

Gli avvisi potranno essere consultati sul sito internet:

www.legazzettadelmezzogiorno.it

A V V I S I G I U D I Z I A R I  
**LEGALE**

A CURA DI MEDITERRANEA SPA - CONCESSIONARIA DI PUBBLICITÀ DE "LA GAZZETTA DEL MEZZOGIORNO"

Gli avvisi potranno essere consultati sul sito internet:

www.legazzettadelmezzogiorno.it

*Eccessi di vendite senza offerte e quindi di prezzi scontati*

## Aste: come si va verso la riforma diventata indispensabile

**Alcuni punti risultano opportuni mentre altri potrebbero produrre più danni che benefici**

La settimana scorsa ci siamo soffermati su un fenomeno creato dal difficile momento economico che attraversiamo assieme alla crisi del mercato immobiliare che ha causato un considerevole aumento degli immobili pignorati e quindi in vendita alle aste giudiziarie accompagnato dalla scarsa domanda: le vendite si concludono così senza offerte ed i beni vengono successivamente proposti a prezzo scontato. Un sopravvantaggio per chi compra e un danno, invece, sia per i creditori (non eliminano le sofferenze) e sia per i debitori (con la vendita non riescono a scrollarsi da dosso il debito). Si cercano soluzioni. Si suggerisce addirittura, in pratica, di annullare la vendita dopo un certo numero di aste a vuoto. Causando la fine delle aste e dei pignoramenti e quindi la concessione di prestiti con un enorme danno per la collettività intera.

Si intuiscono così gli incontri in corso per individuare soluzioni meno "traumatiche". Come quella che si è tenuta di recente a Pisa. «Il peso delle sofferenze bancarie e l'incremento delle morosità - ha detto il manager di **UniCredit Credit Management Bank**, Luigi 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. Occorre scongiurare il rischio della chiusura anticipata del processo esecutivo per infruttuosità. Equivarrebbe a una dichiarazione di fallimento collettivo. Bisogna individuare le banche che sono disposte a finanziare i cittadini interessati alle aste giudiziarie. Le convenzioni Abi bisogna farle rivivere».

Ma c'è anche il rischio di annunciati

provvedimenti che hanno suscitato opportune critiche perché in grado di produrre più danni che benefici. Si pensi all'idea, a quanto pare ufficiosamente già messa provvidenzialmente da parte perché giudicata improduttiva, di affidare la divulgazione delle vendite solo ad un sito web nazionale e non più anche attraverso altri mezzi di informazione come la carta stampata come avviene da anni. Con un danno per l'editoria e, soprattutto, per i tanti cittadini che non possiedono un pc e/o che non sono pratici nella "navigazione" e che, così, quindi rimarrebbero fuori dalle aste giudiziarie con un serio danno per le vendite stesse per la riduzione dei potenziali acquirenti. Assicurazioni al riguardo sono giunte anche dal sottosegretario all'Editoria, Luca Lotti, evidentemente dopo aver evidenziato i danni che questo particolare punto della riforma causerebbe. Ma la storia purtroppo non si è del tutto conclusa. Altri opportuni suggerimenti sono giunti dal giudice fallimentare del tribunale di Pisa Giovanni Zucconi: «Le mancate vendite potrebbero essere dovute anche alle stime non centrate che andrebbero modificate. 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». Analizziamo ora il seguito delle modifiche presentate la settimana scorsa proposte dal Governo per rendere più celeri e efficienti le vendite all'asta. **RATEIZZAZIONE** - (com'è noto è già possibile in pagamento con mutuo grazie ad accordi tra Tribunali e Banche n.d.r.) Se ricorrono giustificati motivi, il giudice può autorizzare il pagamento rateale del prezzo dell'immobile pignorato, entro un termine di 12 mesi. In questo caso, però, il giudice dell'esecuzione potrà autorizzare il compratore, che ne faccia richiesta, ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto. Questo alla condizione che sia prestata una fideiussione per almeno il 30% del prezzo di vendita. **STRETTA SUI DEBITORI** - Addio

debitori-furbetti che tacciono o nascondono i propri beni da pignorare al creditore e all'ufficiale giudiziario. La ricerca dei beni si effettuerà per mezzo dell'anagrafe tributaria e dell'archivio dei conti correnti. L'ufficiale giudiziario si potrà avvalere del collegamento telematico diretto alle banche dati delle pubbliche amministrazioni o a quelle a cui le pubbliche amministrazioni hanno accesso come l'anagrafe tributaria, compreso l'archivio dei conti correnti bancari ed degli altri rapporti finanziari, il P.R.A. e le banche dati degli enti previdenziali ai fini dell'acquisizione «d'informazioni rilevanti per individuazione di cose e crediti da pignorare comprese quelle relative ai rapporti intrattenuti dal debitore con istituti di credito e datori di lavoro o committenti».

Dunque, avremo la figura di un ufficiale giudiziario "esperto", che potrà controllare telematicamente se e dove il debitore possiede beni pignorabili. Se l'ufficiale giudiziario individua cose che si trovano in luoghi di sua competenza oppure crediti o cose del debitore nella disponibilità di terzi procede direttamente al pignoramento, nel primo caso, accedendo ai luoghi e, nel secondo caso, notificando d'ufficio il verbale con l'ingiunzione al terzo normalmente a mezzo posta elettronica o fax. Fin quando non saranno attivati i collegamenti diretti degli ufficiali giudiziari alla banche dati e varato il relativo regolamento i creditori potranno rivolgersi direttamente ai gestori delle stesse sulla base dell'autorizzazione richiesta al presidente del tribunale o suo delegato che deve verificare unicamente l'esistenza di un titolo esecutivo. In tal modo il creditore



privato può disporre di strumenti per la ricerca dei beni da pignorare analoghi a quelli finora previsti per i crediti erariali.

#### UFFICIALE GIUDIZIARIO

“A PERCENTUALE” - Al fine d'incentivare l'efficienza degli ufficiale giudiziari nella ricerca dei beni e nel corso delle operazioni di pignoramento è previsto un ulteriore compenso, che rientra nelle spese di esecuzione, determinato sulla base del risultato finale dell'esecuzione, ossia in percentuale variabile sul ricavato della vendita o sul valore di assegnazione delle cose in ogni caso quando si tratta di esecuzione mobiliare e sul valore di assegnazione dei crediti o delle cose, ma solo se il pignoramento è stato effettuato a seguito della ricerca telematica dell'ufficiale giudiziario, nel caso di espropriazione presso terzi.

#### PIGNORAMENTO PRESSO TERZI

- Per semplificare il procedimento del pignoramento presso terzi, si prevede che la dichiarazione del terzo dovrà avvenire, in tutti i casi (anche quando è pignorato un credito di lavoro), mediante invio a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata entro dieci giorni direttamente al creditore.

Inoltre, se il debitore esecutato è un privato, il giudice competente per i pignoramenti di crediti è quello del luogo dove il debitore esecutato ha la residenza, il domicilio, la dimora o la sede; rimane la competenza del giudice del luogo dove il terzo ha la residenza, il domicilio, la dimora o la sede solo quando esecutata è una pubblica amministrazione.

A. A.