



UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI PADOVA
DIPARTIMENTO DI SCIENZE ECONOMICHE ED AZIENDALI
"M.FANNO"

CORSO DI LAUREA IN ECONOMIA

PROVA FINALE

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI IN ITALIA

RELATORE:

CH.MO PROF. LANZAVECCHIA ALBERTO

LAUREANDO/A: DANIEL GIORGIA

MATRICOLA N. 1115752

ANNO ACCADEMICO 2017 – 2018

Indice

| | |
|---|----|
| <i>Introduzione</i> | 2 |
| <i>Capitolo 1: Il mercato immobiliare in Italia</i> | 3 |
| 1.1 <i>Andamento del mercato immobiliare</i> | 4 |
| 1.2 <i>Il credito al settore immobiliare</i> | 8 |
| 1.3 <i>Il mercato delle aste immobiliari</i> | 11 |
| 1.4 <i>Alcune statistiche sul mercato delle aste nel 2017</i> | 11 |
| <i>Capitolo 2: Le esecuzioni immobiliari</i> | 14 |
| 2.1 <i>Il pignoramento</i> | 14 |
| 2.2 <i>La perizia di stima</i> | 15 |
| 2.3 <i>L'ordinanza di vendita</i> | 17 |
| 2.4 <i>L'avviso di vendita</i> | 17 |
| 2.5 <i>Il portale delle vendite pubbliche</i> | 20 |
| 2.6 <i>L'asta</i> | 21 |
| 2.7 <i>L'aggiudicazione dell'asta</i> | 23 |
| 2.8 <i>Il decreto di trasferimento</i> | 24 |
| 2.9 <i>Le aste telematiche</i> | 25 |
| <i>Capitolo 3: Analisi di un caso</i> | 27 |
| 3.1 <i>Il valore di perizia stimato dei lotti</i> | 27 |
| 3.1.1 <i>Lotto A</i> | 28 |
| 3.1.2 <i>Lotto B</i> | 34 |
| 3.2 <i>L'avviso di vendita e la pubblicità</i> | 36 |
| 3.3 <i>L'asta</i> | 38 |
| 3.3.1 <i>Lotto A</i> | 38 |
| 3.4 <i>L'aggiudicazione e il decreto di trasferimento del lotto A</i> | 41 |
| 3.5 <i>Lotto B: richiesta ribasso del prezzo base d'asta e nuovo esperimento di vendita</i> | 42 |
| <i>Conclusioni</i> | 43 |
| <i>Bibliografia</i> | 44 |

Introduzione

Il seguente elaborato si basa sull'esperienza di stage che ho effettuato presso uno studio di commercialisti di Montebelluna (TV), dove ho potuto svolgere mansioni relative a discipline diverse, una delle quali è stata la disciplina fallimentare.

Le ragioni che mi hanno spinto a svolgere questa esperienza di stage sono diverse. Oltre a rispecchiare il mio percorso di studi, rappresenta ciò che vorrei svolgere in ambito lavorativo. Quest'esperienza mi ha portato a scegliere questo argomento che da subito mi ha particolarmente appassionata.

L'elaborato si suddivide in tre parti.

Nella prima parte viene presentato il mercato delle vendite forzate, con qualche cenno all'andamento del mercato immobiliare negli ultimi anni che è stato colpito fortemente dalla recente crisi, dando poi uno sguardo al mercato delle aste con recenti statistiche.

Nella seconda parte viene esaminata la procedura di esecuzione immobiliare dal punto di vista giuridico e le tempistiche tra il momento del pignoramento al momento dell'aggiudicazione dell'immobile. In questo capitolo si evidenziano le nuove normative volte a migliorare la trasparenza di tale procedura, e aumentare la platea di potenziali acquirenti, evitando che questa tipologia di vendita fosse accessibile solo a pochi soggetti abituali frequentatori dei Tribunali.

Nella terza parte ho analizzato un caso che ho seguito durante la mia esperienza di stage, mettendo in evidenza quelli che possono essere i vantaggi di un acquisto tramite questo mercato, che vanno dal vantaggio del prezzo d'acquisto, ai costi relativi alla procedura.

Capitolo 1: Il mercato immobiliare in Italia

In Italia, il settore immobiliare costituisce oltre il 60 per cento del PIL, e data l'ampiezza di tale settore è ragionevole affermare che esso assume una posizione centrale per l'andamento dell'intera attività produttiva del nostro paese. (Panetta, 2009)

Da sempre, per molti italiani, l'investimento nella casa di proprietà ha rappresentato la priorità nella destinazione dei propri redditi, e con il passare del tempo, la rivendevano per acquistarne una nuova. In altri casi, in un'ottica di investimento dal rendimento certo alcuni soggetti, acquistavano un'abitazione per poi rivenderla ricavando da tale operazione una plusvalenza, sfruttando le opportunità del mercato ed in quanto riponevano una forte fiducia nel settore immobiliare ritenevano che a lungo andare si sarebbe verificata una rivalutazione di questi immobili.

La ricchezza delle famiglie italiane che viene destinata ad attività immobiliari, come precedentemente detto, rappresenta una quota significativa e in continua crescita fino al 2010, come riportato dal grafico sottostante.

Esaminando il grafico 1, che mette in evidenza la ricchezza delle famiglie dal 1995 al 2010, conferma questa radicata e tradizionale propensione del nostro paese ad investire nel settore degli immobili, dove si può vedere una costante crescita della ricchezza delle famiglie e la conseguente parte destinata all'acquisto di abitazioni. (Ufficio Studi AITEC, 2012).

Inoltre, si può notare come le attività reali (quali abitazioni, terreni, etc.) delle famiglie rappresentino la gran parte della ricchezza netta, intesa come la sommatoria delle attività reali e di quelle finanziarie (depositi titoli azionari, obbligazioni etc.) depurate da quelle passive (ad esempio finanziamenti) e, che in media ciascuna famiglia nel 2010 possedeva una ricchezza netta pari a 350.000 euro di cui 200.000 rappresentano il patrimonio abitativo¹.

Infatti, dal grafico si evince come il patrimonio abitativo abbia un ruolo centrale per gli italiani dato che, nel 2010 (ultimo anno disponibile in questo studio), l'84 per cento del totale delle attività reali è rappresentato dalle abitazioni.

¹ Dati a cura dell'Ufficio Studi AITEC, 2012. *Il mercato immobiliare italiano: tendenze recenti e prospettive* [online], disponibile su: <<https://www.aitecweb.com/Pubblicazioni/Pubblicazioni-Tecnico-Economiche>> [Consultato il giorno: 2 settembre 2018]

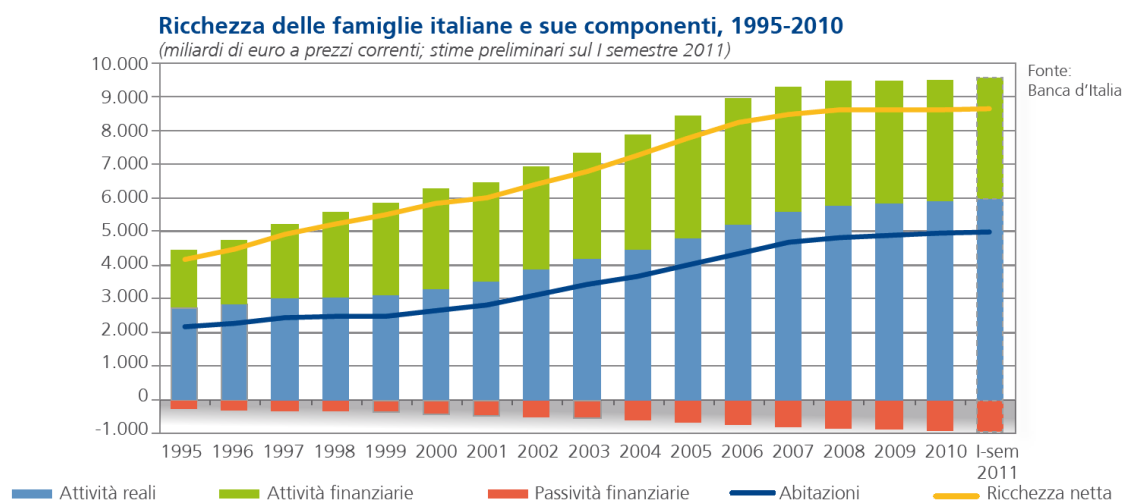


Grafico 1

Fonte: Nota di ricerca dell'Ufficio studi AITEC, *Il mercato immobiliare italiano: tendenze recenti e prospettive*. (2012)

