

INTERVISTA

# ASTE IMMOBILIARI: T6 FA CHIAREZZA E INFORMAZIONE

*Associazione ma anche uno strumento utile agli operatori*

*di Marco Luraschi*

*Federico Cecconi, ricercatore CNR e presidente dell'Associazione TSEI, Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Immobiliari – T6, ci presenta l'attività e gli scopi di questa nuova realtà che vuole creare un ponte tra pubblico e privato nel mondo delle esecuzioni immobiliari.*

*Un mare magnum in cui è necessario un po' di ordine e un aumento delle informazioni attendibili della trasparenza.*





**PERSONA**



**FEDERICO CECCONI**



**SOCIETÀ**



**ASSOCIAZIONE TSEI**

**Uno dei temi più caldi del mercato oggi è certamente quello delle esecuzioni immobiliari, dei fallimenti, dei pignoramenti e della riforma della giustizia. In questo contesto si inquadra oggi la nascita della vostra associazione. Cosa vi ha spinto a fondarla?**

In realtà è dal 2013 che il laboratorio del CNR per cui lavoro, LABSS, si interessa a questi problemi. Si tratta di un laboratorio che si occupa dello studio di fenomeni socio-economici, utilizzando come strumento la ricerca empirica, la simulazione al computer, la ricerca sperimentale. Siamo sempre a caccia di domini in cui poter applicare il nostro know-how, i nostri modelli. La giustizia, e in particolare il mondo delle esecuzioni, è molto interessante dal nostro punto di vista: pone problemi di integrazione tra dinamiche sociali, istituzionali ed economiche. Possiamo chiederci: siamo in grado di creare modelli formali e quantitativi di quali siano i tempi di aggiudicazione di un immobile all'asta, regione per regione, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile? E del tessuto socio-economico in cui l'immobile è posto? Cosa possiamo dire, in termini di nuove procedure, di nuove leggi? Si tratta di domande che stimolano molto un laboratorio come il nostro, visto che diventa possibile applicare a problemi reali teorie e tecniche altrimenti destinate esclusivamente ad un mondo accademico. Non che la conoscenza non sia un obiettivo interessante, ma credo che la società si aspetti da laboratori come LABSS un certo numero di risposte a problemi veri, visto anche il contesto difficile in cui le nostre società si muovono.



*Per maggiori informazioni sull'associazione, i suoi soci, lo statuto, le tariffe associative, i programmi e le news, consultare il sito [www.osservatoriot6.it](http://www.osservatoriot6.it)*

### **Quali sono gli scopi che l'associazione si prefigge?**

Siamo animati da due scopi, che corrispondono alle due anime (istituzionale e privata) che T6 integra: lo scopo di raccontare alla società e alla politica (e se possibile consigliare la società e la politica) il mondo della giustizia, in particolare su questo versante molto sentito delle esecuzioni forzate; rivolgendoci ai privati, speriamo di creare un ambiente utile ai numerosi operatori che agiscono nelle aste, nella valutazione dei patrimoni ed in generale nel mondo del credito. Utile nel senso di nuove capacità di muoversi economicamente, nuovi accessi ai dati, nuovi modelli e tecnologie.

### **Come vi volete porre nei confronti delle istituzioni (mi riferisco per esempio a ISTAT, Agenzia delle Entrate, Ministero di Giustizia, ecc.)?**

Il rapporto con le Istituzioni è una necessità per T6. T6 deve poter accedere all'enorme patrimonio di know-how, dati e risorse degli enti che si occupano di società, economia, giustizia, per tentare, come accennavo, un'opera di integrazione. Non si tratta di voler fare il lavoro dell'ISTAT, o di sostituirsi ai centri studi del Ministero, non siamo folli fino a questo punto. Semplicemente la nostra proposta è: noi abbiamo competenze scientifiche, esperienza, un certo gruppo di operatori economici che ci supportano, possiamo fare del lavoro! Tutto qui.

### **Quali vantaggi o benefici potrebbe ottenere chi decidesse di avvicinarsi all'associazione?**

Per gli operatori economici il vantaggio è evidente: entrare in un club, mi si passi il termine forse troppo snob, o meglio una rete di aziende con problemi simili ai tuoi, e in concorrenza con te. In piena trasparenza



accedere ai dati e alle risorse insieme agli altri operatori, con la garanzia, da non sottovalutare, che la gestione sta in un'associazione no-profit. Massima pulizia e chiarezza. Per la parte istituzionale vorrei dire che i benefici sono quelli di riuscire a soddisfare una delle mission che quasi tutti gli agenti istituzionali che agiscono in questo campo hanno. In altri termini: ISTAT e DGSIA (Ministero di Giustizia) dovrebbero associarsi a T6 proprio perché svolge uno dei compiti per cui ISTAT esiste, ad esempio indagini e statistiche sulle tempistiche dei tribunali.

