

Le aste immobiliari non vanno a segno

Aumentano gli atti esecutivi e calano le vendite effettuate

Prezzi dimezzati ma su valori di base spesso non più attuali

Emiliano Sgambato

■ Il numero di aste cresce, manca però la risposta del mercato e le vendite che vanno a buon fine diminuiscono. La tendenza emerge dai dati ed è confermata dalle impressioni dei professionisti che operano nel settore.

Nel primo semestre 2012 (ultima rilevazione disponibile del ministero della Giustizia, seppur con dati in parte provvisori) le vendite giudiziarie di beni immobili "emesse", cioè disposte dal giudice, sono state 22.895. Nell'intero 2011 ammontavano invece a 38.814. Se si assume che le pratiche siano avanzate con lo stesso ritmo anche nella seconda parte del 2012, si può ipotizzare un trend di crescita del 18 per cento. Se si considerano invece le vendite "attuate", cioè andate a buon fine, il risultato è opposto: raddoppiando i 6.477 atti registrati dal ministero nei primi sei mesi dell'anno scorso ci si ferma abbondantemente sotto (-4,5%) al dato 2011, pari a 13.568.

Nonostante quindi aumentino le case che finiscono per essere oggetto di procedure esecutive, le aste non funzionano come dovrebbero. Questo nonostante gli sforzi di aumentare pubblicità e trasparenza delle procedure e agevolarne quindi la diffusione tra i privati. E nonostante le occasioni non manchino, con ribassi dal 30 al 50% del valore stimato del bene. Da un lato la crisi delle compravendite (-25,8% del 2012 certificato dall'agenzia delle Entrate) e la difficoltà d'accesso ai mutui colpiscono anche le aste, dall'altro permane una diffidenza di fondo e spesso lo scrupolo di "approfittare delle disgrazie altrui", con la paura, a volte,

anche di ritorsioni. Del tutto infondato e alimentato da pregiudizi duri a morire è invece lo scetticismo sulle difficoltà di partecipazione a operazioni gestite (o gestibili) solo da "addetti ai lavori" o il timore di incappare in beni viziati da ipoteche o altro: casomai è vero il contrario, dato che il provvedimento del giudice "sana" la posizione dell'immobile.

«Senza dubbio – argomenta Stefano Magnolfi, direttore Real estate services di Crif, società specializzata nelle informazioni creditizie – c'è la componente emotiva del compratore che contrasta con l'approccio razionale dell'acquisto all'asta. Occorre però anche dire che per le banche l'asta è il fallimento della possibilità di trovare l'accordo e rientrare dal credito rapidamente: per evitare tempi lunghi, con le aste che vanno magari deserte, e ribassi molto elevati, si cerca di prevenire la procedura esecutiva e concordare la vendita».

In base ai dati di Crif, sono in calo i

La frammentazione della custodia e la scarsità degli organici nei Tribunali ostacolano la trasparenza

pignoramenti «rilevati dalle banche per i mutui non onorati»: dai 25.936 del 2010 si è passati ai 29.095 del 2011, per poi scendere ai 28.237 del 2012. Nello stesso periodo, però, il tasso di default dei mutui è salito dall'1,6 all'1,9%, segno che la discesa dei pignoramenti non è dovuta alla migliorata qualità del credito, ma ai tentativi delle banche di percorrere strade alternative. Se si tiene poi conto che l'insolvenza sui mutui si manifesta in genere nei primi tre anni di contratto, è ancora più evidente come un eccessivo calo del valore all'asta non fa l'interesse né della banca né del debitore.

«Le indicazioni di Bankitalia agli istituti di svalutare gli immobili a garanzia dei crediti – dice Magnolfi – sono legate non solo all'andamento dei prezzi, ma alla possibilità di poterne recuperare solo piccola parte in caso di asta, soprattutto se i crediti iscritti a bilancio sono legati a valu-

tazioni già elevate ai tempi del boom e quindi oggi ancor più fuori mercato». Un altro nodo è infatti legato a valutazioni che a volte possono rivelarsi poco trasparenti. «In Italia – continua Magnolfi – i tecnici abilitati a valutare gli immobili sono il doppio delle perizie richieste in un anno; chiaro allora che se mancano un metodo certo e una banca dati condivisa ci possono essere prezzi di partenza inadeguati. Ci sarebbe bisogno di una maggiore selezione nell'accreditamento dei consulenti tecnici dei Tribunali».