1.1 Andamento del mercato immobiliare

Le tendenze del mercato immobiliare sono determinate in maniera significativa da variazioni di livello della domanda, che a sua volta spiega le variazioni che si registrano nelle quantità scambiate in questo settore. Ad influenzare la domanda di beni immobili ad uso abitativo sono in particolare i prezzi di offerta di questi beni, il costo del finanziamento e la ricchezza corrente ed attesa delle famiglie italiane; fattori che non sempre sono facilmente prevedibili o in altri anche se prevedibili dagli operatori finanziari, non è facile misurare l'ampiezza delle conseguenze che avrà sull'economia reale, ed in particolare sul "mercato del mattone".

Come mostra il grafico 2 sotto riportato, il mercato immobiliare è stato contraddistinto da andamenti ciclici che, in alcuni periodi, si sono tradotti in aumenti consistenti di compravendite di immobili ed in altri periodi, come quello che successe la grande crisi del 2008-09 che fece attestare al settore residenziale un deciso calo del numero di compravendite da farlo riportare sui medesimi livelli del 1998; e da questi dati si può affermare che il brusco calo degli anni tra il 2006 e il 2009 ha praticamente annullato i guadagni conseguiti negli anni antecedenti alla crisi (Panetta, 2009).

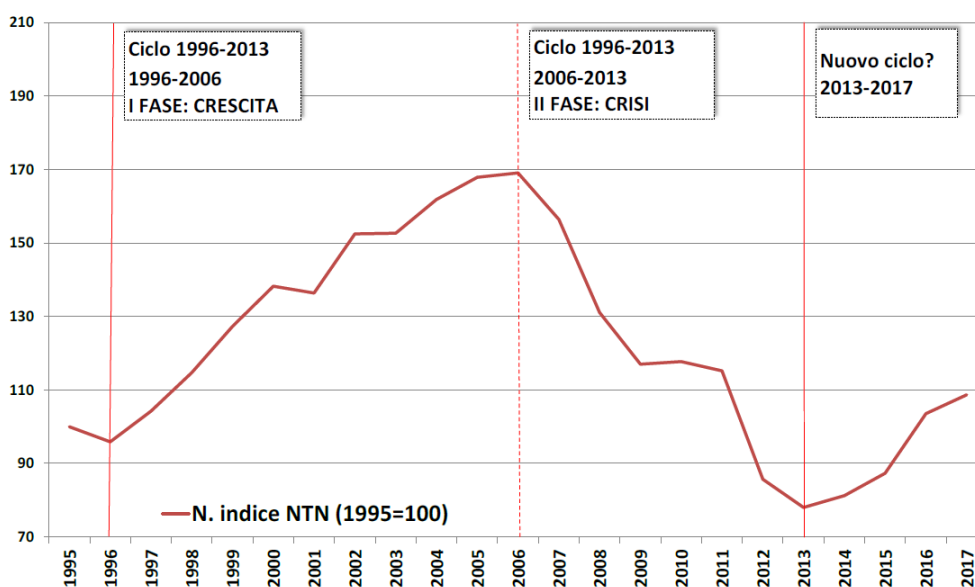


Grafico 2

Numero indice abitazioni compravendute in Italia dal 1995 al 2017

Fonte: Rapporto Immobiliare 2018. Il settore residenziale. (2018)

In particolare, il grafico 2 si riferisce al Numero di Transazioni² che rappresenta un indicatore della dinamica del mercato immobiliare prendendo, in questo caso, come anno base il 1995, fa emergere tre macro-fasi che spiegano l'andamento del numero di abitazioni compravendute in Italia dal 1995 al 2017.

La prima fase riguarda il periodo che inizia a metà degli anni novanta fino al 2006, in cui si può notare come il settore residenziale è stato caratterizzato da una lunga fase espansiva, dovuta principalmente ad un notevole aumento della domanda di immobili, aiutata da politiche indirizzate alla crescita del mercato immobiliare come ad esempio l'agevolazione fiscale per l'acquisto di un immobile come prima casa e per le ristrutturazioni edilizie. Oltre a ciò, in quegli anni, ci fu un forte aumento della concorrenza nel settore finanziario, grazie alla comparsa di nuovi intermediari finanziari dovuta alla despecializzazione operativa bancaria³ che provocò la riduzione dei tassi di interesse, incentivando e favorendo l'accesso al credito per molte famiglie. Indirettamente tutto questo però, si trasformò in un enorme aumento delle posizioni debitorie delle famiglie nei confronti degli istituti di credito. E, nonostante l'importanza che da sempre riveste per le famiglie italiane, dalla primavera del 2006 il settore immobiliare registrò una forte contrazione del numero di compravendite di immobili residenziali, segnando così la fase della crisi del mercato immobiliare. (Osservatorio del Mercato Immobiliare, 2018)

² Per indice di Numero di Transazioni si intende il numero di compravendite di immobili normalizzate con anno base (pari a 100) nel 1995.

³ Per despecializzazione operativa bancaria si intende la concessione alle banche di operare in tutti i settori nell'ambito dell'intermediazione bancaria. (circolare n. 229 del 21 aprile 1999)

Nel 2013, si registra il picco più basso degli ultimi vent'anni, anno in cui l'indice del numero di transazioni precipita a 78.

Fortunatamente il grafico segnala, come dal 2014 in Italia si registri un'inversione di tendenza che perdura fino ad oggi. Nel 2016, si è registrato il +18,6% del numero delle abitazioni compravendute, e tale aumento che ha inaspettatamente riportato il settore residenziale a livelli precedenti alla crisi 2012-2013, forse è dovuto alla crescita della domanda, a sua volta accelerata da prezzi favorevoli degli immobili e da costi per i finanziamenti più bassi, pensando che questo momento così propizio non fosse destinato a perdurare nel futuro, aumentando così gli acquisti.

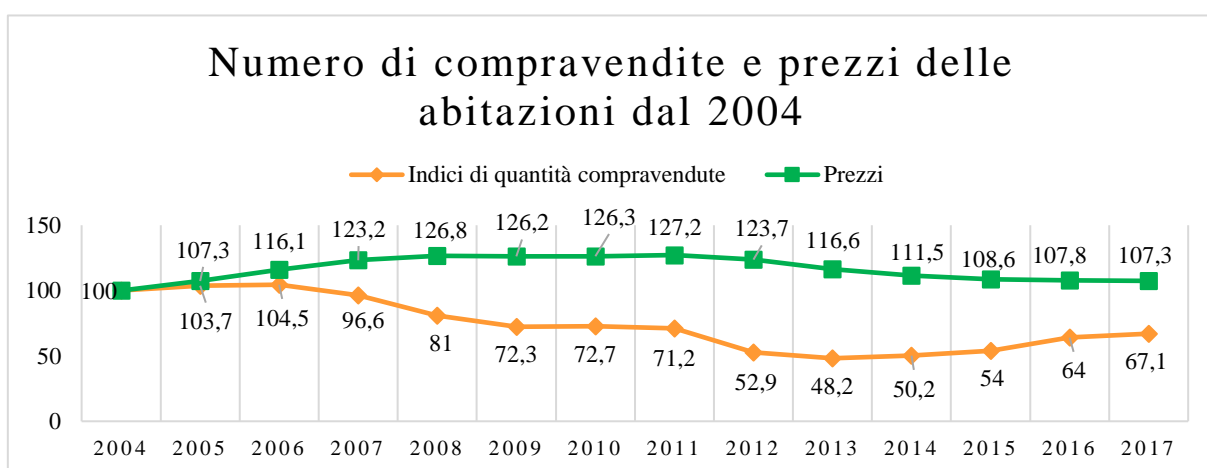


Grafico 3a

Fonte: Rapporto immobiliare 2018 – Il settore residenziale (2018)

