

VENDITE GIUDIZIARIE

Abitazioni e tombe al gran bazar delle aste

di **Bianca Lucia Mazzei**

Nell'universo delle aste giudiziarie è possibile soddisfare ogni esigenza, presente,

futura, postuma. Fra le offerte, gli eventuali interessati possono trovare anche le tombe.

Gonfiato dal vento della crisi, quello delle aste è un mondo

in continua crescita, che non manca di lati oscuri. Con il Dl 83 il Governo è intervenuto per aumentare la trasparenza e favorire la partecipazione.

I tempi di vendita sono infatti estremamente lunghi, la maggioranza degli incanti va deserta e i ribassi toccano il 60%.

Servizi ▶ pagina 7

Aste giudiziarie, crescita con pochi incassi

Dal 2001 procedure in aumento del 59% per gli immobili ma la maggior parte degli incanti va deserta

Bianca Lucia Mazzei

Procedure più trasparenti e veloci per favorire la partecipazione del pubblico. È questo l'obiettivo delle nuove norme sulle aste giudiziarie previste dal Dl 83/2015, in vigore dal 27 giugno. In uno scenario in cui le vendite di beni provenienti da fallimenti o pignoramenti sono in aumento, ma i tempi restano lunghi e la stragrande maggioranza delle aste va deserta.

L'indagine su 145 tribunali svolta dal network professionale Opicons rileva che, dal 2011 al 2014, le aste di immobili, sono aumentate del 57,94 per cento. «È molto difficile che l'aggiudicazione arrivi al primo colpo - dice Gerardo Paterna, consulente immobiliare e autore dell'indagine insieme a Cristian Pastorino - anche perché spesso le perizie che stabiliscono i valori sono vecchie e l'utente aspetta il ribasso che, di asta in asta, può arrivare al 50-60; in media, servono 12-18 mesi».

L'incremento delle aste immobiliari è confermato anche da Sogeea (società di servizi che opera nel settore immobiliare) che, nell'ultimo anno, ha registrato un aumento dell'11,6%: secondo il rapporto messo a punto dal centro studi le procedure in corso relative ad immobili residenziali sono infatti 30.746 a fronte delle 27.553 rilevate nel giugno 2014.

A Milano, nel 2014, sono stati messi in vendita 6.180 lotti che comprendevano abitazioni, box, terreni, laboratori, cantine e negozi. Ben 5.404 sono però andati deserti e quelli aggiudicati, alla fine, sono stati solo 776, il 12,5% del totale. Gli altri finiranno di nuovo all'asta, con prezzi scontati fino a che non si troverà un acquirente. Ma bisognerà armarsi di pazienza: sempre a Milano, il record di lentezza va ai cinque lotti andati all'asta nel 2014 che provenivano da procedure risalenti al decennio 1980-1989. Per ben 1995 lotti il periodo di riferimento è il 2000-

2009, mentre solo 58 provengono dal 2013. Quanto ai ribassi, la media è stata del 41 per cento.

«Sono dati indicativi anche a livello nazionale - spiega Fabio Bartolomeo che guida la direzione generale delle statistiche del ministero della Giustizia -. Ci vogliono molti anni e molte aste perché un bene venga venduto. D'altronde bisogna considerare che la durata media nazionale del processo fallimentare è di otto anni».

Il tempo però "pesa" anche sul prezzo poiché più la perizia è vecchia più il valore posto a base d'asta è fuori mercato. «Negli ultimi anni - dichiara Roberto Braccio, consigliere nazionale del notariato e coordinatore della piattaforma Ran per le aste telematiche - dalla perizia all'indizione dell'asta passano da 18 a 36 mesi. Ma c'è un arretrato pesante e capita spesso di dover vendere immobili le cui stime risalgono al 2006-2008 e oggi sono irrealisti-

L'ARRETRATO

A Milano, circa il 52% dei 6.180 lotti messi in vendita nel 2014 deriva da procedure avviate tra il 1980 e il 2010 e solo il 12,5% è stato aggiudicato che. È normale che le prime aste vadano deserte».