A complicare le cose c'è poi il fatto che tra l'inizio delle procedure esecutive e l'asta possono passare anni, in media almeno un paio, ma in alcuni Tribunali si arriva anche a molti di più. I dati fotografano quindi insolvenze ormai vecchie e si può arrivare al momento della vendita con perizie disposte molto tempo prima, con valori ormai superati. Si può spiegare così, almeno in parte, il fenomeno delle aste deserte: e dopo lo sconto, in genere del 20-30%, il prezzo si abbassa ancora di un altro 25%.

«A fronte di un mercato fermo – commenta Virgilio Luvisotti, presidente onorario dell'Associazione nazionale degli istituti vendita giudiziaria – dove il meccanismo delle aste funziona, le vendite si fanno. Ad esempio, a Bologna è stato appena venduto un immobile per 100mila euro in più della base d'asta, a Forte dei Marmi è stata da poco aggiudicata una villa per 7,2 milioni. Le difficoltà nascono dove c'è troppa frammentazione negli incarichi o dove le risorse dei Tribunali non sono sufficienti. Se invece l'Istituto di vendita giudiziaria è attivo sul territorio e si occupa bene della custodia, diventa una sorta di agenzia a cui rivolgere le proprie richieste. Dove l'iter si inceppa invece si crea confusione. Basti pensare che in a Roma è stata appena concessa l'autorizzazione del ministero per costituire un istituto di vigilanza dopo due anni che questo era assente».

E, forse, anche il moltiplicarsi dei siti dove vengono pubblicizzati gli stessi annunci d'asta non aiuta a chiarire le idee.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NEI TRIBUNALI SUL TERRITORIO

Vendite giudiziarie di beni immobili: provvedimenti emessi e attuati presso i Tribunali ordinari

1. Valle d'Aosta

2011	59
	43
I SEM. 2012	31
	22

2. Piemonte

2011	4.918
	1.499
I SEM. 2012	2.593
	805

3. Liguria

2011	1.023
	380
I SEM. 2012	384
	253

4. Lombardia

2011	6.429
	2.938
I SEM. 2012	5.190
	1.353

5. Trentino Alto Adige

2011	599
	95
I SEM. 2012	118
	46

TOTALE ITALIA

2011	38.814	I SEM. 2012	22.895
	13.568		6.477

Nota: dati provvisori per il I sem 2012; dati 2011-2012 per uffici completamente rispondenti; i provvedimenti emessi comprendono le ordinanze con cui il giudice dispone la vendita (senza incanto o con successivo incanto) secondo gli articoli 569 e 576 del Codice di procedura civile, sia le ordinanze con le quali il giudice provvede tramite delega il compimento delle operazioni di incanto (art. 576 e seguenti); i provvedimenti attuati sono le vendite esitate positivamente, nelle quali nessun bene è invenduto