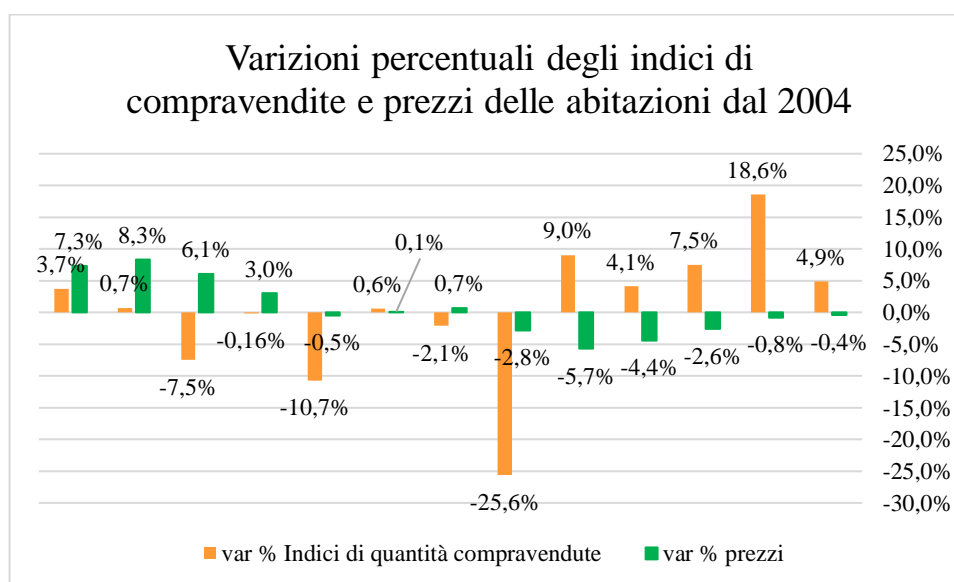


Grafico 3b

Fonte: Rapporto immobiliare 2018 – Il settore residenziale (2018).

I prezzi delle abitazioni in realtà non riflettono lo stesso andamento delle quantità di immobili residenziali compravenduti. Infatti, come si può osservare dal grafico 3a, tendenzialmente è ragionevole affermare che a una certa variazione in diminuzione percentuale di numero di immobili compravenduti, si verifica una riduzione in misura significativamente inferiore di percentuale dei prezzi.

In particolare, è doveroso soffermarsi nell'ultimo triennio, in cui è evidente la ripresa del mercato residenziale dato che le quantità scambiate sono in crescita; e contemporaneamente si registra un calo, seppur lieve dei prezzi. Una possibile ragione che possa spiegare ciò è che, a spingere la ripresa delle quantità di abitazioni scambiate nel mercato immobiliare è stata proprio la diminuzione dei prezzi, aiutata anche dal livello particolarmente basso dei tassi d'interesse sui prestiti bancari, in particolare sui mutui, e al miglioramento della condizione non solo economica, ma anche reddituale e occupazionale delle famiglie italiane.

La tabella 1 analizza il numero di immobili compravenduti in Italia durante tutto l'anno 2017 (Consiglio Nazionale del Notariato, 2018). A conferma di ciò che è stato precedentemente detto, la tabella sottostante evidenzia una crescita del mercato immobiliare in entrambi i semestri del 2017, in particolare la colonna 7, mostra come in tutte le regioni d'Italia si è verificato un aumento percentuale delle vendite rispetto al semestre precedente, ad eccezione della regione Campania.

| REGIONE | I semestre 2017 | | II semestre 2017 | | Variazione nei semestri | | Totale | |
|--------------------------------------|--------------------|-------|---------------------|-------|----------------------------|-------|---------|-----------------|
| | N | % | N | % | N | % | N | % sul totale |
| Abruzzo | 7.618 | 1,80 | 8.610 | 1,96 | 992 | 13,02 | 16.228 | 1,88 % |
| Basilicata | 3.258 | 0,77 | 3.654 | 0,83 | 396 | 12,15 | 6.912 | 0,80 % |
| Calabria | 9.884 | 2,34 | 10.689 | 2,43 | 805 | 8,14 | 20.573 | 2,38 % |
| Campania | 26.659 | 6,31 | 26.036 | 5,91 | -623 | -2,34 | 52.695 | 6,12 % |
| Emilia Romagna | 32.586 | 7,71 | 33.975 | 7,72 | 1.389 | 4,26 | 66.561 | 7,71 % |
| Friuli Venezia Giulia | 11.832 | 2,80 | 12.381 | 2,81 | 549 | 4,64 | 24.213 | 2,80 % |
| Lazio | 37.069 | 8,77 | 37.238 | 8,46 | 169 | 0,46 | 74.307 | 8,61 % |
| Liguria | 15.982 | 3,78 | 16.722 | 3,80 | 740 | 4,63 | 32.704 | 3,79 % |
| Lombardia | 84.290 | 19,94 | 87.092 | 19,78 | 2.802 | 3,32 | 171.382 | 19,86 % |
| Marche | 7.317 | 1,73 | 8.461 | 1,92 | 1144 | 15,63 | 15.778 | 1,84 % |
| Molise | 1.860 | 0,44 | 1.985 | 0,45 | 125 | 6,72 | 3.845 | 0,45 % |
| Piemonte | 41.255 | 9,76 | 41.389 | 9,40 | 134 | 0,32 | 82.644 | 9,58 % |
| Puglia | 29.146 | 6,89 | 30.264 | 6,88 | 1.118 | 3,84 | 59.410 | 6,88 % |
| Sardegna | 9.063 | 2,14 | 9.969 | 2,26 | 906 | 10,00 | 19.032 | 2,21 % |
| Sicilia | 24.132 | 5,71 | 24.822 | 5,64 | 690 | 2,86 | 48.954 | 5,67 % |
| Toscana | 27.744 | 6,56 | 28.553 | 6,49 | 809 | 2,92 | 56.297 | 6,52 % |

| | | | | | | | | |
|----------------------------|----------------|------|----------------|------|-------|-------|----------------|--------------|
| Trentino Alto Adige | 8.395 | 1,99 | 10.207 | 2,32 | 1.812 | 21,58 | 18.602 | 2,15 % |
| Umbria | 5.436 | 1,29 | 5.472 | 1,24 | 36 | 0,66 | 10.908 | 1,26 % |
| Valle d'Aosta | 1.453 | 0,34 | 1.661 | 0,38 | 208 | 14,32 | 3.114 | 0,36 % |
| Veneto | 37.767 | 8,93 | 41.013 | 9,32 | 3.246 | 8,59 | 78.780 | 9,13 % |
| ITALIA | 422.746 | | 440.193 | | | | 862.939 | 100 % |

Tabella 2

Fonte: Dati Studio Notariato (2017)

1.2 Il credito al settore immobiliare

Nel precedente paragrafo sono stati illustrati gli andamenti del numero di abitazioni compravendute negli ultimi anni e, per capirne fino in fondo le ragioni di questi andamenti, è utile analizzare in quale misura gli istituti di credito concedevano prestiti e a quale prezzo.

