NPLs
RESOLUTIONS

RASSEGNA STAMPA
7 - 14 novembre

secNewgate
Communications. Advocacy. Research.

Il Sole 24 Ore, 09/11/2020 *.CASA* *pagina 17*

Esecuzioni

Aste dimezzate anche dopo il lockdown, persi 2 miliardi

Nel primo semestre del 2020, causa lockdown, le aste immobiliari sono calate in media del 40% rispetto al 2019. Ma in molti casi, si va ben oltre, come a Roma (-47%), Milano (-46,8%), Napoli (-51%) o nelle realtà stremate dal Covid, come Piacenza (-76,6%) e Lodi (-60,4%). Numeri che si spiegano in parte con l' emergenza sanitaria, in parte con gli effetti del decreto Cura Italia, che ha bloccato i pignoramenti delle abitazioni principali. Ma dopo il lockdown la situazione non è migliorata: da luglio a settembre le aste sono state 19.162, meno della metà rispetto allo stesso periodo dell' anno precedente. Il valore complessivo degli immobili posti in asta sempre tra luglio e settembre è stato di 2,7 miliardi contro i 7,2 miliardi segnati nello stesso arco temporale del 2019 (-62%). «Il problema è molto serio, soprattutto in prospettiva - commenta Mirko Frigerio, fondatore di Npls Re Solution e presidente del Centro Studi AstaSy Analytics -. Il blocco dell' offerta dovuto alla chiusura dei tribunali, peraltro, si è accompagnato a un distacco di interesse da parte della domanda». Ovviamente sono cresciuti anche i tempi medi di un procedimento di esecuzione, che è tornato a durare in media 5 anni, 270 giorni più di prima, con la conseguenza che anche gli incassi saranno posticipati (da gennaio a giugno si stimano 7,87 miliardi di perdita di recupero per le banche). Con l' allungamento dei tempi, poi, lo sconto medio tra valore della perizia e dell' aggiudicazione del bene si abbasserà di un ulteriore 25%. In questo modo, solo considerando il primo semestre, quasi 2 miliardi non entreranno più nelle tasche dei creditori. © RIPRODUZIONE RISERVATA.

Emiliano Sgambato

TESTATA: GAZZETTA DI PARMA
DATA: 9 NOVEMBRE
CLIENTE: NPLS RE SOLUTIONS

scenari

LO STUDIO

Il lockdown abbatte le aste, -40% in 6 mesi

Nel primo semestre di quest'anno, le pubblicazioni delle esecuzioni immobiliari sono calate in media del 40% rispetto al 2019. Secondo i dati del Centro Studi AstaSy Analytics di NPLs RE_Solutions il calo ha raggiunto a Roma il 47%, a Milano il 46,8%, a Napoli il 51% e addirittura il 76,6% a Piacenza e il 60,4% a Lodi . Numeri che si spiegano in parte con l'emergenza sanitaria, in parte con le norme del DL Cura Italia, che hanno bloccato i pignoramenti fino al 31 ottobre per quanto riguarda le abitazioni principali.

Nello scorso mese di settembre, le aste sono state 13.032, cioè quasi la metà rispetto alle 25.111 dello stesso mese dello scorso anno (-48%). Da luglio a settembre 2020 le aste sono state 19.162, un dato che risulta più che dimezzato se lo si confronta con quello dello stesso trimestre del 2019 che indicava 54.212 aste battute (-65%).

Il valore complessivo degli immobili posti in asta tra luglio e settembre è stato di 2,7 miliardi nel 2020 contro i 7,2 miliardi segnati nello stesso arco temporale del 2019. Si tratta di un calo che si attesta quindi al 62%, meno della metà rispetto lo scorso anno.

