

VENDITE GIUDIZIARIE

# Abitazioni e tombe nel gran bazar delle aste

di Bianca Lucia Mazzei

**N**ell'universo multiforme delle aste giudiziarie è possibile trovare risposte per ogni esigenza, presente e anche postuma: fra le offerte, infatti, si trovano persino delle tombe.

Cresciuto notevolmente durante gli anni della crisi, il catalogo delle vendite giudiziarie derivanti dai fallimenti è un bazar non privo di lati oscuri e difficile da tracciare con precisione. Tanto che il Governo, con il decreto leg-

ge 83, definitivamente convertito agli inizi di agosto, è intervenuto per dare più efficienza e più trasparenza al settore.

Servizi ▶ pagina 2

## Aste giudiziarie, crescita a basso gettito

Dal 2001 procedure aumentate del 58% per gli immobili ma la maggior parte degli incanti va deserta

### I tempi

Rare 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'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

#### Bianca Lucia Mazzei

Le aste giudiziarie in cui vengono venduti beni provenienti da fallimenti o pignoramenti sono in netto aumento ma, nella maggior parte dei casi, vanno deserte. Gli stessi oggetti tornano infatti più e più volte sul banco del banditore prima che, di ribasso in ribasso, riescano a trovare un acquirente. Cosicché i tempi si allungano e i ricavi finalizzati a soddisfare i diritti dei creditori si assottigliano.

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 però 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 può essere anche del 50-60%. Dal punto di vista dei tempi, invece, per arrivare all'aggiudicazione ci vogliono in media 12-18 mesi».

L'incremento delle aste immobiliari è confermato anche da Sogea (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.

Il problema è, però, che il più delle volte non si presenta nessuno. 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 deserte 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 qualcuno non li acquisterà.

Ma bisogna armarsi di pazienza: sempre a Milano, nel 2014, sono andati all'asta cinque lotti che provenivano da procedure risalenti al decennio 1980-1989, ossia 25-35 anni fa. Forse si tratta di casi particolari: resta il fatto che per ben 1995 lotti il periodo di riferimento è il 2000-2009, mentre solo 58 provengono dal 2013. Per quanto riguarda i ribassi, invece, la media è del 41 per cento.

«Si tratta di 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. «Da qualche anno - dichiara Roberto Braccio, consigliere nazionale del notariato e coordinatore della piattaforma Ran per le aste telematiche - dalla perizia all'indizione dell'asta trascorrono 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, quindi, oggi sono irrealistiche. 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 a 438 mila euro, a fronte di 1.571 procedure. A Milano, invece, sempre nel 2014, un numero molto inferiore di procedure ha fruttato 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 in-



vecetoccatoadall'IgvdiReggioCalabria, per «inadeguatezza dei locali» e mancanza di una polizza «furto e incendi».

Le reveche 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 molto più tempo rispetto a Roma) anche l'Igv 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'Igv). Stime più realistiche permettono di vendere velocemente e senza eccessivi ribassi. Per aumentare la partecipazione, dal 2002 teniamo, inoltre, 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'obiettivo 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 bi-

sogna recarsi da un notaio, cosa che garantisce all'utente assistenza completa durante 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 Anpegestisce 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».

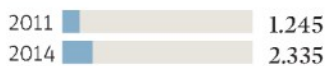
© RIPRODUZIONE RISERVATA

## L'andamento

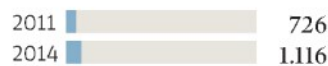
### ASTE IMMOBILIARI PER REGIONE

Confronto 2011-2014

#### Abruzzo



#### Liguria



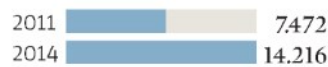
#### Sicilia



#### Basilicata



#### Lombardia



#### Toscana



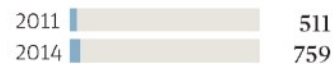
#### Calabria



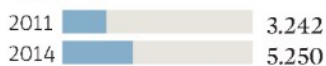
#### Marche



#### Trentino Alto Adige



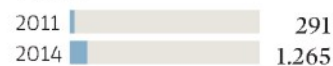
#### Campania



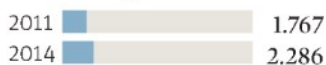
#### Molise



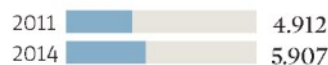
#### Umbria



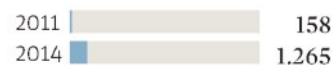
#### Emilia Romagna



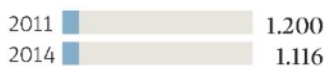
#### Piemonte



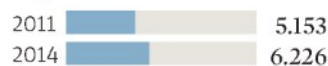
#### Valle d'Aosta



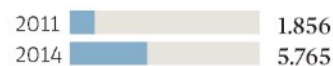
#### Friuli Venezia Giulia



#### Puglia



#### Veneto



#### Lazio



#### Sardegna



#### ITALIA



Fonte: www.opicons.com



## Beni poco mobili

# Quando l'annuncio diventa «lapidario»

**S**e 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



## 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 è 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