La prima metà degli anni 2000 è stata caratterizzata dall'applicazione di bassi tassi di interesse, frutto delle scelte di policy adottate dalle economie industriali. Quest'ultime hanno trovato particolare soddisfazione da parte delle economie emergenti, in quanto riuscirono ad aumentare enormemente i loro investimenti a basso costo. In particolare, in quegli anni negli Stati Uniti, il timore di una deflazione ha inizialmente indirizzato le autorità di politica monetaria a fissare tassi di interesse piuttosto bassi; ben presto questa strategia venne estesa in gran parte dei paesi d'Europa. Questa azione politica provocò sostanzialmente due conseguenze all'economia: da una parte ha diminuito in maniera consistente il costo per l'indebitamento, aumentando enormemente la richiesta di credito da parte di famiglie ed imprese; dall'altra parte, ciò crebbe la ricchezza degli individui, in quanto aumentò il valore di attualizzazione dei flussi reddituali. Grazie al minor tasso di interesse di attualizzazione, si registrarono anche un aumento dei consumi e degli investimenti ed in generale, una forte espansione della domanda aggregata. Tutto questo comportò ad una crescita generalizzata dei prezzi e, nello specifico, le attività reali che risentirono in modo maggiore di questa crescita dei prezzi furono gli immobili ad uso residenziale (Panetta F., Signoretti F. M., 2010)

In virtù di questa situazione economica e finanziaria particolarmente conveniente per imprese e famiglie italiane, si verificò un boom di compravendite di immobili destinati ad uso residenziale assistiti da prestiti bancari.

I finanziamenti destinati al settore immobiliare, ricoprono una significativa parte del credito bancario complessivamente erogato che comprende sia i prestiti alle famiglie quali ad esempio mutui bancari assistiti da ipoteca o finanziamenti per ristrutturazioni, sia i prestiti alle imprese edili e di servizi collegate al settore.

Nel paper di Banca d'Italia dal titolo "L'andamento del mercato immobiliare italiano e i riflessi sul sistema finanziario", gli autori scrivono: "*[Nell'ottobre del 2008] la consistenza [dei finanziamenti erogati a questo settore] era prossima a 550 miliardi, circa un terzo dei prestiti totali delle banche italiane (contro poco più del 20 per cento all'inizio del 2000). I mutui alle famiglie consumatrici costituivano la componente di maggior rilievo (il 59 per cento), mentre i finanziamenti alle imprese di costruzioni e a quelle di servizi erano, rispettivamente, il 23 e il 18 per cento del totale*".

Ancora oggi il ricorso al credito bancario per l'acquisto di un'abitazione è molto utilizzato tanto che, secondo gli studi condotti da Banca d'Italia, Tecnoborsa e dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le compravendite di abitazioni assistite da mutui ipotecari rappresentano la maggior parte sul totale delle compravendite complessive, rappresentando nel 2016 una quota quasi pari all'80%. Inoltre, questo studio mette in evidenza come i mutui bancari erogati alle famiglie per questo tipo di investimento ricoprano intorno al 75% del prezzo totale dell'immobile acquistato⁴.

In alcuni casi però l'eccessivo entusiasmo di un tempo di alcuni operatori spinti dall'euforia della bolla immobiliare, ha portato molti istituti di credito, soprattutto quelli di maggiori dimensioni, a concedere prestiti a soggetti che non godevano di garanzie sufficienti, mettendo così le basi per un successivo scoppio di questa bolla.

Siffatte condizioni (tassi d'interesse bassi applicati e facile accesso al credito), come detto in precedenza hanno spinto una crescita enorme del debito e, contemporaneamente all'ascesa della bolla immobiliare, ci fu lo sviluppo dei mutui subprime. Tale tipologia di mutuo è rivolta a soggetti che non godendo di garanzie sufficienti o a causa delle informazioni insufficienti sulla loro situazione finanziaria o ancora, da un cattivo passato in merito all'adempimento di obblighi finanziari, non avrebbero goduto di finanziamenti per l'alto rischio di credito ma che durante i primi anni del 2000, gli sono stati concessi.

⁴ Stime prodotte dal Sondaggio Congiunturale Banca d'Italia (2017)

Disponibile su: <<https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/index.html>> [Consultato il giorno: 2 settembre 2018]

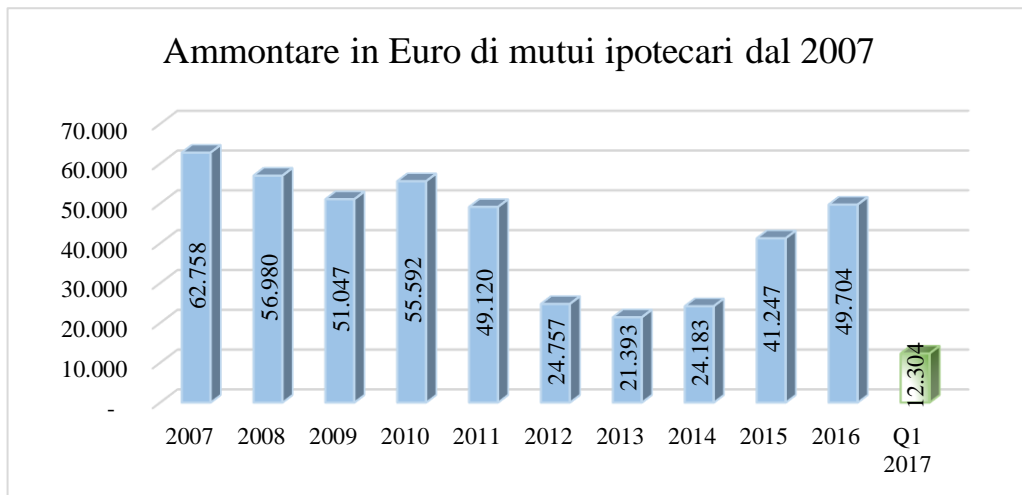


Grafico 4

Ammontare di mutui in euro forniti dalle banche alle famiglie dal 2007 al primo quadrimestre del 2017
Fonte: Real Estate Market Overview (Italy 2017).

Come si può osservare dal grafico 4, il 2014 rappresenta l'inizio della ripresa per mutui alle famiglie: il numero di ipoteche firmate per acquistare una casa nel 2014 era del 13% più alto rispetto al 2013, mentre il 2015 registrò un aumento sostanziale di 70,6% rispetto al 2014. Nel 2016, i mutui per le case sono aumentati del 20,5% rispetto al 2015. Il tasso di crescita dei mutui ipotecari concessi durante il primo trimestre 2017 continua a mostrare segni positivi con + 11,5%, sebbene questo ritmo di crescita sembra rallentare rispetto ai tassi di crescita registrati negli ultimi trimestri.

Queste tendenze sono segnali molto importanti, che mostrano un rinnovato interesse del finanziamento dell'industria nel settore immobiliare, anche se una quota importante è rappresentata dai prestiti di trasferimento (surroghe)⁵ e da rifinanziamento di prestiti.

La Banca d'Italia fornisce dati sui nuovi mutui e sui rifinanziamenti a partire dal terzo trimestre 2014. Nei primi sei mesi del 2017, in realtà, il 79,2% della fornitura è rappresentata dall'erogazione di nuovi mutui, mentre i trasferimenti (surroghe) dei prestiti già contratti rappresentavano il 19,4% del mercato, e rifinanziamento contabilizzati solo 1,4% (PWC Italia, 2018).

Con lo scoppio della crisi finanziaria del 2008 che ha colpito dapprima il settore immobiliare e successivamente l'economia in generale, molte famiglie si sono trovate in difficoltà a dover far fronte al sostenimento del costo del debito e al rimborso del capitale precedentemente chiesto a prestito dalle banche; difficoltà che nella maggior parte dei casi sono causate dal

⁵ Le surroghe di mutui sono rappresentate da tutti i mutui contratti con un istituto di credito che sono stati trasferiti presso un altro istituto.

deterioramento della situazione occupazionale e reddituale degli individui. In molti casi per le banche si tradussero in crediti inesigibili.