6. Veneto

2011	2.114
	1.041
I SEM. 2012	1.854
	287

7. Friuli Venezia Giulia

2011	772
	328
I SEM. 2012	377
	133

8. Emilia Romagna

2011	3.763
	1.211
I SEM. 2012	1.837
	576

9. Toscana

2011	2.250
	680
I SEM. 2012	1.285
	251

10. Marche

2011	1.442
	328
I SEM. 2012	827
	168

11. Umbria

2011	928
	141
I SEM. 2012	480
	52

12. Lazio

2011	2.799
	1.037
I SEM. 2012	1.933
	776

13. Abruzzo

2011	1.091
	324
I SEM. 2012	670
	199

14. Molise

2011	159
	102
I SEM. 2012	104
	73

15. Campania

2011	1.381
	654
I SEM. 2012	1.108
	294

16. Basilicata

2011	98
	16
I SEM. 2012	62
	1

17. Puglia

2011	3.021
	1.295
I SEM. 2012	1.643
	631

18. Calabria

2011	1.142
	280
I SEM. 2012	801
	113

19. Sicilia

2011	2.957
	847
I SEM. 2012	1.532
	406

20. Sardegna

2011	1.869
	306
I SEM. 2012	89
	38

Fonte: Ministero della Giustizia

EFFETTI DELLA CRISI

COSA BISOGNA SAPERE PER PARTECIPARE SENZA SORPRESE A UN'ASTA IMMOBILIARE

Le aste immobiliari derivano da procedure esecutive o fallimentari e possono essere tenute da giudici o delegate a professionisti (notai, commercialisti o avvocati). Il regolamento di ciascuna vendita e le norme di riferimento sono indicate nell'avviso d'asta, ma è cura della cancelleria, del professionista delegato o del custode indicato nel bando fornire l'assistenza necessaria agli interessati. Le aste sono disciplinate dalle leggi

263/2005; 52/2006 e 24/2010 e dagli articoli 474-632 del Codice di procedura civile. Possono partecipare tutti (eccetto il debitore). Qui a fianco un "decalogo", elaborato da Casa24 Plus in collaborazione con il Notariato, con le tappe salienti dell'iter. Il sistema Rete aste notarili, è disponibile per tribunali e altri enti interessati all'alienazione di beni attraverso via telematica nel rispetto delle garanzie vigenti. (E. Sg.)

1

Ordinanza, planimetria e foto su internet

L'asta deve essere pubblicizzata su giornali, affissioni e web. L'avviso di vendita, la copia dell'ordinanza e della relazione di stima con allegate planimetrie e foto, devono essere pubblicati su internet almeno 45 giorni prima della data dell'asta o del termine per la presentazione delle offerte. L'elenco dei siti abilitati è sul sito del ministero: www.giustizia.it/giustizia/it/mg_1_18_1.wp

2

La custodia e il ruolo dell'istituto di vigilanza

È possibile visitare gli immobili all'asta. Occorre contattare il custode nominato dal Tribunale, indicato nell'avviso d'asta; è suo compito fornire la documentazione relativa all'immobile. Se la vendita è effettuata dal Tribunale la custodia è di norma affidata all'Istituto di vigilanza giudiziaria autorizzato dal ministero di Giustizia (uno per circondario); la custodia può essere congiunta (professionista e lvg)

3

Si parte con la formula «senza incanto»

La legge stabilisce che di norma debba essere adottata la modalità d'asta senza incanto. I partecipanti presentano alla cancelleria del Tribunale o presso lo studio del professionista delegato, un'offerta cartacea in busta chiusa che contiene il prezzo segreto ipotizzato per l'immobile, il modo e i tempi di pagamento. Nell'asta telematica notarile l'offerta è criptata con doppia cifratura elettronica

4

Incanto possibile solo se la prima asta va deserta

Se l'asta senza incanto va deserta, viene disposta l'asta con incanto (con possibilità di rilancio). Il prezzo base d'asta e le modalità di svolgimento sono indicate nell'avviso. I partecipanti presentano alla cancelleria del Tribunale o al professionista delegato domanda cartacea in busta chiusa. Se anche l'asta con incanto andrà deserta verrà indetta una nuova asta senza incanto con il prezzo base ridotto di un quarto

8

L'aggiudicazione può essere provvisoria

Nelle aste senza incanto l'aggiudicazione è definitiva se il "vincitore" provvede, nei termini indicati nell'avviso d'asta, a saldare il prezzo e fornire i documenti previsti. In caso d'incanto, entro 10 giorni dalla data d'aggiudicazione provvisoria è possibile per chiunque depositare un'offerta aumentata di 1/5 rispetto al prezzo di aggiudicazione. In caso, dovrà essere indetta una nuova sessione di incanto aperta a tutti

9

L'atto del giudice «sana» i vizi del bene

Il decreto di trasferimento del giudice ha lo stesso valore del rogito (è titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile) e cancella ipoteche e pignoramenti. Per le procedure esecutive, quindi, non serve ricorrere al notaio, mentre gli oneri di aggiudicazione, trascrizione e voltura sono a carico dei creditori pignoranti. Gli oneri fiscali sono calcolati sul prezzo di aggiudicazione