Il discorso non cambia molto per i beni mobili, una categoria assai diversificata, in cui rientrano auto di lusso, oggetti d'epoca, sculture d'autore, gioielli di famiglia ma anche mobili di terz'ordine, vecchie croste e bigiotteria. Di solito, la vendita di questi beni è affidata agli Ivg (Istituti vendite giudiziarie) in base a una concessione ministeriale.

A Roma, nel 2014, il ricavato dalla vendita di oggetti provenienti da pignoramenti, è stato pari 438 mila euro, a fronte di 1.571 procedure. A Milano, invece, sempre nel 2014, un numero molto inferiore di procedure ha frut-

tato quasi 591 mila euro. «A Roma - dice Christian Moriggi, titolare dell'Ivg di Roma e Tivoli - abbiamo cominciato ad operare a metà 2014 dopo una lunga stasi. Molte erano pratiche vecchie: l'esiguità del ricavato dipende dal valore dei beni in vendita». Nella Capitale, ad aprile 2011, il ministero della Giustizia aveva revocato la concessione all'istituto che operava dal 2005. La gara per il nuovo concessionario si è conclusa a marzo 2013 ma è stata seguita da un contenzioso durato fino a maggio 2014.

Qualche mese fa, nell'ottobre 2014, il ministero ha revocato anche la concessione all'Ivg di Massa e La Spezia, in seguito alla contestazione di «appropriazione indebita dei proventi relativi alla vendita dei beni». A maggio 2013 era invece toccato all'Ivg di Reggio Calabria, per «inadeguatezza dei locali» e mancanza di una polizza «furto e incendio».

Le revoke delle concessioni non sono frequenti. Rivelano però i lati oscuri di una procedura complessa, di cui l'asta rappresenta il momento finale, ma che include più di un passaggio delicato. A cominciare dalla scelta dei beni da mettere in vendita e dalla stima del loro valore.

«A Monza - continua Moriggi che guida, da molti più anni, anche l'Ivg di Monza - i giudici della sezione mobiliare hanno creato una prassi virtuosa: dal 2004 a base d'asta non c'è più il valore indicato dall'ufficiale giudiziario, ma quello individuato da un perito nominato dal giudice (di solito, l'Ivg). Stime più realistiche permettono di vendere velocemente e senza eccessivi ribassi. Per aumentare la partecipazione, dal 2002 teniamo le aste di sabato: in media, intervengono circa 200 persone».

Nel settore immobiliare, il Consiglio nazionale del notariato ha realizzato una piattaforma in grado di gestire le aste telematiche, denominata Ran. L'obiet-

tivo è allargare la platea degli acquirenti, permettendo la presentazione delle offerte da tutta Italia e aumentando la trasparenza. «Questo sistema - spiega Roberto Braccio - consente di identificare i partecipanti ed effettuare i controlli antiriciclaggio. Per intervenire bisogna recarsi da un notaio, cosa che garantisce all'utente assistenza completa in tutta l'asta».

Nata nel 2013, la piattaforma Ran è già servita ad aggiudicare 74 lotti per 28 milioni di euro provenienti in particolare dai tribunali di Brescia e Firenze. «Ben l'11% - conclude Braccio - è stato aggiudicato presso notai collegati via internet».

A Brescia, l'associazione di notai Anpe gestisce le aste immobiliari dal 1999: «L'offerta è aumentata - dice il presidente Paolo Cherubini - e non comprende più solo beni di fasce sociali in difficoltà ma anche seconde case. Questo fa sì che, sul mercato si affaccino anche giovani coppie in cerca della prima casa».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

