

I dati

Ogni 4 immobili all'asta in tribunale uno si vende: Ravenna sul podio italiano

**Prezzi inferiori al mercato fino al 40 per cento
Il notaio: «È il discount dell'immobiliare»**



Alle aste giudiziarie del tribunale di Ravenna viene aggiudicato circa un immobile su quattro, una percentuale che risale a un anno fa e collocava il foro ravennate tra i primi tre in Italia grazie soprattutto al lavoro dei professionisti delegati. Il valore medio degli immobili abitativi messi all'asta in Italia ammonta a 142mila euro, la superficie media è pari a circa 100 mq e il prezzo di aggiudicazione, mediamente sotto ai 100mila euro, rimane inferiore a quello di mercato tra il 15 e il 40 per cento. Per i tempi sono necessari tra gli otto e i dieci mesi dal primo tentativo di vendita. I lidi e Faenza sono le zone della provincia dove si registrano più

aggiudicazioni. Sono alcune rilevazioni emerse dal convegno organizzato il 21 ottobre a Ravenna dall'Asnes (associazione notai per le esecuzioni immobiliari e mobiliari), in collaborazione con Ainc (associazione italiana notai cattolici), il consiglio notarile di Ravenna e l'Università telematica Pegaso.

Le vendite tramite tribunale hanno un peso importante nel settore: «Secondo le proiezioni di alcuni studi – dice il notaio Andrea Dello Russo, presidente di Asnes – nel futuro prossimo il 10-15 per cento dei trasferimenti immobiliari avverrà attraverso le aste da procedure esecutive o concorsuali». Una statistica nazionale fornita da Dello Russo dice che negli ultimi sette mesi le vendite giudiziarie sono cresciute del 45 per cento al sud, del 25 al centro e sono scese del 15 al nord: «Forse un segnale che una parte d'Italia sta uscendo dalla crisi».

Le ultime novità introdotte dal legislatore potrebbero allargare ancora il mercato: «Dal quadro normativo introdotto dalle modifiche sia del 2015 che del 2016 emerge una volontà di preferire il criterio della massima celerità della liquidazione per chiudere la procedura giudiziaria per incamerare risorse al criterio del massimo realizzo. Un esempio è il nuovo articolo che consente al giudice dell'esecuzione di ridurre il prezzo d'asta sino alla metà rispetto a quello precedente a partire dal quinto esperimento di vendita. Se immaginiamo che un bene venga messo in vendita a 100mila euro, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, potrebbe essere aggiudicato a circa 16mila. Qualcuno ha parlato di outlet dell'immobiliare, che forse svilisce il diritto di proprietà e un fondo di verità credo ci sia».

Il notaio Dello Russo mette in fila i passaggi che portano all'asta: «Il quadro normativo di riferimento è il codice di procedura civile con gli aggiornamenti che si sono susseguiti sia nel 2015 che nel 2016. Tutto deve partire dal creditore titolare di un'ipoteca o di un titolo esecutivo a cui segue un pignoramento. La procedura inizia con la trascrizione del pignoramento nei registri immobiliari. Successivamente verrà fissata l'udienza in cui viene nominato il consulente tecnico per la perizia a seguito della quale il giudice fisserà il prezzo di base per l'asta e nomina un professionista delegato che seguirà le operazioni di vendita e di custodia: dal 1998 al 2005 potevano essere nominati solo notai. Dal

2005 in poi vi è stata un'estensione della delega ad avvocati e a commercialisti. Una pratica che contribuisce a liberare i giudici e soprattutto le cancellerie da molte incombenze».

È al professionista delegato che spetta il compito di dare pubblicità dell'avviso d'asta secondo le indicazioni fornite dal giudice: «La legge ha oggi reso solo facoltativa la pubblicazione per estratto dell'avviso sui quotidiani a favore della pubblicazione dell'avviso su internet. Il tribunale di Ravenna ha fornito attualmente indicazioni di procedere a pubblicare gli avvisi sull'edizione di Bologna di Repubblica e sul sito www.asteravenna.eu. Attualmente ogni tribunale in Italia ha un suo sito dove pubblica gli avvisi d'asta, in attesa della piena operatività del portale delle vendite pubbliche, che è un sito internet gestito dal ministero della Giustizia, sul quale dovranno essere pubblicati tutti i dati delle procedure esecutive in Italia dove risulta fissata una vendita, al fine di dare maggiore evidenza e trasparenza nella consultazione aperta a tutti degli immobili in asta. Al momento non è ancora pronto».

La frontiera dell'asta telematica diventerà prassi ordinaria nel settore. «La scorsa settimana una persona ha depositato un'offerta nel mio studio ed ha partecipato ad un'asta telematica relativa ad una procedura fallimentare del tribunale di Brescia e, dal mio studio, ha partecipato online alla gara che si è tenuta a Brescia, aggiudicandosi un immobile in Sardegna dopo una gara a rilanci effettuati tramite il mio pc», spiega Dello Russo. E in futuro le nuove tecnologie di autenticazione allargheranno la platea di chi potrà partecipare a un'asta restando davanti a uno schermo: «Questo necessariamente amplierà il pubblico di potenziali acquirenti a vantaggio di chi deve recuperare i propri crediti». La maggior facilità di accesso non spaventa il notaio per il rischio di perdere un ruolo oggi quasi esclusivo: «Sul fronte telematico la categoria è sempre stata all'avanguardia. Già oggi stipuliamo atti completamente digitali, che sono obbligatori per gli appalti pubblici. Il notaio peraltro rimane garante sia del controllo di legalità rispetto al contenuto delle scritture stipulate per il suo tramite, sia della corretta identificazione e dei relativi poteri delle persone che appongono la propria sottoscrizione».

02 - 11 - 2016

© RIPRODUZIONE RISERVATA