempre la possibilità di farsi seguire da un tecnico o da un professionista del settore per avere la sicurezza di non commettere passi falsi».