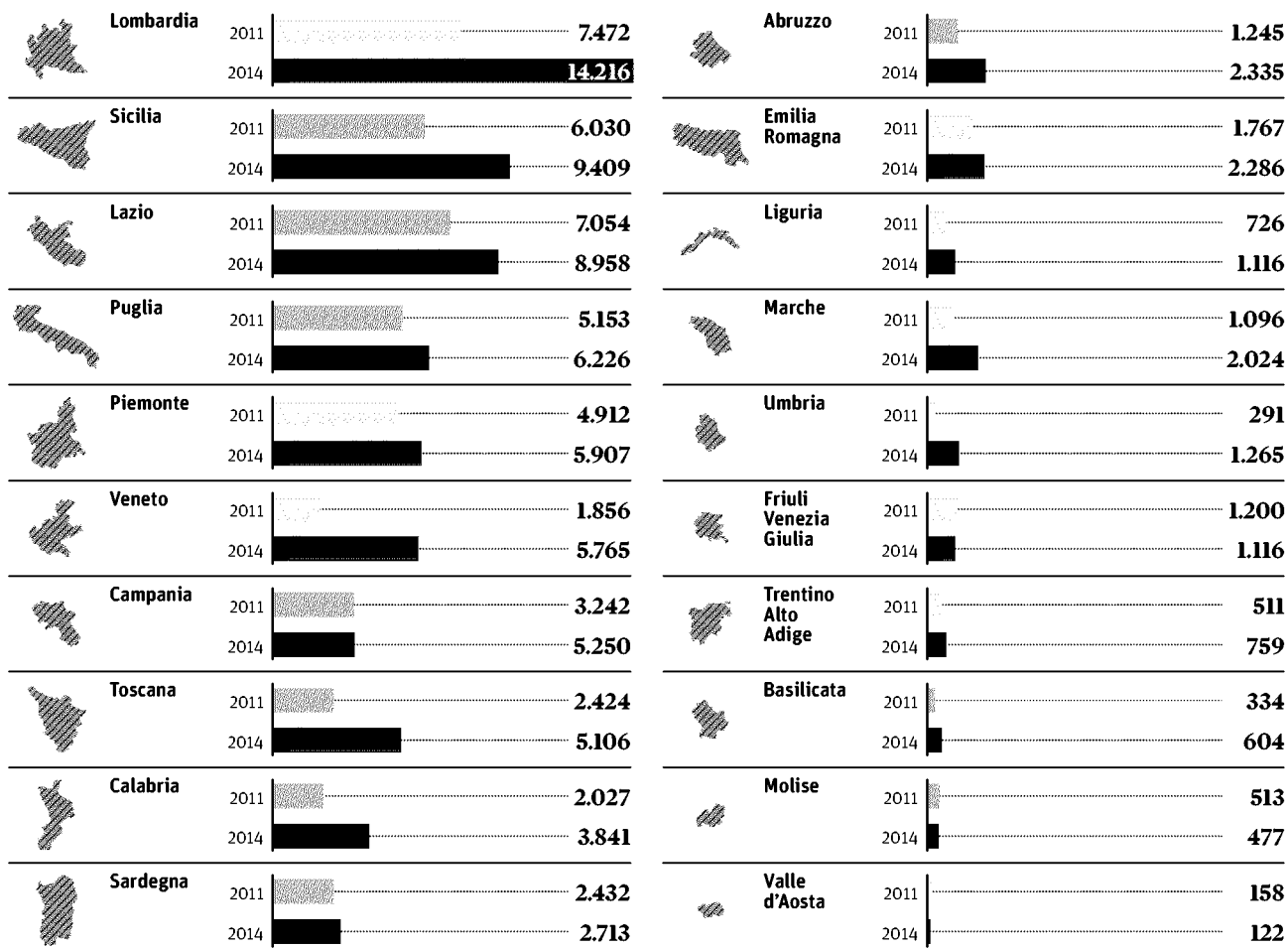


I nodi della ripresa

ESECUZIONI E VENDITE

I tempiRare le aggiudicazioni al primo colpo
In media sono necessari 12-18 mesi**Le stime**Perizie vecchie e con prezzi fuori mercato
determinano ribassi che arrivano al 60%**L'andamento****ASTE IMMOBILIARI PER REGIONE**

Confronto 2011-2014

**TOTALE ITALIA****79.675 (+57,94%)**

Fonte: www.opicons.com

Beni poco mobili

Quell'annuncio «lapidario»

Se siete persone molto previdenti e molto oculate, nel gran bazar delle aste giudiziarie potete trovare più di un'occasione per le vostre necessità. Quelle future, ma anche quelle postume. Scorrendo infatti tra gli annunci, si scopre che, qualche mese fa, un istituto ha presentato tra i «beni mobili vari» il sorprendente lotto di «n.