TESTATA: ETRIBUNA.COM
DATA: 12 NOVEMBRE
CLIENTE: NPLS RE SOLUTIONS

https://www.etribuna.com/aas/it/2015-07-20-13-01-43/altre-notizie-m/70978-aste-immobiliari-e-chiusura-dei-tribunali,-danno-economico-di-un-mld-di-euro-per-il-primo-mese-di-lockdown.html

L'edizione online di
TRIBUNA ECONOMICA®
GIORNALE DI ECONOMIA FINANZA
Area Agenzia Stampa
...dal 1986

Aste immobiliari e chiusura dei tribunali, danno economico di un mld di euro per il primo mese di lockdown

Pubblicato: 12 Novembre 2020

Nel primo semestre 2020, le pubblicazioni delle esecuzioni immobiliari sono calate in media del 40% rispetto al 2019. Ma in molti casi, si va ben oltre. Questo uno dei primi dati che emergono dalle ultime rilevazioni realizzate dal Centro Studi AstaSy Analytics di NPLs RE_Solutions.

La chiusura dei tribunali causa Covid-19 ha colpito anche il settore delle aste immobiliari, di fatto bloccate durante tutto il lockdown e, in alcuni casi, anche oltre.

L'Osservatorio T6 (associazione di riconosciute professionalità nel settore delle procedure esecutive) ha stimato il danno economico e sistemico che deriverà al settore dalla chiusura dei tribunali, ormai off limits, attorno al miliardo di euro solo per il primo mese di lockdown.

Nel primo semestre 2020, le esecuzioni sono calate in media del 40% rispetto al 2019. Ma in molti casi, si va ben oltre, come a Roma (- 47%), Milano (- 46,8%), Napoli (-51%) o nelle realtà stremate dal Covid, come Piacenza (-76,6%) e Lodi (-60,4%). Numeri che si spiegano in parte con l'emergenza sanitaria, in parte con le norme del DL Cura Italia, che hanno bloccato i pignoramenti fino al 31 ottobre per quanto riguarda le abitazioni principali.

Nello scorso mese di settembre, le aste sono state 13.032, cioè quasi la metà rispetto alle 25.111 dello stesso mese dello scorso anno (-48%). Da luglio a settembre 2020 le aste sono state 19.162, un dato che risulta più che dimezzato se lo si confronta con quello dello stesso trimestre del 2019 che indicava 54.212 aste battute (-65%). Il valore complessivo degli immobili posti in asta tra luglio e settembre è stato di 2,7 miliardi nel 2020 contro i 7,2 miliardi segnati nello stesso arco temporale del 2019. Si tratta di un calo che si attesta quindi al 62%, meno della metà rispetto lo scorso anno.

Il Centro Studi AstaSy Analytics ha inoltre calcolato che i tempi medi della giustizia si sono allungati in media di 270 giorni attestandosi quindi a 1.808 giorni, pari a circa 5 anni, contro i 4 anni e 3 mesi delle statistiche medie rilevate precedentemente dall'Osservatorio T6. Ciò significa appunto che gli incassi dalla giustizia saranno posticipati di almeno 270 giorni.

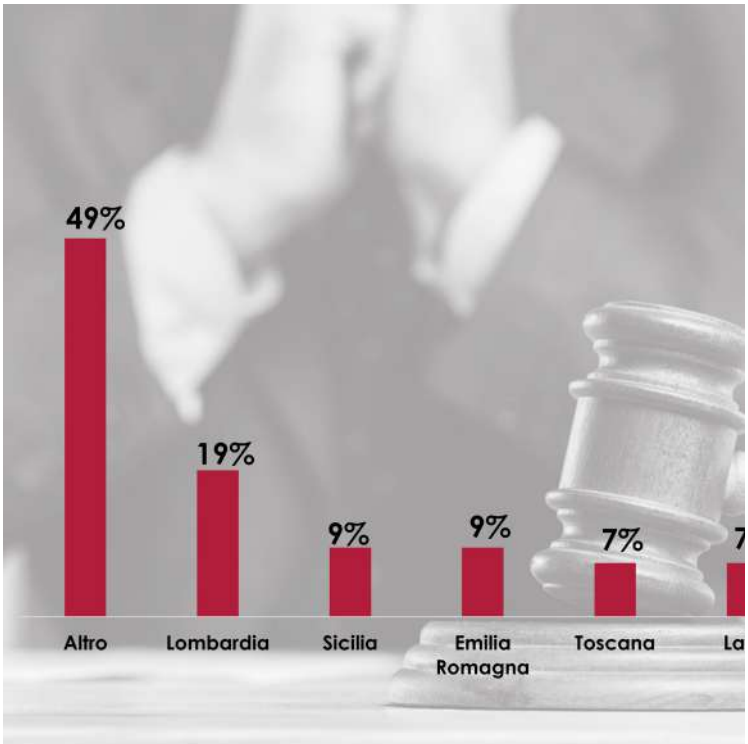
Un altro aspetto da considerare è legato invece alle effettive volontà di partecipare a un'asta in piena crisi finanziaria. Lo sconto medio tra valore della CTU e il valore di aggiudicazione del bene si abbasserà di un ulteriore 25%, passando dall'attuale medio 54% al prospettico 68%, riducendo ulteriormente i flussi di recupero.

Focus

Aste immobiliari il difficile destino degli asset

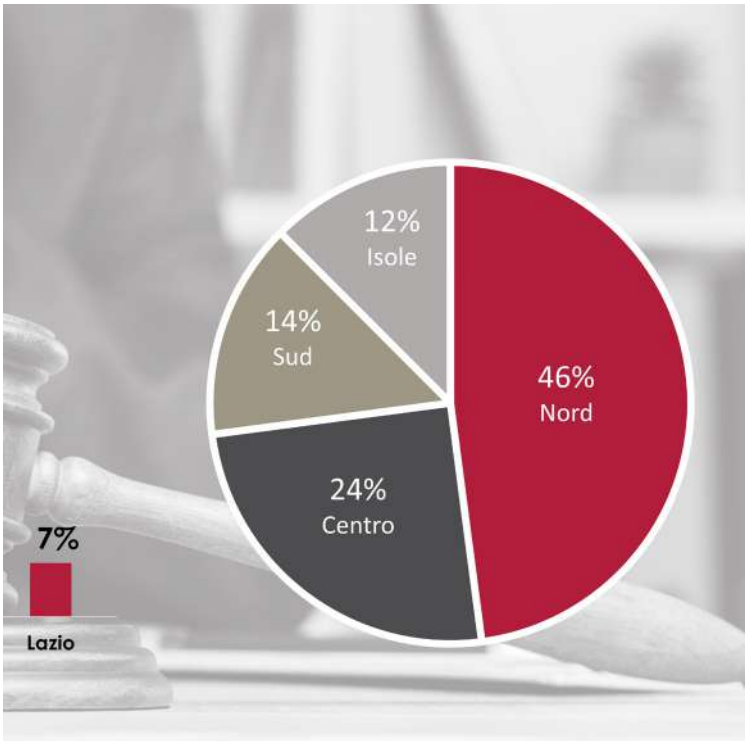
Giuseppe Rossi
Milano

Sono davvero molti in Italia i capannoni e gli immobili industriali che attendono di andare in asta o che continuano a transitare attraverso aste andate deserte. Il valore complessivo dei complessi ed edifici industriali in asta ammonta a 4.543.224.967€ per oltre 15.000 asset, di cui almeno 10 di valore superiore ai 10 milioni di Euro. A livello geografico, la provincia di Bergamo è quella che, con 525 asset, "contribuisce" maggiormente al sistema delle aste. Seguono Milano (522), Palermo (506), Roma (461) e Ancona (362). Le aste degli immobili produttivi e industriali non paiono, infatti, tra le più gettonate dai compratori. Lo si vede anche sul Portale delle vendite pubbliche, del Ministero della Giustizia dove, in questo momento, sono in vendita tramite varie forme d'asta più di 15.000 lotti di immobili che rientrano nella categoria "industriali". Alcuni di questi, posti in vendita a seguito di fallimenti o di procedure concorsuali, sono arrivati all'ennesimo tentativo di vendita, dopo 6, 7 e a volte an-



