

Aste giudiziarie Sempre più tribunali provano a vendere gli immobili sul web. Con molti vantaggi, anche per i partecipanti

L'INCANTO RINASCE ONLINE

IL CALENDARIO DELLE ASTE GIUDIZIARIE TELEMATICHE

Tipologia immobile	Base d'asta	Data asta	
BRESCIA			
Complesso immobiliare su più livelli con sale bar, ristorante, teatro con cabina di regia, locali accessori. I locali sono dotati di tutte le autorizzazioni del caso	3,3 mln di euro	7 giugno 2013	Edificio ex Sala della Borsa detto Quadriportico per la sua conformazione planimetrica
Gussago - BRESCIA			
Complesso di fabbricati destinati a uffici con pertinenze scoperte oltre a altro fabbricato nel medesimo isolato, per ora rustico ma già oggetto di pratica edilizia di recupero	1,5 mln di euro	7 giugno 2013	
Carano - TRENTO			
Appartamento a piano terra del residence Dolomiti, più giardino, cantina e autorimessa al piano interrato	218.400 euro	10 maggio 2013	
Stintino - SASSARI (Località Ridundadu)			
villino su due piani (comparto 2, lotto 43), giardino privato, piscina esclusiva al momento in cattivo stato di conservazione, terrazza coperta con pergolato in legno e lastrico solare	316.000 euro	10 maggio 2013	Parte del complesso turistico Stintino Country Bagaglino
Stintino - SASSARI (Località Ridundadu)			
Appartamento 31C (comparto 2, lotto 31) a piano terra, giardino privato e portico	171.000 euro	10 maggio 2013	Parte del complesso turistico Stintino Country Bagaglino
Gardone Riviera - BRESCIA (Località Le Baite, Gardone Sopra)			
Lotto 1: villetta singola su due piani fuori terra più un interrato con autorimessa e ampio giardino con piscina	1,38 mln di euro	in via di definizione	Il tutto non è ancora ultimato, poco più avanti che al rustico
Gardone Riviera - BRESCIA (Località Le Baite, Gardone Sopra)			
Lotto 2: porzione di villetta bifamiliare in costruzione su due piani fuori terra più un interrato, è dotata di ampio giardino, piscina e autorimessa pertinenziale (lontana dal fabbricato), tutto al rustico	1,29 mln di euro	in via di definizione	Il tutto non è ancora ultimato, poco più avanti che al rustico
Gardone Riviera - BRESCIA (Località le Pasture)			
Lotto 3: appezzamento di terreno collinare non edificato, ubicato nel Parco dell' Alto Garda, parzialmente edificabile a destinazione prevalentemente residenziale con tipologia edilizia singola o binata	564.000 euro	in via di definizione	

Fonte: Consiglio del Notariato

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

di Teresa Campo

Basta con le aste giudiziarie deserte. Notariato e tribunali stanno collaborando alacremente per arginare il fenomeno. Ma stavolta ricorrendo al web che in teoria può ampliare la piazza degli acquirenti a dismisura. La prova del debutto, a gennaio, la nuova

formula dell'asta giudiziaria online l'ha superata a pieni voti: per un piccolo appartamento in provincia di Sassari, prezzo base di 57 mila euro, sono arrivati ben 14 rilanci, facendo lievitare il prezzo di aggiudicazione del 51% rispetto alla base d'asta. A gestirla sono stati il tribunale di Brescia in collaborazione con l'Associazione notarile per le procedure esecutive (Anpe). Forti del risultato,

a pochi mesi di distanza anche altri tribunali hanno deciso di adottare l'asta telematica notarile, scegliendo la nuova formula anche nel caso di immobili di grande valore. Si va infatti dai villini vista mare a Stintino all'appartamentino in montagna nel Trentino (200-300 mila euro la fascia di prezzo), ma ci sono anche

(continua a pag. 63)

L'incanto

(segue da pag. 61)

suntuose ville in costruzione sul Lago di Garda da oltre un milione di euro, uffici, agriturismi, e perfino l'ex palazzo della Borsa di Brescia. E tutto questo solo per quanto riguarda le prime aste, quelle a oggi previste prima dell'estate.