02 tombe composte da base con due lati lunghi e due corti, di cui una con croce incisa». Tutto il necessario, insomma, per una degna sepoltura.

Il lotto è stato giudicato meritevole di un «valore di realizzo» di 1.200 euro complessivi, 600 per tomba, e dall'annuncio inserito su internet non era possibile sapere se si poteva procedere

anche a un acquisto singolo, casomai non si trovasse un congiunto, un amico o un parente interessati a condividere la spesa per questo particolare «bene rifugio».

Le offerte, a onor del vero, non erano state entusiasmanti, arrivando dopo tre settimane poco sopra i 200 euro per entrambi i «pezzi». Che pure, assicurava l'annuncio, erano

stati valutati dal perito (nel senso dell'esperto, non come participio passato) considerando la «mancanza di garanzia per vizi».

Non siamo in grado di riferirvi sul destino ultimo del lotto, ormai non più rintracciabile sul sito. L'asta, in effetti, chiudeva a maggio. Tuttavia, non è da escludere che analoghe offerte possano presentarsi in futuro. Non metteteci una pietra sopra.

B.L.M.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il DL 83/2015. Il decreto legge in vigore dal 27 giugno prevede la creazione di uno strumento telematico: la pubblicazione costa 100 euro per ciascun atto esecutivo ed è a carico del creditore

La trasparenza si affida al portale nazionale

Augusto Ciria

Tempi più brevi, un portale uniconazionale per la pubblicità e criteri univoci per la determinazione del valore degli immobili. Le riforme in tema di esecuzioni mobiliari e immobiliari sembrano non finire mai, a dimostrazione del fatto che la materia è sempre più bisognosa di interventi a tutela sia della posizione del creditore, spesso obbligato ad attendere a lungo la soddisfazione del proprio diritto (e non sempre ci riesce), sia di quella del debitore, a volte incolpevole di fronte alla crisi economica.

Non si erano ancora spenti gli echi delle ultime modifiche apportate dal Dl 132/2014 e dal Dm 32/2015 ed ecco che il Dl 83 del 27 giugno 2015 interviene ancora modificando anche le norme sulle aste.

Debitore con meno difese

Non sarà più possibile, per il debitore, tentare di sottrarsi al pagamento del proprio debito attraverso la costituzione, dopo il sorgere del debito stesso, di vincoli di indisponibilità o di alienazioni avente ad oggetto beni mobili iscritti in pubblici registri o immobili e compiuti a titolo gratuito. Al creditore munito di titolo esecutivo è data ora possibilità di procedere a esecuzione forzata senza preventivamente ottenere una sentenza dichiarativa di inefficacia di tali atti di disposizione, sempre che il pignoramento su tali beni sia trascritto entro un anno dalla data in cui i predetti atti sono stati trascritti. Nel caso di alienazione, l'azione esecutiva nelle forme dell'espropriazione deve essere eseguita contro il nuovo proprietario dei beni (articolo 2929 bis del Codice civile).

Cambia il contenuto dell'atto di precetto di pagamento, di quell'atto introduttivo della fase esecutiva con cui si avverte il debitore che, in difetto del volontario versamento delle somme indicate, si procederà ad esecuzione forzata. Il creditore deve infatti avvertire il debitore, con apposita dichiarazione da inserirsi nell'atto di precetto, che in caso di sovraindebitamento e con l'ausilio di un organismo di composizione della crisi o di un professionista nominato dal giudice potrà concludere con i creditori «un accordo di composizione della crisi» ovvero proporre agli stessi un «piano del consumatore», intendendosi per tale una proposta che può formulare la

