

Commento del Tsei (Tavolo di studio sulle esecuzioni italiane),

Difficile gestire 230 lotti di aste in un unico portale

Può ufficialmente partire il portale delle vendite pubbliche, cioè il marketplace web voluto dal governo per rendere più trasparente ed efficiente il mercato delle aste giudiziarie degli immobili. Lo scorso gennaio, infatti, si legge nel sito BeBeez, sono stati pubblicati in "Gazzetta Ufficiale" (n. 7 del 10 gennaio 2018 e n. 16 del 20 gennaio 2018) il decreto del ministero della Giustizia di accertamento della piena funzionalità dei servizi del portale e l'avviso di pubblicazione del Provvedimento del Direttore generale per i sistemi informativi automatizzati di adozione delle specifiche tecniche relative allo stesso portale.

Contemporaneamente a metà gennaio il Consiglio Superiore della Magistratura ha pubblicato la modulistica approvata con la delibera dell'11 ottobre 2017 relativa alle "Linee guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari". Come indicato nel decreto n. 83 dell'estate 2015, il portale delle vendite pubbliche a regime dovrebbe contenere gli avvisi di tutte le vendite disposte dai tribunali italiani, nell'ambito delle procedure esecutive sia immobiliari sia mobiliari, oltre che nell'ambito di quelle concorsuali, e consentirà a tutti gli interessati di acquisire le informazioni relative a tutte le vendite giudiziarie accedendo a un'unica area web gestita dal ministero della Giustizia, superando l'attuale frammentazione, dovuta al fatto che ogni singolo tribunale pubblica gli avvisi di vendita su un sito individuato autonomamente e non comunicante con i siti degli altri uffici giudiziari.

Secondo l'Associazione TSEI (Tavolo di studio sulle esecuzioni italiane), l'effetto congiunto di queste misure attuative "può avere conseguenze estremamente positive verso l'uniformità operativa e le regole condivise nei 140 tribunali italiani. La gestione omogenea di oltre 230 mila lotti in asta, provenienti da esecuzioni immobiliari individuali e concorsuali (dati 2017 su base annua) è una delle principali leve per affrontare il grave problema delle sofferenze bancarie in Italia e del recupero del credito in generale. La vendita telematica si inserisce in maniera determinante nel processo di individuazione e suggerimento delle buone prassi intrapreso dall'organo di controllo della magistratura". Lo si legge in report appena pubblicato dall'Associazione che riunisce numerosi attori del settore immobiliare e Npl.

Detto questo, Tsei sottolinea però nello stesso report che "purtroppo, all'atto dell'entrata in vigore delle norme, in molti tribunali italiani mancano ancora precise indicazioni operative e sembra che si stiano assumendo posizioni in ordine sparso: non esiste un pronunciamento verso la tipologia di asta da adottare (fra le tre possibili metodologie indicate dalla norma); non esiste un criterio per la selezione dell'operatore (fra quelli iscritti all'albo ministeriale); non esiste alcuna indicazione tariffaria (le voci che pervengono dal mercato indicano tariffe forfetarie, possibili commissioni sulle vendite a carico dell'aggiudicatario, tariffe per singoli esperimenti d'asta ecc.) relativa all'importo e al soggetto a cui verrà richiesto (debitore/creditore, delegato, aggiudicatario)".

Insomma, spiegano da Tsei, "tutto ciò rischia di creare un mercato difforme da un tribunale all'altro, vanificando quanto di buono è stato fatto finora e, soprattutto, rischiando di allontanare la creazione di un vero mercato virtuale italiano e internazionale. Infatti, partendo da una stessa piattaforma, il portale nazionale, potrebbe accadere che in ognuno dei tribunali italiani siano adottate modalità di vendita differenti, con regole diverse e con costi gestionali diseguali".