5

Cauzione pari al 10% dell'offerta o della base

Per la partecipazione ad entrambe le tipologie di asta è necessario depositare una cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto (10% della base d'asta per le aste con incanto). Le modalità di deposito della cauzione sono indicate chiaramente nell'avviso d'asta e generalmente prevedono un assegno circolare intestato alla procedura o un bonifico bancario

6

L'assegnazione non è sempre automatica

Nel giorno previsto nell'avviso tutte le offerte o le domande di partecipazione verranno aperte dal giudice o delegati: in caso di asta senza incanto, se l'unica offerta è aumentata di un quinto rispetto alla base ci sarà aggiudicazione, in caso contrario si deciderà sentiti i creditori se passare all'incanto; se ci sono più offerte valide, potrà essere indetta una gara all'incanto, con abase il valore dell'offerta più alta

7

Rilanci in sessioni di soli tre minuti

In caso di asta con incanto, verificata la presenza dei partecipanti (l'assenza ingiustificata comporta il rischio di una sanzione pari al 10% della cauzione versata) il banditore avvierà le varie sessioni temporali di tre minuti in cui saranno possibili i rilanci, prendendo come offerta minima il prezzo base d'asta e ammettendo il rilancio tenuto conto del rialzo minimo previsto dal bando

10

Banche convenzionate per facilitare i mutui

È possibile finanziarsi con un normale mutuo, ma è bene informarsi con la banca prima dell'offerta. Molti istituti hanno concluso convenzioni con i Tribunali, per limitare i costi legati all'erogazione dei servizi. Nel caso di mancata aggiudicazione, è generalmente previsto che venga automaticamente annullata l'operazione finanziaria. Elenco delle convenzioni su www3.abi.it/Astelmm/

I notai scommettono su internet

PROCEDURE ONLINE

La rete telematica permette rilanci a distanza: il primo caso aggiudicato a Brescia

■ L'appartamento - 50 metri quadrati in condominio più 16 di giardino - si trova a Castelsardo, in provincia di Sassari. L'asta partiva da una base di 56mila euro, il prezzo d'aggiudicazione, il 18 gennaio scorso, è stato invece di 86mila (con un incremento di valore, quindi, di oltre il 50 per cento).

La particolarità? Si è trattato della prima asta telematica notarile, gestita dal Tribunale di Brescia in collaborazione con l'Associazione notarile per le procedure esecutive (Anpe). Per arrivare al prezzo finale, ci sono voluti 14 rilanci, sette arrivati da un notaio di Roma e gli altri dal notaio banditore di Brescia: per la prima volta in Italia hanno partecipato ad un'asta giudiziaria cittadini che si trovavano a centinaia di chilometri dalla se-

de del Tribunale titolare della procedura. «L'asta telematica - commenta Roberto Braccio, consigliere nazionale del Notariato e coordinatore della commissione informatica - permette di ampliare la platea di soggetti potenzialmente interessati all'immobile e nello stesso tempo di diminuire i costi per l'acquirente». Che non si deve spostare fisicamente presso la sede dell'asta, ma può partecipare tramite i notai collegati alla piattaforma Ran (Rete aste notarili) creata da Notartel. «Riteniamo - continua Braccio - che purtroppo nei prossimi anni aumenteranno le aste a seguito di pignoramenti e fallimenti che stanno aumentando nell'ultimo periodo. Mettiamo a disposizione la nostra piattaforma nella speranza che l'asta telematica invogli a partecipare».

Arginando, è l'auspicio del Notariato, il fenomeno delle aste che vanno deserte, spesso a causa «di basi d'asta fondate su perizie Ctu (Consulenze tecniche d'ufficio, ndr) redatte in epoche anteriori alla crisi». Anche grazie alla possibili-