1.3 Il mercato delle aste immobiliari

Negli ultimi anni, è cresciuto il numero di persone che al momento dell'acquisto di un'abitazione si rivolgono al mercato delle aste immobiliari, a discapito del mercato immobiliare tradizionale. Questa tendenza, mossa principalmente dall'evitare oppure diminuire i costi troppo onerosi del mercato tradizionale, fa sì che i potenziali acquirenti di un immobile possano ricavare da questo settore, condizioni più vantaggiose, potendo garantire di tutte le tutele necessarie per l'acquisto (dal prezzo di perizia alla procedura). Ad aumentare il livello di trasparenza e la velocità delle procedure nell'ultimo anno sono state introdotte aste telematiche. Dando uno sguardo generale del mercato delle esecuzioni immobiliari, si nota un calo delle procedure dal 2014 (con 68 mila procedure) al 2016 (59 mila). I dati appena menzionati fanno riferimento alle nuove procedure esecutive, mentre da tenere presente è anche lo stock considerevole di procedure che sono rimaste aperte, ancora pendenti; viceversa, nel 2016 è aumentato il numero di aste, quindi lo stock di procedure aperte è leggermente diminuito, dato positivo ed importante che denota come il mercato delle esecuzioni immobiliari si stia direzionando verso livelli normali.

Per quanto riguarda il prezzo medio di realizzo di un'aggiudicazione di un immobile posto all'asta, è pari al 40 per cento del valore dell'immobile nel 2017, mentre solo nel 2013 il realizzo medio si attestava intorno al 50 per cento. Questi dati dimostrano, come negli ultimi anni sia cresciuta la quota di aggiudicazione a fronte, però, di una svalutazione degli immobili.

Altro tema importante per quanto riguarda le aste, è la tempistica per la vendita; per l'aggiudicazione dell'asta ci vogliono in media 5 anni e mezzo, di cui 4 anni (la parte maggiore) sono necessari solo per la parte formale e per le tempistiche burocratiche della procedura. Poi, per quanto riguarda l'asta effettiva è di norma necessario un anno e mezzo (Astasy Srl, 2018).

1.4 Alcune statistiche sul mercato delle aste nel 2017

Nel corso dell'anno 2017 le esecuzioni immobiliari che si sono verificate in Italia sono state 234.340, con un leggero decremento rispetto all'anno precedente, in cui le aste esecuzioni immobiliari ammontavano a 267.323, quindi si è registrato un decremento tra il 2016 e il 2017 del -12,4%.

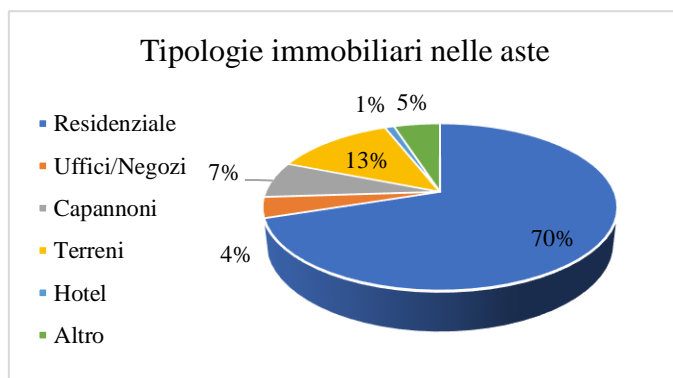
Nella tabella sottostante è riportata la distribuzione di esecuzioni immobiliari suddivisa per regione.

| REGIONE | Numero di aste | Percentuale |
|------------------------------|----------------|-------------|
| Abruzzo | 6.082 aste | 2,60 % |
| Basilicata | 1.647 aste | 0,70 % |
| Calabria | 12.763 aste | 5,45 % |
| Campania | 15.026 aste | 6,41 % |
| Emilia Romagna | 12.510 aste | 5,34 % |
| Friuli Venezia Giulia | 4.500 aste | 1,92 % |
| Lazio | 15.262 aste | 6,51 % |
| Liguria | 4.149 aste | 1,77 % |
| Lombardia | 43.778 aste | 18,68 % |
| Marche | 7.471 aste | 3,19 % |
| Molise | 1.720 aste | 0,73 % |
| Piemonte | 16.309 aste | 6,96 % |
| Puglia | 17.148 aste | 7,32 % |
| Sardegna | 6.427 aste | 2,74 % |
| Sicilia | 27.817 aste | 11,87 % |
| Toscana | 13.311 aste | 5,68 % |
| Trentino Alto Adige | 2.887 aste | 1,23 % |
| Umbria | 6.154 aste | 2,63 % |
| Valle d'Aosta | 465 aste | 0,20 % |
| Veneto | 18.914 aste | 8,07 % |

Tabella 2

Fonte: Aste 2017 anno III (2017) – Astasy Srl.

Come è normale attendersi, le regioni con un maggior numero di densità di abitanti, registrano un livello maggiore di esecuzioni immobiliari rispetto alle altre regioni. Quindi è normale aspettarsi che regioni più popolate concentrino un maggior numero di aste. Infatti, ai primi 5 posti troviamo le regioni con dimensioni più grandi: al primo posto per numero di esecuzioni si trova la regione Lombardia con il 19 %, successivamente al secondo posto la Sicilia, terzo il Veneto, quarto la Puglia con in coda al quinto posto il Piemonte.



Interessante è notare come le abitazioni rappresentino in tutt'Italia la quota principale degli immobili complessivamente messi all'asta.

Grafico 5

Fonte: Astasy (2017)

Infatti, dal grafico 5 si può notare che il comparto residenziale⁶ costituisca ben il 70 % del totale delle esecuzioni immobiliari.

La maggior parte delle esecuzioni immobiliari, in particolare il 91 per cento, è composta da immobili che costituiscono lo small ticket, ovvero i finanziamenti concessi su degli immobili posti a garanzia con un valore nominale inferiore o uguale ad euro 250.000,00. Nello specifico, il 78 per cento degli immobili dello small ticket hanno un valore a base d'asta non superano i 139.000,00 euro; la restante parte, per il 13 per cento ha un valore compreso tra 139.000,00 e 250.000,00 euro, e per il 9 per cento supera la soglia di euro 250.000,00 (Tecnoborsa, 2018).

Nell'anno 2016 in numero degli immobili aggiudicati, portando all'estinzione della procedura, ammontano a 36.858, pari al 14 per cento sul totale delle aste pubblicate in quell'anno.

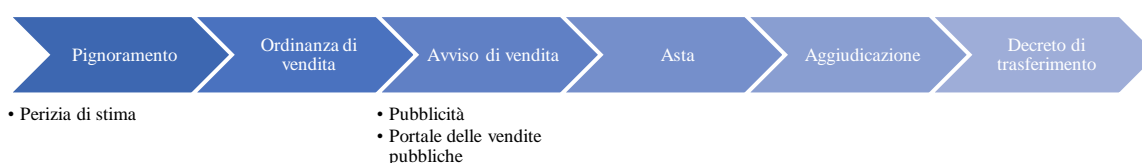
In realtà, da queste statistiche non è possibile stabilire quale sia la percentuale di ribasso risultante dalle aste, in quanto i tribunali italiani sono 139 e non esiste un'unica banca dati che possa gestire tale dato; tuttavia, secondo l'esperienza operativa, il differenziale tra il valore di perizia e quello di aggiudicazione si attesta intorno al 56 per cento (Astasy Srl, 2018).

⁶ Per comparto residenziale si fa riferimento ad appartamenti, monolocali, mansarde, attici, ville e villette autorimesse e cantine.

Capitolo 2: le esecuzioni immobiliari

La procedura di esecuzione immobiliare avviene qualora un soggetto (debitore) non provvede a pagare un determinato debito che vanta nei confronti di un altro soggetto (creditore). Quest'ultimo ha il diritto di richiedere ciò che gli spetta, rivolgendosi ad un Giudice che attuerà la procedura di esecuzione.

Tale procedura si sostanzia con il pignoramento in via coattiva dell'immobile di proprietà del debitore ed è disciplinata dagli articoli del Codice di Procedura Civile e si suddivide nelle fasi illustrate nello schema sottostante, che verranno spiegate negli appositi paragrafi.