UN SERVIZIO PROPOSTO – Le aste, come abbiamo spesso ripetuto, non sono solo un mezzo per concludere un soddisfacente affare, ma anche occasione di lavoro. La conferma giunge dalle proposte di Astasy, alle quali noi ripetiamo che a chi intenda comprare all'asta può essere utile utilizzare un servizio proposto da esperti, ma che è sempre possibile operare col fai da te, prestando la massima attenzione. Ed ecco la prima parte dell'intervento di Astasy che effettua una panoramica sul mondo delle aste (la seconda parte, forse più interessante, prossimamente)..

"L'asta immobiliare è da sempre un momento critico in Italia per tutte le figure coinvolte: chi necessita di vendere o di dismettere, spesso in un momento di difficoltà, ha bisogno di una guida autorevole e vicina. Chi compra ha la possibilità di cogliere delle incredibili opportunità di investimento, ma ha spesso difficoltà a orientarsi in un mondo che appare complesso.

Chi gestisce o intermedia il processo di vendita e di acquisto, come avvocati, curatori fallimentari e agenti immobiliari, si deve spesso confrontare con un apparato

burocratico complesso e non sempre trasparente.

In Astasy crediamo che questi problemi abbiano una semplice soluzione:

l'esperienza e la professionalità. Con Astasy hai finalmente un partner fidato che ti accompagna fianco a fianco, passo per passo, nella selva oscura delle aste immobiliari il cui trend esponiamo rappresentando quello di Milano, la cui provincia ha il maggior numero di aste (ha registrato lo scorso anno 8.989 pubblicazioni, -10,5% sul 2016). Nonostante il decreto 132 abbia snellito le procedure, l'appetibilità degli immobili offerti è spesso scarsa, perché le stime di partenza sono troppo alte, soprattutto quando gli immobili sono in vendita da più anni. Un valore corretto cinque anni fa oggi comunque non lo è perché i prezzi sono scesi tra il 10 e il 20%. Se si considera che gli immobili sono quasi sempre bisognosi di un radicale ripristino e che spesso per liberarli bisogna ricorrere allo sfratto, si riesce a vendere solo con un forte sconto sulle quotazioni attuali dell'usato. Astasy stima che le vendite si chiudano in media al 44% della stima originaria. La lunghezza delle procedure è illustrata dalla tabella sull'avvio delle aste pubblicate lo scorso anno: quasi 66 mila immobili sono in vendita da prima del 2011 e in oltre 3.000 casi la pubblicazione è avvenuta addirittura prima del 1990.

Nel 70% dei casi gli immobili sono abitazioni e pertinenze, perlopiù di valore limitato: solo nel 9% dei casi infatti si superano i 250 mila euro, mentre nel 78% si sta sotto i 140 mila. Potrebbe stupire il fatto che la quota di non residenziale sia così limitata, mentre la maggioranza degli Npl con garanzia ha come sottostante immobili strumentali, ma la spiegazione c'è: alle aste giudiziarie sfuggono sia gli immobili in leasing sia quelli ipotecati per finanziamenti stipulati con il «patto marciano», che consente alla banca di procedere direttamente alla vendita. Il valore complessivo del patrimonio in offerta è di 30,2 miliardi di euro. Le esecuzioni immobiliari (mutui non pagati) rappresentano il 78% dei casi, le procedure concorsuali (fallimenti) il 20% mentre le divisioni giudiziali (divisioni di eredità o di patrimoni tra coniugi che si separano) sono solo il 2 per cento.

Il mondo delle aste immobiliari è comunque diventato più trasparente negli ultimi anni, soprattutto da quando le gare possono avvenire anche negli

studi dei professionisti abilitati. C'è però ancora un problema di informazione. Il decreto 132 ha istituito il portale delle vendite giudiziarie presso il ministero

della Giustizia (pvp.giustizia.it), dove andrebbero inseriti tutti gli immobili in offerta. Manca però un regolamento attuativo e oggi, se si cercano case in asta,

in tutta Italia se ne trovano solo 1.376 (dato al 15 gennaio), a fronte di un'offerta reale di oltre 160 mila unità".

A.A.

