

Cresce l'offerta di beni, ma la domanda latita e i tempi restano lunghi. Dal 2016 vendite giudiziarie telematiche

# Aste, acquisti online con la Pec

**A**ttenti al countdown sul portale delle vendite giudiziarie online. Chi vuole «offrire di più», e comprare alle aste dei tribunali nelle esecuzioni forzate, dovrà collegarsi ed essere svelto di clic con la Pec: per partecipare alla gara si dovrà mandare la propria proposta con un messaggio di posta elettronica certificata. E quanto avverrà tra un anno, come previsto dal decreto n. 32/15 (in G.U. n. 69 del 24 marzo), con le regole tecniche per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche nei casi previsti dall'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione

del codice di procedura civile. Le norme saranno applicabili dall'8 aprile 2016. E si aprirà anche un mercato di servizi online: a condurre le vendite telematiche saranno società appositamente accreditate presso il ministero della giustizia. Intanto, la crisi mette in ginocchio un numero crescente di imprese e famiglie. Sempre più beni vengono pignorati e finiscono all'asta, anche se al boom dell'offerta non corrisponde una crescita della domanda, penalizzata dagli stessi problemi, nonché da quotazioni (almeno sul fronte immobiliare) non più attuali.

Ciccia-dell'Olio da pag. 4

Boom di pignoramenti, ma la domanda latita e la procedura finisce spesso deserta

## Cresce l'offerta di beni all'asta L'acquirente? Arriva dall'estero

### I numeri \*

#### Esecuzioni Immobiliari presso gli Uffici di Tribunale Ordinario - Anni 2011-2013

Provvedimenti Attuati	Anno 2011	Anno 2012	Anno 2013	2011vs2012	2012vs2013
Assegnazioni Giudiziarie di Beni Immobili	2.157	1.599	919	-25,9%	-42,5%
Vendite Giudiziarie di Beni Immobili	13.835	11.110	12.984	-19,7%	16,9%
Provvedimenti Emessi	Anno 2011	Anno 2012	Anno 2013	2011vs2012	2012vs2013
Assegnazioni Giudiziarie di Beni Immobili	4.220	4.395	2.660	4,1%	-39,5%
Vendite Giudiziarie di Beni Immobili	40.024	42.966	44.714	7,4%	4,1%

\* - Ultimo aggiornamento del sistema di rilevazione avvenuto il 19/02/2015  
- Uffici completamente rispondenti nell'anno

Fonte: Direzione Generale di Statistica ministero della Giustizia

#### Pagina a cura DI LUIGI DELL'OLIO

**E** un segno della crisi, che mette in ginocchio un numero crescente di imprese e famiglie. Sempre più beni vengono pignorati e finiscono all'asta, anche se al boom dell'offerta non corrisponde una crescita della domanda, penalizzata dagli stessi problemi, nonché da quotazioni (almeno sul fronte immobiliare) non più attuali.

**Tribunali ingolfati.** I dati curati dalla Direzione gene-

rale di Statistica, che fa capo al ministero della Giustizia, arrivano al consuntivo 2013. L'anno (guardando ai provvedimenti attuati) si è chiuso con vendite giudiziarie di beni immobili per 12.984 unità, con un balzo del 16,9% nel confronto annuale. Mentre le assegnazioni sono crollate del 42,5%, attestandosi a quota 1.599. Insomma, le aste aumentano, ma gli acquisti si muovono in direzione opposta. Non esistono statistiche ufficiali più aggiornate, dati i tempi lunghi necessari per raccogliere tutti i dati a livello nazionale e sistematizzarli,

ma la sensazione è che negli ultimi 15 mesi la situazione sia anche peggiorata.

I cancellieri raccontano di aste (soprattutto quelle immobiliari) che finiscono quasi sempre deserte, anche perché i prezzi fissati tre o quattro anni fa ormai non corrispondono più ai valori di mercato. Senza considerare che i lunghi periodi trascorsi hanno spesso ridotto i locali in condizioni pessime. Così non resta che istruire una nuova asta ribassando il prezzo di partenza, pur nella consapevolezza che questo accumularsi di procedure non fa che



allungare i tempi.

A Bologna gli immobili pignorati sono passati da 500-600 annui a oltre mille nel giro di un lustro, con l'80% di abitazioni private appartenute a persone che hanno perso la casa perché non riuscivano più a pagare il mutuo alla banca. A questi casi vanno aggiunti i fallimenti delle imprese di costruzioni, con tanto di debiti e opere lasciate a metà. Nel Ragusano, segnala il movimento dei Forconi, sono previste oltre mille aste nei prossimi due mesi, dati che un tempo si vedevano solo nell'arco di un semestre, se non oltre.

A Bergamo il 2014 si è chiuso con 1.700 pignoramenti presso il Tribunale, il 6,45% in più rispetto all'anno precedente, e di pari passo è cresciuto il numero dei procedimenti pendenti a causa dell'invenduto.