Le novità

IL PORTALE DELLE VENDITE

Gli annunci delle vendite pubbliche di beni mobili registrati ed immobili dovranno essere inseriti nel portale unificato delle vendite giudiziarie in modo chiunque intenda partecipare all'asta possa acquisire tutte le informazioni necessarie. La pubblicazione nel portale è obbligatoria, al punto che, se non eseguita, il giudice deve dichiarare l'estinzione della procedura esecutiva. La pubblicazione costa 100 euro a carico del creditore, dovuti, nel caso di vendite in più lotti, per ciascuno di essi

IL PAGAMENTO A RATE

Il giudice può disporre che il pagamento del prezzo del bene assegnato possa avvenire anche a rate fino a un massimo di 12 mesi. Per gli immobili, può contestualmente autorizzare l'aggiudicatario che gliene abbia fatto richiesta a prenderne possesso prima di avere versato il saldo. È però necessaria una fidejussione irrevocabile e a prima richiesta per un importo pari ad almeno il 30% del prezzo, a garanzia del rilascio dell'immobile entro 30 giorni nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare anche una sola rata

IL PIGNORAMENTO DELLE PENSIONI

Le pensioni e le indennità simili diventano pignorabili solo per la parte eccedente 672,78 euro, importo che equivale alla misura massima dell'assegno sociale (448,52 euro) aumentato della metà. L'eccedenza continua a essere soggetta a pignoramento nella misura di un quinto e, nel caso di concorso simultaneo di più creditori, sino al 50 per cento. Oltre questi limiti, scatta la parziale inefficacia dell'esecuzione, che deve essere rilevata dal giudice anche se nessuno gliene fa richiesta

LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

Il valore dell'immobile pignorato va determinato dal giudice dell'esecuzione sulla base di quello di mercato, tenendo presenti sia le perizie delle parti, sia i dati forniti da un tecnico appositamente nominato. La determinazione del valore deve tenere conto anche della mancanza di garanzie per vizi, dello stato d'uso e di manutenzione, degli eventuali vincoli e oneri non eliminabili, nonché dell'ammontare delle spese condominiali insolite che vanno a gravare sull'assegnatario

VALORE DEGLI IMMOBILI

La determinazione del prezzo a base d'asta deve tener conto dei valori di mercato, dello stato di manutenzione e delle spese condominiali persona fisica per ristrutturare i propri debiti sulla base di un preciso programma che ben può prevedere un pagamento parziale a saldo e stralcio. Presupposti essenziali per usufruire di tale procedura sono che i debiti non siano contratti dal debitore per scopi inerenti la sua attività imprenditoriale o professionale, che siano di tale entità che non possa oggettivamente risanarli con il proprio patrimonio e che dipendano non già da sua negligenza, ma da cause sopravvenute al lui non imputabili: il tutto può essere richiesto un'asola volta nell'arco di un quinquennio. Tale modifica diverrà però operativa dall'entrata in vigore della legge di conversione.

Il pignoramento

Attenzione invece all'efficacia del pignoramento, perché viene meno se entro 45 giorni dal suo compimento (e non già 90 come era prima della riforma articolo 497 del Codice di procedura civile) non viene richiesta l'assegnazione o la vendita del bene. Il fatto che tale modifica trovi applicazione già dalla data di entrata in vigore del decreto (27 giugno scorso) non eviterà l'insorgere di contenziosi: non c'è che sperare che la legge di conversione faccia almeno salve le procedure già in corso.

Novità anche in tema di conversione del pignoramento, nel senso che il debitore, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione del bene mobile o immobile pignorato e ricorrendo giustificati motivi, può chiedere al giudice di saldare il proprio debito (o quella diversa somma determinata dal giudice) in 36 rate

mensili, maggiorato degli interessi scalari al tasso convenzionale pattuito o, in difetto, al tasso legale (articolo 495, comma 4 del Codice di procedura civile). Ogni sei mesi, e non già al termine della rateizzazione, il giudice provvederà al pagamento delle somme versate del debitore al creditore precedente o alla loro distribuzione tra i vari creditori.

La pubblicità

Basta con gli avvisi di vendita dei beni (mobili registrati o immobili) pignorati pubblicizzati nell'albo dell'ufficio giudiziario davanti al quale si svolge l'esecuzione: adesso tutto andrà inserito nel «portale delle vendite pubbliche» del ministero di Giustizia, così che tutti gli interessati all'acquisto potranno avere le informazioni (articolo 490 del Codice di procedura civile). Solo su istanza dei creditori, il giudice potrà anche disporre la pubblicità su quotidiani di maggior diffusione locale o nazionale.

La stima del valore

Infine il valore dell'immobile pignorato viene ora determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato, tenuto conto degli elementi forniti dalle parti e, soprattutto, dall'esperto nominato dal giudice stesso, sulla base della superficie del bene ed esponendo analiticamente gli adeguamenti della stima, con particolare riferimento alla riduzione del valore per mancanza di garanzia per i vizi del bene venduto o per spese condominiali insolute.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



DOMANDE & RISPOSTE

A CURA DI **Giuseppe Acciari**
E **Alessandro Pais**

Chi può partecipare a un'asta giudiziaria?

Ai sensi dell'articolo 579 del Codice di procedura civile «ognuno, eccetto il debitore, è ammesso a fare offerte all'incanto».

L'interessato può fare l'offerta personalmente o tramite mandatario munito di procura speciale. Non è necessaria la rappresentanza tecnica.

Cosa si può acquistare in un'asta giudiziaria?

L'asta giudiziaria è lo strumento attraverso il quale si attua la vendita forzata dei beni del debitore siano essi beni mobili o immobili.

Da dove provengono i beni?

I beni provengono dalle procedure esecutive individuali o dalle procedure concorsuali, sui beni del debitore, sia esso persona fisica o società.

Sono beni sicuri? Chi certifica che non nascondano difetti e garantisce il loro stato?

Il Codice civile prevede che nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa, pertanto la vendita avviene nello stato di fatto e nel luogo in cui il bene si trova. L'acquirente accetta pertanto il rischio che il bene possa presentare dei vizi.

È necessaria la cauzione?

Per la partecipazione alla vendita giudiziaria è indispensabile aver prestato la cauzione nella misura e con la modalità prevista nell'ordinanza di vendita.

È possibile partecipare con mezzi telematici?

Sì, sono ormai diffuse modalità di vendita all'asta tramite la rete internet. Questo consente previo accreditamento di partecipare all'asta pur non essendo presenti fisicamente.

Come si presentano le offerte?

Le aste possono avvenire senza incanto o con incanto. Nel primo caso l'offerta è depositata in busta chiusa presso la cancelleria del tribunale o, qualora la vendita sia delegata ad un professionista l'offerta è depositata presso lo studio di quest'ultimo o come e dove disposto nell'avviso di vendita. Il prezzo non può essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso d'asta. Nel caso di presenza di più offerte il bene non viene aggiudicato all'offerta con prezzo più elevato, bensì si indice una gara tra tutti i partecipanti a partire dal prezzo più alto, con rilancio minimo. L'asta con incanto è una particolare modalità di attuazione della vendita nell'espropriazione forzata, consistente in una pubblica gara tra offerenti: viene disposta dopo una vendita senza incanto andata deserta.

Posso conoscere le offerte degli altri partecipanti?

No, se non dopo l'apertura delle buste.

Posso chiedere un mutuo?

Sì. Nelle cancellerie dei Tribunali è disponibile l'elenco degli istituti di credito convenzionati attraverso i quali è possibile accedere ai finanziamenti per l'acquisto dell'immobile.

Se non partecipo mi ridanno la cauzione che ho depositato?

Agli offerenti non aggiudicatari la cauzione viene restituita dopo la gara, se un'offerente non partecipa alla gara senza documentare e giustificare i motivi la cauzione è restituita nella misura di 9/10 e la restante parte trattenuta dalla procedura. La cauzione viene trattenuta invece per intero, se l'offerente si è avvalso del meccanismo dell'aumento del quinto e non ha partecipato alla nuova asta.

Possono partecipare i parenti del debitore?

Come già evidenziato la legge prevede che «ognuno, eccetto il debitore, è ammesso a fare offerte all'incanto».

© RIPRODUZIONE RISERVATA