La provincia di Bergamo è in testa alla graduatoria

Mirko Frigerio. Vice presidente esecutivo di NPLs RE_Solutions



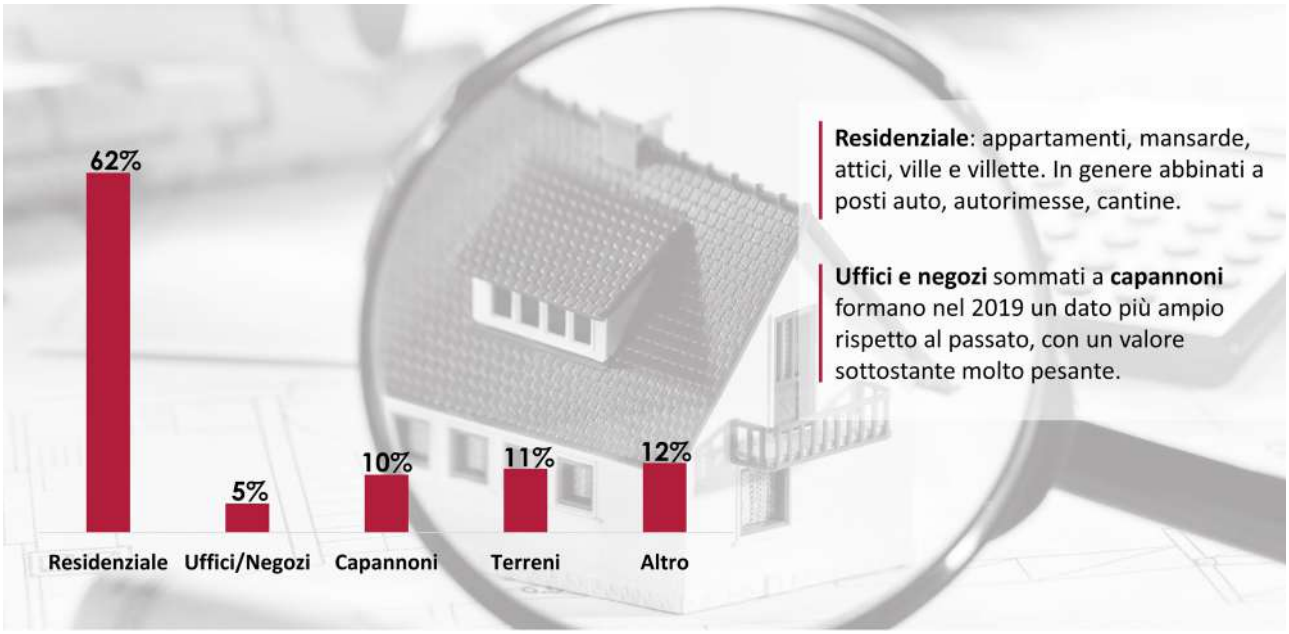
che più aste andate deserte, vantano un'apertura della procedura che risale anche a 4 o 5 anni fa. Molti di questi, oltre ad essere totalmente inutilizzati ed in stato di disuso, tengono bloccato del capitale che, di fatto, resta improduttivo. E, peraltro, sono tutti asset che corrono anche un ulteriore rischio, cioè che dopo anni venga decisa dal giudice fallimentare la non percorribilità dell'asta per non economicità. A subire il colpo più forte, in questi casi, è l'istituto creditore, banca o finanziaria che sia, che resta senza ristoro del credito, dopo avere pagato perizie il cui costo cresce al crescere dei metri quadrati dell'oggetto in vendita. Nel contempo, comprendere quale possa essere il destino dell'immobile invenduto è un terno al lotto. Il finanziatore non è verosimilmente interessato a prendersi cura di un cespite che non ha mercato; mentre nel frattempo la società proprietaria, viste le lungaggini della giustizia civile, è nella maggior parte dei casi stata dichiarata fallita da tempo immemore. Il risultato? Il capannone, che già il mercato non sembrava desiderare molto, resta abbandonato, con i conseguenti problemi (vandalismo, occupazioni abusive, criminalità, ecc...) che questo può comportare e la perdita totale di valore. "Non è un mercato affatto semplice quello delle aste di immobili industriali – conferma Mirko Frigerio, founder e vice presidente esecutivo di NPLs RE_Solutions, società che detiene il Centro Studi AstaSy Analytics che ogni anno produce il "Report Aste" riconosciuto come unico in Italia in tema di dati certi sulle esecuzioni immobiliari – sono infatti molti i problemi che lo affliggono. Si va dalla vetustà dei cespiti all'asta, alla distanza tra le valutazioni del CTU rispetto al reale valore di mercato del bene, sino alla perdita del diritto a costruire che, spesso a causa dei tempi troppo dilatati delle procedure, finisce per decadere, azzerando di fatto ogni possibile valore al bene. Non solo, spesso si tratta di proprietà frazionate, che rendono più complicata e macchinosa qualsiasi procedura." →

