



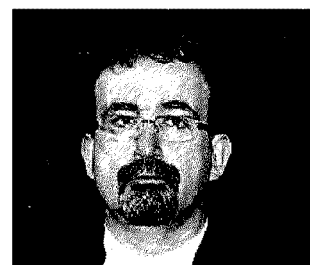
I relatori (da sinistra): il giudice Giovanni Zucconi, il notaio Claudio Calderoni e Luigi Capaldo (manager Unicredit)



La platea del palazzo dei congressi



Uno scorcio del pubblico



De Stefano consigliere di Cassazione

# Aste giudiziarie l'affare è sicuro

Promuovere trasparenza e pubblicità per aprire il mercato  
Convegno del Tirreno con giudici, notai e esperti di finanza

di Daniela Salvestroni

► PISA

Con la crisi sono aumentate le aste giudiziarie di immobili che possono essere un affare per il cittadino interessato ad acquistare all'asta una casa per sé oppure come investimento, ma la percentuale dei beni invenduti è alta. Colpa della diffidenza e della scarsa conoscenza sui finanziamenti possibili. Il mercato si sta muovendo e, con la collaborazione di tutti i soggetti coinvolti, la situazione potrebbe migliorare.

A partire dalla stesura di un maggior numero di convenzioni Abi (Associazione bancaria italiana) tra il singolo tribunale e le banche. In Toscana solo due tribunali hanno queste convenzioni: Livorno con sette banche e Firenze con quattro. Il quadro è emerso al convegno organizzato dal "Tirreno" insieme al Centro studi procedure esecutive e concorsuali (Cespec) in collaborazione con Mercedes Benz - Auto Italia group e Agenzia Manzoni. L'iniziativa, riconosciuta dall'Ordine degli avvocati e che consentiva di acquisire i crediti per la formazione professionale continua, si è tenuta ieri al palazzo dei congressi di Pisa e ha visto la partecipazione di nu-

merosi avvocati, commercialisti, notai e imprenditori. Sono intervenuti il direttore del Tirreno Omar Monestier, il giudice fallimentare del tribunale di Pisa Giovanni Zucconi, il notaio Claudio Calderoni, il manager di Unicredit Luigi Capaldo e il consigliere della Corte di Cassazione Franco De Stefano.

«Il peso delle sofferenze bancarie e l'incremento delle morosità - dichiara Capaldo - ha contribuito a far lievitare il fenomeno "aste". Nel primo semestre del 2013 le ordinanze disposte dai tribunali italiani sono aumentate del 6,2%. Il boom di aste si scontra però con il numero di vendite attuate. Molti immobili sono rimasti invenduti. Il rapporto tra vendite attuate e vendite disposte è stato solo del 27,5%. Secondo il ministero della giustizia oltre il 70% delle aste è andato deserto. E la percentuale è sostanzialmente immutata, anche se con segni di ripresa, per il primo semestre del 2014. A livello nazionale sono state disposte 22.562 aste immobiliari e attuate 7.649. Nel distretto di Firenze sono state disposte 1.183 aste immobiliari, ma solo 264 sono andate a buon fine. Occorre scongiurare il rischio della chiusura anticipata

del processo esecutivo per infertilità. Equivarrebbe a una dichiarazione di fallimento collettivo. Dobbiamo lavorare tutti (tribunali, professionisti delegati e sistema bancario) per un obiettivo comune. Bisogna individuare le banche che sono disposte a finanziare i cittadini in-

teressati alle aste giudiziarie. Le convenzioni Abi bisogna farle rivivere».

Per facilitare la partecipazione alle aste giudiziarie alcune banche hanno predisposto i finanziamenti. «Nei procedimenti immobiliari di esecuzione sia individuale che concorsuale - spiega Capaldo - per rendere più agevole l'intervento di soggetti non provvisti della liquidità necessaria, esiste un procedimento che consente agli offerenti di fare ricorso agli usuali strumenti di finanziamento bancario mediante l'erogazione di mutui garantiti da ipoteche iscritte sullo stesso immobile oggetto di aggiudicazione. L'erogazione di questi mutui comporta una serie di vantaggi, tra cui la riduzione dei tempi di definizione del processo esecutivo nonché l'ampliamento della platea dei potenziali aggiudicatari attraverso l'apertura di ta-



le segmento di mercato alla generalità dei cittadini. I cittadini interessati a partecipare alle aste e a richiedere un mutuo bancario devono essere in grado di conoscere, tramite gli avvisi d'asta pubblicati per incarico dei tribunali, la possibilità di richiedere e ottenere la concessione, previa istruttoria bancaria, di un mutuo per concorrere e aggiudicarsi la vendita coattiva immobiliare».

Il giudice fallimentare del tribunale di Pisa Giovanni Zucconi si è dichiarato disponibile a introdurre anche a Pisa le convenzioni Abi e ha parlato delle novità da lui apportate nell'ultimo anno, per accelerare i tempi e per estendere le deleghe prima di competenza solo dei notai. «Le mancate vendite a Pisa – afferma Zucconi – potrebbero essere dovute anche alle stime non centrate. Inoltre la mancata disponibilità del bene scoraggia soprattutto chi vuole acquistare la prima casa. Anche questo deve influire sulla stima. Va quindi considerata la possibilità di liberare l'immobile prima che sia messo all'asta, anche se talvolta ci sono problemi di carattere sociale».