2.1 Il pignoramento

L'art 492 del Codice di Procedura Civile disciplina la forma del pignoramento e sancisce: “[...] *il pignoramento consiste in una ingiunzione che l'ufficiale giudiziario fa al debitore di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito esattamente indicato i beni che si assoggettano alla espropriazione e i frutti di essi. [...]*”

Questo articolo assieme all'art 555 c.p.c. spiega che il pignoramento è un atto che deve essere eseguito mediante la notificazione dell'atto al debitore, il quale deve indicare con chiarezza gli elementi per individuare con esattezza i beni oggetto di pignoramento.

Inoltre, tale articolo evidenzia che il pignoramento deve includere la dichiarazione di residenza del debitore che va effettuata presso la cancelleria oppure, eventualmente, può indicare il domicilio presso uno dei comuni del circondario della sede del giudice.

L'art 492 c.p.c. prosegue recitando: “*Quando per la soddisfazione del creditore procedente i beni assoggettati a pignoramento appaiono insufficienti ovvero per essi appare manifesta la lunga durata della liquidazione l'ufficiale giudiziario invita il debitore ad indicare ulteriori beni utilmente pignorabili, [...]*”. Con questo appunto il legislatore, evidenzia la possibilità di aumentare l'ammontare dei beni pignorati per la tutela dei creditori (procedente ed intervenuti); inoltre, stabilisce che devono essere indicati dal debitore il luogo in cui si trovano tali beni.

Il pignoramento secondo l'art. 555 c.p.c., a pena di invalidità, deve essere notificato al debitore, come precedentemente detto, e solo successivamente si dovrà eseguire la trascrizione dell'atto

presso i registri immobiliari. Nel caso in cui, l'oggetto di pignoramento sia un immobile, prima della notificazione l'atto deve essere sottoscritto dal creditore procedente a norma dell'art 125 del Codice di Procedura Civile.

In ogni caso, dal momento del pignoramento devono trascorrere dieci giorni prima che il giudice possa procedere con l'istanza di assegnazione o di vendita dei beni oggetto di pignoramento; e in questo termine cosiddetto dilatorio (secondo l'art. 501 c.p.c.), il debitore può evitare il pignoramento del bene, se versa nelle mani dell'Ufficiale Giudiziario un importo pari alla somma per cui si procede, incluse le spese della procedura, e quest'ultimo ha l'obbligo di restituire tale importo al creditore procedente.

Il debitore potrebbe altresì, secondo l'art. 495 c.p.c., chiedere, prima che sia disposta la vendita dei beni pignorati, di poter sostituire tali beni in un importo in denaro pari alla somma complessivamente dovuta al creditore procedente e ai creditori eventualmente intervenuti in un secondo momento (incluse le spese e gli interessi), mediante un'istanza di conversione del debito. In tal caso è il giudice che indica mediante un'ordinanza, che deve essere predisposta non oltre il termine di trenta giorni dalla data di deposito dell'istanza di conversione, la somma di denaro equivalente. Una volta che il debitore versa tale somma, il giudice libera dal pignoramento i beni in oggetto.

Se però, il debitore non fa istanza per la conversione del debito o non fa fronte ai debiti contratti, l'esecuzione procede e il giudice nomina un perito nominato dal giudice, per la valutazione del bene pignorato.

2.2 La perizia di stima

La perizia di stima dell'immobile pignorato da parte del perito è un documento molto importante perché su di esso si appoggiano i potenziali acquirenti e stabilisce quale sia il prezzo base per la vendita all'asta; inoltre, va allegato all'avviso di vendita, e nel caso in cui quest'ultimo sia incompleto, si fa riferimento proprio alla perizia.

Come già accennato nel paragrafo precedente l'esperto viene nominato dal giudice e deve prestare giuramento "*di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli*" ex art. 161 disp. att. c.p.c..

L'art. 568 c.p.c. disciplina la determinazione del valore dell'immobile che deve contenere il calcolo della superficie dell'immobile, con separata indicazione della superficie commerciale⁷,

⁷ Per superficie commerciale si intende la superficie risultante dalla sommatoria delle superfici ponderate che compongono l'immobile in oggetto; rappresenta un indicatore di mercato oggettivo molto utilizzato per le valutazioni degli immobili.

deve inoltre esserci la specifica indicazione del valore per metro quadro e quello complessivo dell'immobile.

Al momento di redigere la stima, l'esperto provvederà ad applicare un abbattimento rispetto al valore di mercato del bene, in ragione della vendita forzata, come è ragionevole aspettarsi stando ai sensi degli artt. 568 c.p.c. e 2922 c.c.. Infatti, secondo tali articoli, nella determinazione del valore di stima, l'esperto dovrà operare una riduzione in misura percentuale che dovrà individuare come adeguata e che deve essere praticata per l'assenza, nella vendita forzata, della garanzia per vizi del bene venduto.

La perizia, data la sua importanza, deve contenere alcuni elementi essenziali che il legislatore ha tassativamente elencato nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come ad esempio l'esatta identificazione del bene oggetto di pignoramento, evidenziando i dati catastali ed i confini; la descrizione del bene; indicare il bene in che stato di possesso si trovi (se è occupato oppure libero); la verifica di eventuali opere irregolari all'interno del bene e nel caso di opere abusive evidenziare se quest'ultime possano essere sanabili oppure no; riportare un'indicazione del totale dell'importo complessivo rappresentante le spese fisse di gestione annuali ed eventualmente anche la somma delle spese straordinarie che sono già state deliberate; etc.

Come da disposizione di questo articolo, il documento di valutazione dell'immobile deve essere comunicato ai creditori (precedente ed intervenuti) e al debitore, con un termine minimo di 30 giorni antecedenti all'udienza di ordinanza di vendita del bene.

Potrebbe esserci casi in cui i dati catastali, o le iscrizioni ipotecarie ed i pignoramenti contenuti all'interno della perizia si discostino da quelli contenuti all'interno dell'atto di pignoramento; questo perché spesso vengono effettuati in un tempo parecchio anteriore alla redazione della perizia di stima, mentre quest'ultima si colloca in un tempo abbastanza vicino alla vendita dell'immobile. In questo caso, è prassi ritenere che il pignoramento sia efficace e corretto, ed è comunque doveroso per l'esperto stimatore inserire una nota nella perizia al fine di spiegare questa incongruenza.

In ogni caso, la perizia di un'immobile destinato ad uso abitativo deve contenere, oltre al certificato di agibilità, anche il certificato di abitabilità, e qualora il documento ne sia privo, l'acquirente dell'immobile ha diritto al risarcimento dei danni o addirittura l'annullamento del contratto.

Altro documento che deve essere all'allegato alla perizia è l'attestato di classe energetica dell'immobile come disposto nella L. 3 agosto 2013 n. 90.

2.3 L'ordinanza di vendita

L'ordinanza di vendita del bene pignorato viene richiesta al giudice, da parte creditore pignorante o dai creditori intervenuti aventi il titolo esecutivo.

Secondo l'articolo 567 c.p.c. il creditore che muove la richiesta di vendita del bene pignorato deve fornire, entro non oltre sessanta giorni dal deposito del ricorso, l'estratto dei dati catastali e facoltativamente anche il certificato di destinazione urbanistica, e inoltre deve fornire certificati delle iscrizioni e trascrizioni concernenti l'immobile pignorato, facendo riferimento a vent'anni precedenti alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

Importante è segnalare, ex art. 569 c.p.c. che, dal momento del provvedimento e la data fissata per l'udienza, non possono trascorrere più di novanta giorni.