**Migliorano le tempistiche.** Nonostante queste criticità, la situazione è in miglioramento. «Fino a un anno fa il 92% delle aste andava deserto, oggi la situazione è migliorata del 10% circa», annota Riccardo Serrini, amministratore delegato di **Realis Credit Servicing**. Ricordando che nello stesso lasso di tempo il numero delle aste per arrivare all'assegnazione «è passato da otto-nove aste a una media di sei», anche se resta lontano dalla media europea che si aggira intorno a quota tre. «Di fondo resta il problema di processi giudiziari molto lenti, anche per via di un meccanismo d'asta piuttosto rigido», sottolinea l'esperto. «Tuttavia da una parte vi è una maggiore fiducia tra gli investitori, che vedono avvicinarsi la fine del tunnel, dall'altra vi sono prezzi di partenza più contenuti del passato, e quindi più vicini all'evoluzione del mercato».

**L'offerta si cerca online.** Le aste online stanno progressivamente guadagnando terreno. Uccmb, che gestisce il 35% di immobili nazionali in asta, segnala circa 6.700 annunci raccolti nei quattro anni dal lancio del portale Venditegiudiziali.it.

«Le aste attraggono sempre di più chi è alla ricerca di occasioni, evitando anche gli oneri notarili o le varie percentuali di mediazione alle agenzie immobiliari. Sempre più si tratta degli utilizzatori finali e non di investitori spe-

## La scheda

Le aste giudiziarie vengono promosse quando un soggetto – privato o società – è gravato dai debiti e si vuole offrire ai creditori la possibilità di recuperare in parte o tutto il proprio denaro.

Esistono due tipi di aste giudiziarie: nella vendita a incanto, il bene viene aggiudicata da chi effettua l'offerta più alta sulla base di un prezzo minimo stabilito dal giudice. Nel caso di asta senza incanto, invece, le offerte dei partecipanti vengono presentate in busta chiusa: spetterà, poi, al giudice stabilire il giorno di apertura della busta e i criteri di scelta dell'offerta migliore. Le aste giudiziarie devono avere visibilità sui siti internet dedicati per almeno 40 giorni prima della data stabilita per l'asta per consentire la partecipazione di una platea numerosa. L'articolo 579 del Codice di procedura civile stabilisce che chiunque possa partecipare a un'asta giudiziaria, tranne il debitore.

Per partecipare concretamente all'asta è necessario versare la cauzione, che non può essere inferiore ad almeno un decimo del valore della merce all'asta.

cializzati», segnalano dalla società. «Gli immobili, infatti, si aggiudicano in media intorno al terzo o quarto esperimento d'asta, con un abbattimento del prezzo del 40% almeno, rispetto al valore di cut (consulenza tecnica d'ufficio). Non meno importante è la possibilità di poter accendere mutui che coprono fino all'80% del prezzo di aggiudicazione, grazie a convenzioni che alcuni Tribunali stipulano con una serie di istituti di credito».

**La situazione è in miglioramento. Il numero delle aste per arrivare all'assegnazione si è ridotto. Di fondo resta il problema di processi giudiziari molto lenti, anche per via di un meccanismo d'asta piuttosto rigido**

aggiungono.

Va comunque ricordato che per le vendite immobiliari giudiziarie, oltre al prezzo di aggiudicazione, si pagano gli oneri fiscali (Iva o imposta di Registro, imposta ipotecaria e catastale e bolli), con le agevolazioni previste anche per le vendite private, mente non sono previste le spese per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la voltura catastale, che sono effettuate a cura della cancelleria o del notaio.

La stessa Uccmb ha messo a punto un prodotto ad hoc, denominato «Mutuo in Asta», accompagnato da un simulatore online che aiuta a valutare la capacità di rimborso.

**Investitori internazionali a caccia di affari.** Anche sul fronte mobiliare, la tendenza è al rialzo.

«I fallimenti sono passati da 9.300 nel 2009 a 15.600 lo scorso anno», ricorda Paolo Fancoli, presidente di AstExpo. «I prodotti più battuti hanno a che fare con l'edilizia, come attrezzature e macchinari per il movimento terra, e con il dolciario, due settori in forte sofferenza negli ultimi anni».

Qual è il profilo degli acquirenti? «Arrivano soprattutto dall'estero (tutti gli annunci sono pubblicati in sei lingue, ndr), soprattutto dall'Est Europa e dai Balcani: in genere si tratta di aziende concorrenti che cercano l'affare». Quanto al prezzo di assegnazione, Fancoli ricorda che «in media si arriva alla metà del valore del bene». AstExpo evita le aste al ribasso: «Puntiamo a creare la massima competizione tra gli interessi, puntando su una vasta pubblicità dei prodotti e sulla rapidità di esecuzione, per evitare il deperimento dei beni», aggiunge Fancoli.