A permettere tutto questo è la rete aste notarili (Ran), creata dal Consiglio nazionale del Notariato, rete che si caratterizza per sicurezza e facilità di accesso al cittadino. «Chi desidera partecipare all'asta può farlo da remoto, evitando quindi lunghi spostamenti e perdite di tempo», spiega Roberto Braccio, consigliere del Notariato. «Sono perciò possibili rilanci immediati anche da parte di cittadini che magari si trovano a centinaia di chilometri dalla sede del tribunale titolare della procedura. Tra l'altro il notaio potrà fornire loro tutti i chiarimenti necessari circa il bando d'asta, le procedure, la documentazione relativa al bene in vendita, spesso di non così chiara lettura per i meno esperti».

A oggi i tribunali che hanno deciso di avvalersi delle aste online sono ancora relativamente pochi, ma l'ampio numero di immobili da collocare e il crescente fenomeno delle aste deserte potrebbe presto modificare la situazione. «Le procedure per esecuzioni immobiliari oggi pendenti presso i tribunali italiani sono infatti circa 270 mila e, fino al 2012, se ne definivano 60 mila all'anno», continua Braccio. Meno della metà dovrebbero essere invece le procedure fallimentari: i dati pubblicati nel 2011 dal ministero di Giustizia mostravano un incremento del 30% delle procedure esecutive rispetto a tre anni prima e quindi, nonostante il calo delle compravendite, è probabile anche i dati 2012 e 2013 evidenzino un ulteriore ingolfamento dei tribunali considerato il calo delle aste aggiudicate e l'incremento di mutui e leasing non pagati per colpa della crisi che colpisce

aziende e famiglie.

Ma i vantaggi della formula non si fermano qui. L'asta immobiliare telematica consente anche al notaio di eseguire tutte le verifiche di legittimazione, onorabilità, affidabilità dei partecipanti, anche ai fini dell'antiriciclaggio. Al contempo maggiori garanzie anche per l'utente finale, in quanto la procedura online impone l'anticipazione della fase di controllo della documentazione.

La rete aste notarili, inoltre, prevede la possibilità di presentare

offerte residuali al ribasso. E ciò per ovviare al crescente fenomeno delle aste deserte, spesso dovuto a basi d'asta magari fondate su perizie redatte in epoche anteriori alla crisi economica e comunque diversi anni fa. «Un altro vantaggio importante delle procedure in remoto è che il partecipante si evita il cosiddetto stress d'asta», conclude Braccio, «provocato dalla partecipazione a un'asta competitiva e dalle influenze ambientali cui a volte si viene sottoposti quando si partecipa a una gara sul territorio».

Proprio perché eseguite a distanza le aste telematiche si adattano soprattutto a immobili turistici o comunque di pregio, che possono interessare acquirenti non della zona in cui si trovano. E lo stesso vale per immobili del terziario come uffici e spazi commerciali. Gli esempi citati lo dimostrano chiaramente. Ma lo strumento può risultare altrettanto interessante nel caso di dismissioni da parte di enti pubblici. A questo proposito la Regione Lazio, che ha già deliberato la dismissione di parte del suo patrimonio immobiliare, nel disciplinare ha previsto l'impiego delle aste notarili telematiche. Tuttavia al momento la nuova giunta deve ancora insediarsi, pertanto l'organizzazione della procedura non verrà concretamente avviata prima di uno o due mesi. Si tratterà di avvisi relativi a immobili prevalentemente residenziali, ma anche di altre tipologie. (riproduzione riservata)

Tutto quello che c'è da sapere sulle aste in dieci mosse

1) Aste giudiziarie tradizionali e telematiche notarili. *Derivano da procedure esecutive o fallimentari e possono essere tenute dai giudici o delegate a notai, avvocati, commercialisti. L'avviso d'asta riporta regolamento e norme di ogni asta. Esistono vendite e aste senza incanto o con incanto.*