SEMPLIFICAZIONE NEGLI ENTI LOCALI

Ancitel-NotarNetwork, accordo su dismissioni

È stato firmato ieri il protocollo d'intesa tra NotarNetwork (rete di associazioni notarili del territorio), e Ancitel (società dell'Associazione nazionale comuni italiani che supporta gli enti locali nei progetti di innovazione) per la valorizzazione e la dismissione del patrimonio immobiliare degli enti locali. Ancitel svolgerà il ruolo di coordinatore tecnico e interfaccia verso gli enti locali; NotarNetwork curerà lo svolgimento delle attività affidabili ai notai riguardo al perfezionamento delle valorizzazioni e dismissioni di beni immobiliari pubblici, nonché al perfezionamento delle procedure di vendita ad evidenza pubblica. Sarà utilizzato il sistema Ran (Rete aste notarili)

tà di effettuare «offerte residuali al ribasso». L'asta telematica in campo immobiliare attualmente è possibile solo per le dismissioni di patrimoni pubblici o di enti morali o per procedure esecutive concorsuali, quelle cioè derivanti dai fallimenti (legge 24/2010). In questi casi il giudice può disporre l'espletamento, cosa invece che ancora non è possibile per le procedure esecutive individuali, le vendite successive a pignoramento. «Ci auguriamo - conclude Braccio - che al più presto vengano emanati i regolamenti attuativi che permettano alle aste telematiche di diffondersi».

Anche quando l'acquisto tramite web sarà disciplinato dalla legge, difficilmente potrà fare a meno di una rete di "intermediazione" (che sia curata da notai, da altri professionisti o dalle banche), ma certo, soprattutto nella prima fase, sarà necessaria una piattaforma come quella notarile che garantisca sicurezza delle transazioni online, trasparenza, monitoraggio e riconoscibilità dei partecipanti. — E. Sg.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'agenzia vende prima dei giudici

NUOVO BUSINESS

CaseDaEnti specializzata sugli immobili pignorati

Dario Aquaro

■ Liberare il proprietario dell'immobile dal peso del debito, soddisfare i creditori, consentire all'acquirente di concludere un buon affare. Il tutto anticipando la vendita all'asta.

È il business di CaseDaEnti, società specializzata nelle transazioni di immobili venduti in forma diretta (prima dell'asta) dagli enti pubblici. «Ente inteso come tribunale, dove si realizza ormai una buona fetta delle compravendite». Kolia Cassin è amministratore unico della socie-

tà, nata a Torino nel 2001, con sedi anche a Milano e Bergamo, che ha oggi in portafoglio oltre 1.800 immobili nel nord Italia.

Per la maggior parte case pignorate ai privati. Sono pochi gli immobili che arrivano da fallimenti. «Ancor meno quelli da enti pubblici - puntualizza Cassin - circa il 3 per cento. L'anno scorso, su 102 transazioni, solo due hanno riguardato enti pubblici, si trattava di una casa cantoniera e un asilo». E pensare che nel 2007, su 72 transazioni, quelle da enti erano state invece 28. «Da allora sono però esplosi i problemi sui mutui e le esecuzioni immobiliari che ora costituiscono il 90% del nostro lavoro, in continua crescita - spiega Cassin -. Reperiamo informazioni dai legali, che segnalano

posizioni difficili dei clienti. Raccogliamo l'assenso e andiamo a trattare con i creditori: banche, condomini, Equitalia. Prima che la casa vada all'asta (o ci vada nuovamente dopo una prima asta andata deserta), davanti al giudice di esecuzione viene stipulato l'atto di compravendita e sanato il debito. In presenza di tutti: anche del notaio e della banca che deve finanziare l'acquirente». Si tratta di molte persone, anche perché le banche creditrici mandano due figure: il gestore del credito che dà l'assenso per cancellare l'ipoteca e l'avvocato, che permette di cancellare il pignoramento.

La triangolazione (creditori, debitore-venditore, acquirente) non è semplice. Occorre coordinare le tempistiche giuridiche con quelle

del mercato. Il giudice deve mettere a disposizione una sala grande, in tempi utili ad anticipare l'asta. I benefici per le parti coinvolte sono però evidenti.

«L'acquirente - prosegue Cassin - spunta un prezzo inferiore a quello di mercato: probabilmente superiore rispetto a quello che potrebbe ottenere all'asta, ma con la certezza di raggiungerlo. Il venditore nel giro di un anno vede cancellata la posizione negativa, perché la banca rientra magari solo di una parte, ma lo fa con un accordo a saldo e stralcio, "abbuonando" l'eventuale residuo e sapendo di assicurarsi una somma soddisfacente». Acquirente e venditore pagano all'agenzia il 3 e il 5% di commissione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA