

Da Roma un intervento dell'Ordine degli avvocati

Ci si comincia ad attrezzare per le aste online

Per accorciare i tempi delle vendite e farle conoscere quanto più possibile attraverso giornali e via telematica

Nonostante il calo delle unità immobiliari in vendita alle aste giudiziarie (effetto di un miglioramento delle condizioni economiche del Paese?) prosegue l'attuazione delle norme per velocizzare queste vendite (caratterizzate da tempi eccessivamente lunghi nonostante le ultime riforme) in modo da ridurre le sofferenze che mettono in crisi i creditori dei prestiti insoluti, banche in testa. Sulle più recenti novità al riguardo pubblichiamo la relazione di Antonio Labate del Gruppo informatico di Presidenza del consiglio dell'Ordine degli avvocati di Roma.

«La normativa del processo telematico è in continuo divenire. Il 7 gennaio 2016 in GU n. 4 sono state pubblicate le norme tecniche per l'attestazione di conformità nel processo civile e penale. Le norme tecniche sanano i dubbi interpretativi degli ultimi mesi e dettano regole ben precise per l'attestazione di conformità di atti e provvedimenti sia ai fini del deposito nel fascicolo telematico che per la notifica ai sensi della L.53/94. Sarà sufficiente indicare una breve descrizione del documento di cui si sta attestando la conformità, indicare il nome del file e sottoscrivere con firma digitale detta dichiarazione. Su foglio separato se trattasi di deposito telematico, nella relata di notifica nel caso si utilizzi la Pec quale strumento di notificazione.

Il comma 6 dell'art. 19 ter infine specifica che l'attestazione di conformità può anche riferirsi a più documenti informatici come nel caso dell'art. 557 c.p.c. relativo alle iscrizioni a ruolo delle procedure esecutive immobiliari.

Sul tema delle vendite giudiziarie l'impegno del legislatore è massimo. Attraverso la riduzione dei tempi del processo esecutivo si tende al recupero di risorse finanziarie per il Paese.

La questione relativa alle sofferenze bancarie occupa le prime pagine dei quotidiani da mesi. Da una parte il sistema bancario italiano è "bloccato" dal peso di queste sofferenze sui relativi bilanci e non può più erogare crediti a imprese e famiglie, dall'altro l'Unione Europea informalmente fa sapere che qualsiasi creazione di "bad bank" verrebbe vista come aiuto di stato e come tale non consentita.

Senza entrare nei tecnicismi bancari e volendo restare nel settore giudiziario sia sufficiente ricordare che a fronte di un prestito garantito da ipoteca, non onorato, il creditore procedente inizia l'esecuzione forzata che porta alla vendita del cespite oggetto della garanzia. Se la vendita raggiunge un valore congruo e in tempi

rapidi gli istituti di credito possono rimettere sul mercato queste risorse. Diventa fondamentale, pertanto, sfruttare le tecnologie IT al fine di garantire la massima visibilità e partecipazione alle aste immobiliari. Più offerenti ci saranno per quell'asta maggiori saranno le possibilità di aggiudicazione ad un prezzo congruo.

Le aste immobiliari fino a 15 anni fa erano accessibili a pochi proprio per la difficoltà di raccogliere informazioni sullo stato dell'immobile o sulla possibilità di visitarlo. Le riforme che si sono avute in questi anni prevedono la nomina di un custode che consente le visite nell'immobile oggetto dell'asta nonché l'accesso al fascicolo informatico per valutare ulteriori azioni a tutela del credito. Si sono affiancate alle normali forme di pubblicità cartacea ancora indispensabili perché dirette ad un vasto pubblico (compreso quello non in possesso di pc e internet) – sui maggiori quotidiani o su quelli locali – le pubblicità telematiche. È sufficiente andare sui giornali per (Gazzetta compresa) per avere notizia delle vendite e nei siti autorizzati per avere le foto dell'immobile, la consulenza tecnica e conoscere le modalità per partecipare all'asta (informazioni da seguire con la visita dell'immobile n.d.r.).

Resta sempre un problema di liquidità nonostante alcuni istituti di credito si siano specializzati nel finanziamento di immobili all'asta. I grandi investitori, poi, sono alla ricerca di un nuovo patrimonio informativo al fine di trarre il massimo profitto. Questi fondi spesso acquistano i crediti a sofferenza garantiti da ipoteca, ma per poter valutare con maggiore precisione il portafoglio che gli viene offerto hanno bisogno di conoscere le tempistiche di svolgimento delle aste, non solo per singolo tribunale, ma anche per singola zona. Sapere che si andranno ad acquistare crediti garantiti da ipoteca su immobili al centro di Bologna le cui aste si celebreranno in circa due anni è cosa diversa che acquistare crediti garantiti da immobili posti in posizioni non centrali e non in grandi città. Resta vivo, comunque, il tema della pubblicità e dell'ampliamento della platea di potenziali acquirenti.

Da ultimo abbiamo avuto l'istituto della delega obbligatoria e del Portale unico delle vendite giudiziarie. Un sito, gestito dal Ministero Giustizia, nel quale confluiranno i dati di tutte le procedure esecutive in Italia ove risulta fissata la vendita. Il cittadino, l'utente, il potenziale acquirente avrà così un solo sito ove

ricercare informazioni sulle aste.

Dal mese di febbraio 2016, almeno per quanto riguarda il Tribunale di Roma, avremo le prime vendite sulla base delle nuove deleghe. Il giudice dell'esecuzione, verificata la regolarità del fascicolo, delega un avvocato, un commercialista o un notaio per la vendita immobiliare. In termini pratici questo dovrebbe significare, ma sarà possibile misurarlo i benefici tra un anno, un aumento delle vendite. A fronte di un numero limitato di giudici dell'esecuzione avendo una platea di "venditori" così ampia il numero degli esperimenti di vendita aumenterà così come si ridurranno i tempi di attesa tra una vendita deserta ed un secondo esperimento.

Nel caso di Roma inoltre il Presidente della Sezione Immobiliare ha stabilito, al fine di consentire una maggiore trasparenza e celerità, che le vendite delegate ai professionisti avvengano non negli studi di quest'ultimi, ma in locali messi a disposizione dei vari ordini professionali. Si è trattato di una piccola rivoluzione alla quale il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati ha risposto mettendo a disposizione, non solo dei locali appositamente attrezzati e non lontani dal tribunale, ma anche uno strumento software in grado di consentire: la prenotazione in maniera automatica delle sale; lo scarico del fascicolo Siecic per la compilazione in maniera automatica di tutti gli atti necessari (ordinanza di vendita, verbale asta con esito negativo, aggiudicazione, decreto di trasferimento etc); la possibilità di monitoraggio del fascicolo e dell'esito delle aste.

Si tratta di provvedimenti recenti che sfruttano le nuove tecnologie per velocizzare, monitorare e aumentare le vendite immobiliari al fine di liberare nuove risorse e dare una nuova spinta all'economia. Tra 18 mesi potremmo fare un bilancio che ci auguriamo possa essere positivo».

INTANTO MENO VENDITE – Sono confortanti i dati che emergono dall'ultimo rapporto semestrale del



Centro studi Sogeea (Service provider nel settore del Real Estate Italiano) sulle aste immobiliari, ridottesi nel numero di 28.672, dalle 30.746 che erano state rilevate nel luglio scorso. Meno 6,7%, con una concentrazione nel nord dell'Italia che raccoglie più della metà degli immobili residenziali finiti all'asta: 16.391. Sul fenomeno (che però non riguarda le strutture alberghiere) e le sue cause ci soffermeremo prossimamente.

A. A.