2) Avvisi d'asta. Avviso di vendita, ordinanza del giudice, perizia, mappe e foto devono essere pubblicati su appositi siti web almeno 45 giorni prima dell'incanto o del termine per la presentazione delle offerte (per elenco siti abilitati: www.giustizia.it/giustizia/it/mg_1_18_1.wp)

3) Asta senza incanto. *I partecipanti presentano presso la Cancelleria del Tribunale o presso il notaio delegato (per le aste telematiche presso il notaio banditore o i notai periferici indicati nell'avviso d'asta) un'offerta in busta chiusa (o un'offerta digitale, che verrà criptata attraverso una doppia chiave di cifratura elettronica) con il prezzo offerto, modalità di pagamento e cauzione.*

4) Asta con incanto. Si dispone dopo una vendita senza incanto andata deserta. Va presentata domanda di partecipazione in busta chiusa (o domanda di partecipazione all'asta digitale). Se anche questa va deserta, viene indetta una nuova asta senza incanto con prezzo base ridotto del 25%.

5) Cauzione. *Per partecipare alle aste*

(anche online) va depositata (via assegno circolare o bonifico) una cauzione pari al 10% del prezzo offerto o al 10% della base d'asta per quelle con incanto.

6) Offerte e rilanci. Il giorno d'asta aperte (o decifrate) offerte o domande di partecipazione, il banditore potrà: a) asta senza incanto: in caso di unica offerta maggiore del 20% rispetto alla base d'asta, il bene sarà subito aggiudicato, altrimenti il notaio dovrà decidere, sentiti i creditori precedenti, se aggiudicare o attendere l'asta con incanto; - se ci sono più offerte valide, potrà essere indetta una gara con rilanci partendo dall'offerta più alta maggiorata di quanto previsto dal bando; b) asta con incanto. verificata la presenza dei partecipanti (sanzione del 10% della cauzione per assenza ingiustificata), il banditore avvierà i rilanci partendo dal prezzo base maggiorato di quanto previsto dal bando;

7) Aggiudicazione. a) aste senza incanto: aggiudicazione subito definitiva se l'aggiudicatario ha depositato il saldo e i documenti previsti; b) aste con incanto: entro 10 giorni dall'aggiudicazione chiunque può depositare un'offerta superiore del 20% e, in tal caso, verrà indetta una nuova sessione di incanti (può partecipare chiunque, inclusi gli offerenti del precedente incanto che abbiano integrato la cauzione) con la nuova offerta come prezzo base.

8) Visita agli immobili. *Contattare il custode nominato dal Tribunale indicato nell'avviso d'asta, che è tenuto anche a fornire informazioni e documenti su immobile e procedura.*

9) Mutui. Per comprare un immobile in asta tramite mutuo, ci si può rivolgere alle banche hanno concluso convenzioni con i tribunali, miranti a limitare i costi di erogazione. Per rispettare i tempi previsti per i pagamenti è utile scegliere con anticipo l'istituto. Questi effettuerà una pre-istruttoria sulla base di perizia e documentazione reddituale del soggetto, stabilendo l'ammontare massimo del mutuo. In caso di mancata aggiudicazione, in genere il mutuo viene annullato in automatico. Per informazioni: www3.abi.it/AsteImm/-www.notariato.it/it/servizi-utenti/cittadino/tua-casa/come-dove-chi-acquistare/aste-giudiziare-iniziativa-abi-cnn.html

10) Asta telematica con offerte residuali al ribasso. *Modalità sperimentale possibile solo per le procedure fallimentari che, in assenza di offerte superiori alla base d'asta, prevede quale esito della vendita senza incanto l'ammissione delle offerte con prezzo inferiore alla base d'asta. La tipologia abbrevia i tempi anticipando le aste con prezzo ribassato previste in caso di asta senza incanto e successiva con incanto andate deserte.*

[illegible]