Qualche numero sulle aste immobiliari. Secondo il Report Aste del Centro Studi AstaSy Analytics di NPLs RE_Solutions, relativo all'anno 2019, le aste immobiliari in Italia lo scorso anno sono state 204.632, in diminuzione del 16,5% rispetto al 2018, per un controvalore complessivo a base d'asta pari a 28,4 miliardi di euro. La distribuzione geografica delle aste immobiliari non è omogenea sul territorio nazionale: la maggior concentrazione è nelle regioni del Nord (46%), seguita dal Centro (24%), dal Sud (18%) e dalle Isole (12%). Le prime 5 regioni per numero di esecuzioni coprono oltre il 51% del totale: Lombardia con il 18,7%, a seguire la Sicilia (9,4%), L'Emilia-Romagna (8,7%) Toscana e Lazio (con circa il 7% ciascuna) con le prime 17 province che, da sole, cubano per circa il 40% del totale nazionale. Quanto alle tipologie, la scomposizione mostra un quadro in cui quasi il 70% dei lotti in asta è residenziale; il 10% è rappresentato da immobili industriali e commerciali; il 5% da negozi, uffici, laboratori e magazzini; un significativo 11%, è composto dall'eterogenea tipologia dei terreni, agricoli ed edificabili, il rimanente 4% è costituito da strutture ricettive e a destinazione specifica (cinema, teatri, ecc). Il che significa che il valore base d'asta complessivo degli immobili industriali è stimabile attorno a 1,5 miliardi di euro.

Il peso del Covid e del lockdown. La chiusura dei Tribunali causa Covid-19 ha colpito anche il settore delle aste immobiliari, di fatto bloccate durante tutto il lockdown e anche oltre. L' Osservatorio T6 (associazione di riconosciute professionalità nel settore delle procedure esecutive) ha stimato il danno economico e sistemico che deriverà al settore dalla chiusura dei Tribunali, ormai off limits, attorno al miliardo di euro solo per il primo mese di lockdown. Lo scenario caratterizzato da custodi giudiziari con mascherine e guanti, potenziali acquirenti che disdicono le visite negli immobili, debitori con la febbre strategica, sale d'asta con sedie a distanza di sicurezza, avvocati che chiedono le giuste tutele sanitarie è stata una mina di quelle pesanti. Nel primo semestre 2020, le esecuzioni sono calate in media del 40% rispetto al 2019. Ma in molti casi, si va ben oltre, come a Roma (- 47%), Milano (- 46,84%),

Aste immobiliari La maggiore concentrazione al nord

La mappa. Tipologia di immobili all'asta



IMMOBILI ALL'ASTA
CATEGORIA INDUSTRIALI

+ 15mila

VALORE COMPLESSIVO
4.543.224.967 €

Il quadro. Oltre 15mila asset

Napoli (-51%) o nelle realtà stremate dal Covid, come Piacenza (-76,6%) e Lodi (-60,42%). Numeri che si spiegano in parte con l'emergenza sanitaria, in parte con le norme del DL Cura Italia, che bloccano i pignoramenti fino al 31 ottobre prossimo per quanto riguarda le abitazioni principali. Nello scorso mese di settembre, le aste sono state 13.032, cioè quasi la metà rispetto alle 25.111 dello stesso mese dello scorso anno (-48%). Da luglio a settembre 2020 le aste sono state 19.162, un dato che risulta più che dimezzato se lo si confronta con quello dello stesso trimestre del 2019 che indicava 54.212 aste battute (-65%). Il valore complessivo degli immobili posti in asta, è stato di 2,7 miliardi nel 2020 contro i 7,2 miliardi segnati nello stesso arco temporale del 2019. Si tratta di un calo che si attesta quindi al 62%, meno della metà rispetto lo scorso anno.