### **Cosa chiedete ai soci o anche solo a chi volesse collaborare esternamente?**

Potrei rispondere: come prima cosa una piccola quota associativa (vedi box a lato, ndr.)! Ma, scherzi a parte, noi desideriamo che T6 diventi un oggetto quanto più possibile utile, semplicemente utile. E quindi quello che chiediamo come in una celebre canzone di Gaber che parlava di libertà, è partecipazione. Iscrivere è semplicissimo: basta andare sul nostro sito <http://www.osservatoriot6.eu/> e seguire le indicazioni. Abbiamo previsto quote diverse a seconda della "tipologia" di socio: abbiamo cercato di rendere la vita facile a chi decidesse di aiutarci.

### **Ci racconti le prossime iniziative e come intendete muovervi nei prossimi 6/12 mesi**

Vorremmo iniziare un'operazione di raccolta dei dati sulle aste immobiliari, così da calcolare sia i tempi necessari all'aggiudicazione che la dinamica del prezzo. Un'operazione semplice da un punto di vista



informatico, ma che richiede una logistica efficace. Pensiamo di muoverci così: 1) il CNR è il garante della gestione dei dati e si occupa della loro sicurezza; 2) tramite le aziende che si occupano di pubblicità delle aste, chiederemo delle liberatorie ai tribunali, così da permettere la cessione dei dati al CNR; 3) man mano che i dati vengono raccolti, il CNR elaborerà i modelli statistici per l'analisi.

T6 si pone un obiettivo ambizioso: realizzare un report sull'intera procedura di aggiudicazione di immobili tramite asta entro la metà del 2016. Sarebbe un grosso risultato, visto che pubblicazioni equivalenti in Italia, non esistono. E c'è da pensare a come estendere questo metodo al mondo delle aste online in generale. Ci piacerebbe iniziare anche una raccolta dello stato dell'arte giuridico sul tema: studio delle leggi, proposizione di modifiche normative, analisi degli impatti operativi delle leggi attuali sulle procedure, studio dei costi e tempi delle procedure.

### **Cosa vi aspettate da questa riforma, e cosa ancora si potrebbe fare?**

Cosa significhi dal punto di vista economico (e sociale) la riforma di questo giugno sarà uno dei temi che troverete sul nostro sito molto presto... E così mi avvalgo del diritto di non rispondere! Tranne che su un punto, forse meno appariscente di altri, ma secondo me centrale: nasce l'albo dei custodi giudiziari, un elenco dei soggetti specializzati per la custodia e la vendita dei mobili pignorati che dovrà essere istituito presso ogni tribunale. Dentro ogni tribunale! Non si tratta di una modifica da poco: vedremo. E poi,



in linea con quanto andiamo sostenendo da tempo, ancora prima di costituirci in associazione, abbiamo salutato positivamente la creazione del “Portale delle vendite pubbliche”, perché già ci immaginiamo, a regime, la facilità con cui sarà possibile estrarre ogni sorta di dato per renderlo, ovviamente nel rispetto della privacy, disponibile a tutti i soggetti interessati, anche secondo quanto previsto dal Codice dell'Amministrazione digitale (d.l. n. 82 del 7 marzo 2005 e succ. modif.).

**A giugno avete organizzato il vostro primo evento, l'Osservatorio sulle Aste Immobiliari. Com'è andata?**

Sono soddisfatto. Mi sarebbe piaciuta maggiore integrazione tra la parte giuridica e la parte economica della giornata, ma proprio per saldare maggiormente le due parti, T6 prevede un sforzo notevole. E quindi ci possono stare un po' di compartimenti stagni tra queste due anime: lavoreremo proprio per unirle. Quanto a partecipazione del pubblico, pur non avendo attivato alcun giornalista né emesso alcun comunicato stampa, ma avendo praticamente fatto circolare la notizia per passaparola, siamo molto soddisfatti della presenza degli operatori, e ringraziamo di nuovo tutti gli illustri relatori che ci hanno onorato della loro presenza. Tra l'altro, sul nostro portale è possibile scaricare anche la maggior parte delle relazioni presentate al convegno di giugno.