Qualora il giudice, nell'udienza per l'istanza di vendita, predisponga la vendita forzata del bene, egli fissa un termine che non può essere inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi, entro il quale si possono avanzare delle offerte d'acquisto. Secondo l'art. 569 c.p.c. *“Il giudice con la medesima ordinanza stabilisce le modalità con cui deve essere prestata la cauzione, se la vendita è fatta in uno o più lotti, il prezzo base determinato a norma dell'articolo 568, l'offerta minima, il termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dev'essere depositato, con le modalità del deposito e fissa, al giorno successivo alla scadenza del termine, l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573.”*

In alcuni casi, il giudice potrebbe disporre, con la stessa ordinanza, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara e il pagamento del prezzo, vengano effettuati tramite modalità telematica⁸.

A questo punto il giudice nomina un professionista come delegato alla vendita, che si occuperà di redigere l'avviso di vendita dei beni pignorati, e pubblicizzarli secondo le disposizioni del giudice, di attuare l'asta, e di sottoscrivere il verbale di aggiudicazione e alla fine della procedura, il decreto di trasferimento con i relativi documenti allegati.

2.4 L'avviso di vendita

L'avviso di vendita è un atto che deve essere predisposto dal professionista con nomina di delegato alla vendita. Si tratta di un atto estremamente importante per tutto il proseguo dell'iter processuale che ha valenza esterna, in quanto costituirà il riferimento principale sia per la successiva redazione del decreto di trasferimento (nel caso di aggiudicazione dell'asta), sia per

⁸ A questo proposito verrà dedicato un apposito paragrafo all'interno di questo capitolo.

il potenziale offerente il quale, dalla lettura di tale avviso deciderà se la vendita possa essere d'interesse, confermando ad esso la propria offerta di acquisto. Quindi alla luce di ciò, tale avviso di vendita deve essere redatto nella maniera più chiara ed esaustiva possibile, al fine di non lasciare alcuni dati incompleti o non chiari. (Gasparotti, 2017)

In particolare, deve contenere i seguenti dati: la denominazione dell'Ufficio Giudiziario delegante, il numero di registro della procedura; l'indicazione del creditore procedente; la generalità del professionista delegato; gli estremi della delega e del giudice dell'esecuzione delegante; la data, l'ora e il luogo di svolgimento della vendita; l'indicazione del diritto immobiliare pignorato e l'entità della quota; l'identificazione catastale dell'immobile; la descrizione lessicale dell'immobile; lo stato di possesso del bene; il prezzo base; l'offerta minima; le modalità di presentazione dell'offerta; il contenuto dell'offerta; l'indicazione dei siti internet; il tempo e le modalità di versamento del saldo prezzo.

Per quanto riguarda, il prezzo base dell'asta, si fa riferimento alla valutazione espressa dall'esperto nella perizia di stima precedentemente illustrata; e la determinazione del valore risultante dalla perizia è influenzato dall'accertamento di regolarità o irregolarità dell'immobile, e in caso di irregolarità il prezzo base d'asta è determinato in ragione dei costi da sostenere per la sanatoria o per la demolizione. Inoltre, è opportuno far conoscere all'aggiudicatario la possibilità di presentare la domanda di permesso di sanatoria entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento, nel caso in cui l'immobile sia irregolare ma sanabile. L'offerta minima è disciplinata dagli articoli 571 e 572 c.p.c., modificati dal D.L. 8372015, convertito in L. n. 132/2015, e trova applicazione solo nella vendita senza incanto.

In particolare, l'art. 571 precisa che chiunque può avanzare un'offerta d'acquisto, compresi i creditori procedenti e quelli intervenuti, ad eccezione del debitore. L'art. 572 stabilisce che l'importo dell'offerta di acquisto deve essere in misura pari o superiore al prezzo base d'asta, indicato, appunto, nell'avviso di vendita, o eventualmente in misura pari al 75 per cento del prezzo base. Qualsiasi offerta che riporti un prezzo inferiore al 75 per cento non è considerata valida. Oltre al prezzo base e l'offerta minima valida per l'offerta di acquisto, l'avviso di vendita deve indicare il rilancio minimo, in caso di una pluralità di offerenti per cui sia necessaria una gara.

Secondo l'art. 489 c.p.c. l'avviso di vendita, una volta redatto, deve essere notificato al creditore procedente o al creditore presso la residenza dichiarata o nel domicilio eletto nell'atto di precetto, mentre quelle ai creditori intervenuti, deve essere notificato presso la residenza precedentemente dichiarata oppure presso il domicilio eletto nella domanda di intervento.

Per quanto riguarda le comunicazioni o la notifica al debitore esecutato, l'art. 492 c.p.c. ha introdotto una novità al comma 2: *“il pignoramento deve altresì contenere l'invito rivolto al*

debitore ad effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione con l'avvertimento che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso giudice.”

Secondo questo articolo, appunto, si ricava un vero e proprio onere del debitore a rendere la dichiarazione di residenza, con lo scopo di evitare che le comunicazioni a lui dirette siano depositate in cancelleria con la conseguenza di non venirne a conoscenza. (Mazzagardi N., Ghedini A., 2017)

Per quanto concerne la pubblicità (art. 490 c.p.c.) dell'avviso di vendita, il legislatore ha modificato la normativa in vigore fino a pochi anni fa; inizialmente l'avviso di vendita poteva essere pubblicizzato almeno tre giorni prima della data dell'asta sull'albo del Tribunale di competenza. Oggi, grazie alla recente modifica, con lo scopo di assicurare maggiore trasparenza e informazione per i potenziali acquirenti, ha previsto che tale avviso venga pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia in un'area apposita denominata “portale delle vendite pubbliche”; inoltre, ha stabilito che venga inserito in appositi siti internet almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o dalla data dell'asta. L'avviso di vendita, oltre ai siti internet menzionati qui sopra, può essere pubblicizzato sui quotidiani di informazione locali aventi una maggiore diffusione nella zona interessata oppure, eventualmente all'interno di quotidiani (oppure settimanali, etc.) nazionali.

Grazie a queste modifiche il legislatore ha intenzionalmente ampliato il raggio di divulgazione, con lo scopo di evitare che la partecipazione alle aste fosse un'attività riservata a pochi soggetti, che frequentavano spesso i Tribunali o soggetti che erano particolarmente avvezzi a tali procedure. L'avviso di vendita va pubblicato, attraverso i mezzi appena descritti assieme alla perizia di stima dell'immobile, la planimetria e la relazione fotografica, in modo che chiunque sia interessato, abbia ben chiara lo stato in cui si trova il bene e, in ogni caso, può richiedere di visionare l'immobile. Infatti, i potenziali acquirenti possono avanzare una richiesta per visitare l'immobile al Custode nel periodo che intercorre tra la pubblicazione dell'avviso di vendita e la data dell'asta.

Il custode è nominato con ordinanza del giudice, normalmente, è un professionista, e in alcuni casi è lo stesso professionista nominato in qualità di delegato alla vendita.

2.5 Il portale delle vendite pubbliche

Il portale delle vendite pubbliche è un sito internet creato dal Ministero della Giustizia per raccogliere tutte le pubblicazioni delle vendite di beni delle procedure esecutive e di quelle concorsuali ed inoltre la pubblicazione di beni di altri procedimenti se questo è previsto dalla legge.

Inizialmente, secondo l'art. 490 c.p.c., questa forma di pubblicità (mediante sito web) era prevista solo facoltativamente, in quanto la normativa stabiliva l'obbligatorietà solo per la pubblicazione delle comunicazioni relative alla vendita mediante carta stampata. Invece oggi, dopo le modifiche apportate dal D.L. 83/2015 (successivamente convertito in L. n. 132/2015), il primo comma di tale articolo prevede che *“quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possano interessare al pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata portale delle vendite pubbliche”*. Da qui si estrapola l'obbligatorietà di questa forma di pubblicità per le vendite giudiziarie.