All' orizzonte prospettive poco rassicuranti. Il problema è molto serio. Soprattutto in prospettiva. Il blocco dell'offerta dovuto alla chiusura dei tribunali, peraltro, si è accompagnato a un distacco di interesse da parte della domanda, con il risultato che il riequilibrio di domanda e offerta in sostanza non c'è stato. I vari provvedimenti che, con la serie di Dpcm approvati e convertiti in legge dall'esplosione della pandemia da Covid-19 lo scorso febbraio a oggi, hanno cercato di puntellare il sistema economico nazionale, che si è trovato ad affrontare una situazione difficile e inedita, con scarsi strumenti di politica economica veramente efficaci a fronte di quella che è una crisi da offerta scatenata da una crisi sanitaria globale. Il risultato, tra divieto di licenziamento, moratorie su mutui e debiti vari e, in pratica, il congelamento dei fallimenti, è che la situazione del sistema produttivo e imprenditoriale appare cristallizzata. Secondo il servizio studi della Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, nei primi 6 mesi del 2020 (gennaio- giugno) a livello nazionale, il numero delle imprese entrate in procedura fallimentare è diminuito del 45,7%, in Lombardia del 48,7%. →

I nodi, però potrebbero venire al pettine con la decadenza di tutti questi provvedimenti tampone. E sul mercato potrebbero arrivare, non immediatamente ma nel medio periodo si, una grande quantità di immobili strumentali, rivenienti da fallimenti o procedure concorsuali. E tra questi un buon numero di immobili industriali. Secondo una stima di Pwc, nei prossimi 18-24 mesi, le Non performing exposure (date dalla somma degli NPL e degli UTP) in pancia alle banche italiane aumenteranno tra i 60 e i 100 miliardi di euro. E di questi, una parte tutt'altro che rilevante potrebbe avere come sottostante il finanziamento di un immobile produttivo o industriale. Quali sono le soluzioni possibili? Il sistema bancario si dice ormai pronto ad affrontare un'eventuale nuova ondata di crediti difficoltosi. L'esperienza degli scorsi anni è servita quantomeno a non farsi cogliere del tutto impreparati. Ma se dal punto di vista finanziario le cose dovrebbero essere più o meno sotto controllo, da quello immobiliare l'impressione non è la stessa. Esempi virtuosi di riuso di manufatti industriali esistono. Buona parte del quartiere della moda milanese, nato in modo spontaneo attorno ai navigli, in particolare attorno a via Savona e al Naviglio Grande, riutilizzando in modo intelligente e creativo i capannoni della Milano manifatturiera degli anni '60, '70 e '80 ormai in disuso, è un ottimo esempio di economia circolare ante litteram. Difficilmente industrializzabile, però. Ciò che più potrebbe essere utile è la presa di coscienza che molto spesso il valore di bilancio di un immobile produttivo è assai lontano rispetto al suo valore di mercato, e che altrettanto spesso l'unica importante risorsa insita è la possibilità riedificatoria, per cui l'acquirente possa ricreare un oggetto immobiliare adatto alle caratteristiche del proprio business. ◆

Esistono esempi virtuosi di riuso dei capannoni

NPE

~~NON~~
PERFORMING
EXPOSURES

Al fianco di Istituti di credito,
Servicer, Investitori e Banche d'affari
nel recupero crediti immobiliari

ABBREVIAMO
i tempi di recupero
-67%

RIDUCIAMO
i costi della procedura
-49%

AUMENTIAMO
gli incassi
+56%

I DATI AL CENTRO

Un **team di professionisti** elabora **milioni di dati** per darti supporto nelle decisioni di rischio, di investimento e di gestione del recupero.

- Data Gathering
- MAV & DPO
- Auction Facilitation
- Broker Opinion
- Servizi alla REOCO
- Valutazioni
- Due Diligence e Business Plan
- Piani operativi NPE
- Risk Management
- Data Room
- Valorizzazione Asset Bancari
- Assistenza alla dismissione
- Servizi per Portafogli UTP
- Scouting e assistenza investitore
- Servizi per private banking

www.nplsre.it

NPLs RESOLUTIONS