Al secondo comma dell'articolo 490 c.p.c., nei casi di espropriazione di beni immobili e di beni mobili registrati con un valore di importo superiore a 25.000 euro, prevede che il delegato alla vendita debba provvedere obbligatoriamente ad un altro adempimento pubblicitario e, quindi, l'avviso di vendita, l'ordinanza del giudice, la relazione della perizia di stima devono essere pubblicati in siti web, indicati dalla normativa, almeno quarantacinque giorni prima del termine previsto per la presentazione delle offerte o della data dell'asta. In questo modo, il professionista delegato ha l'obbligo di effettuare una duplice pubblicità, con il fine principale di assicurare massima trasparenza, e il portale delle vendite pubbliche rappresenta quindi un'ottima soluzione per garantire la migliore informazione sulle vendite forzate, eliminando il problema della frammentazione delle notizie sui diversi siti web, sui giornali quotidiani e sulle riviste periodiche. Inoltre, il PVP ha lo scopo di portare a conoscenza di queste vendite il maggior numero di persone, di semplificare il metodo per avanzare una proposta d'acquisto per queste vendite, evitando che tale strumento di vendita fosse accessibile solo a poche persone, che avevano particolare confidenza nelle procedure esecutive, frequentando abitualmente i Tribunali.

Nel caso in cui la pubblicazione nel portale delle vendite pubbliche non venga effettuata nei termini stabiliti dal giudice per causa da imputare al creditore procedente o ai creditori intervenuti (muniti di titolo esecutivo), il giudice, mediante ordinanza, procede con l'estinzione della procedura esecutiva. Diverso è il caso in cui tale adempimento pubblicitario non venga effettuato per cause imputabili ai sistemi informatici, e di conseguenza non si applica la disposizione detta sopra.

2.6 L'asta

Prima di procedere con la spiegazione dell'asta, è importante fare qualche appunto sulle offerte di acquisto disciplinate dagli articoli del Codice di Procedura Civile n. 571 e n. 173 quinquies delle disposizioni di attuazione. In particolare, come precedentemente detto, tutti (compresi creditore procedente e creditori intervenuti), hanno la possibilità di presentare un'offerta di acquisto per l'immobile pignorato. Queste offerte devono essere presentate in una busta chiusa per assicurare la segretezza, presso lo studio del professionista delegato.

Nel caso della vendita senza incanto, l'offerta di acquisto deve essere redatta personalmente, invece, è possibile che alla gara sull'offerta più alta possa partecipare l'offerente personalmente oppure a mezzo di un mandatario speciale⁹. Inoltre, la vendita senza incanto è caratterizzata dalla irrevocabilità e, come detto precedentemente dalla segretezza delle offerte d'acquisto e in caso di aggiudicazione quest'ultima avviene a titolo definitivo.

Mentre, nel caso di vendita con incanto è possibile partecipare, personalmente, a mezzo di un avvocato, oppure a mezzo di un mandatario munito di procura speciale fatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata (a differenza della vendita senza incanto). In questo caso, le offerte che vengono avanzate non sono segrete ma palesi e possono essere revocate e l'aggiudicazione è provvisoria in quanto, essa diviene definitiva solo dopo dieci giorni dal momento dell'asta e nel caso in cui, entro questo termine, non siano state avanzate ulteriori offerte d'acquisto.

Secondo l'art. 571 c.p.c. le offerte devono essere presentate nel luogo dove si svolgerà l'asta (indicato nell'avviso di vendita) all'interno di una busta chiusa. Inoltre, tale busta deve indicare il nome e i documenti identificativi di chi consegna la busta, e deve riportare anche la data e l'ora stabilita per l'esame delle offerte.

Le offerte devono essere presentate nel luogo stabilito per lo svolgimento dell'asta entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello stabilito per la vendita¹⁰, e devono contenere: i dati identificativi dell'offerente, i dati identificativi del bene per il quale si avanza l'offerta, l'indicazione del prezzo dell'offerta secondo i limiti evidenziati nell'avviso di vendita, e dovrà essere allegata la relativa cauzione di importo pari o superiore a 1/10 del prezzo offerto, che gli offerenti presentano, tramite assegno circolare non trasferibile.

⁹ Il mandatario speciale è una persona che, mediante una procura speciale appunto, può compiere uno o più atti predeterminati, nell'interesse del rappresentato.

¹⁰ Questo termine è diverso nel caso della vendita mediante asta telematica, come indicato nell'apposito paragrafo dell'asta telematica.

La vendita avviene senza incanto è disciplinata dagli artt. 572, 573 e 574 c.p.c., nei quali è contenuto il procedimento che il delegato alla vendita deve seguire. In particolare, nel giorno e nell'ora stabiliti per la vendita quest'ultimo deve provvedere ad aprire tutte le buste che sono state correttamente depositate, e controllare che le offerte siano valide, e che rispettino forma e contenuto precedentemente elencati. È inoltre opportuno che siano presenti gli offerenti per identificarli per poi procedere al vaglio sull'ammissibilità di ciascuna offerta.

Qualora sia stata avanzata solo un'offerta e sia di importo pari o superiore a quello indicato come prezzo base dell'immobile, questa deve essere accolta e si procederà con l'aggiudicazione a titolo definitivo a favore dell'unico offerente. Diversamente accade quando l'unica offerta depositata sia di importo compreso tra il 75 per cento del valore (offerta minima) e il 99 per cento in quanto, l'aggiudicazione definitiva avviene solo se il delegato ritiene che non ci sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita. Nel caso in cui vengano presentate più offerte (art. 573 c.p.c.), tra queste deve essere individuata l'offerta di importo superiore e tale importo costituirà il prezzo base sul quale il delegato alla vendita inviterà i partecipanti ad effettuare una gara per l'aggiudicazione.

Nel caso di asta deserta, ovvero non sia stata presentata alcuna offerta d'acquisto, il giudice può provvedere, secondo l'art. 591 c.p.c., alla fissazione di un secondo tentativo di vendita, pertanto il delegato alla vendita avrà il compito di fissare una nuova asta non prima di sessanta giorni e non oltre novanta giorni dall'esperimento d'asta andato deserto.

In tal caso si procede con la redazione di un avviso di vendita nuovo, con la modifica del luogo e della data del secondo esperimento d'asta, e con l'indicazione del prezzo base che dovrà essere ribassato per un massimo del 25 per cento del prezzo base dell'esperimento precedente. Il secondo comma dell'articolo in esame prevede che solo dopo il quarto esperimento di vendita andato deserto, il prezzo possa essere ribassato fino alla metà del prezzo stabilito nell'esperimento precedente. In questo caso, il delegato alla vendita non può compiere tale riduzione autonomamente, ma solo previa adozione del provvedimento del giudice dell'esecuzione.

Per quanto riguarda la vendita con l'incanto si fa riferimento all'art. 503 c.p.c. che disciplina le modalità di vendita forzata ed in particolare al secondo comma stabilisce che: *“L'incanto può essere disposto solo quando il giudice ritiene probabile che la vendita con tale modalità abbia luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, [...]”*.

Prima della riforma normativa intervenuta con la L. n. 132/2015 l'avviso di vendita prevedeva una data per la celebrazione della vendita senza incanto ed una, successiva, per la vendita con

incanto, per questo si parlava di procedura della cd. “doppietta”; invece, dopo la riforma, le date per la vendita senza o con incanto possono coincidere. Le situazioni per le quali è consentito il passaggio dalla vendita senza incanto a quella con incanto sono tre:

- Il mancato deposito di offerte nella vendita senza incanto ed il deposito di istanza di partecipazione alla vendita con incanto;
- L’inefficacia delle offerte presentate a fronte della presenza di istanza di partecipazione alla vendita con incanto;
- La presentazione di un’unica offerta con un importo inferiore al 75 per cento del prezzo base (offerta minima), ma che il giudice o il delegato abbiano motivo di ritenere probabile la situazione prevista nell’art. 503 comma 2 (sopra riportato) e risulti presentata istanza di partecipazione alla vendita con incanto.

La vendita con incanto si differenzia dalla vendita senza incanto anche per la possibilità di fare offerte d’acquisto anche successivamente allo svolgimento dell’asta con un termine perentorio di dieci giorni e vengono ritenute efficaci solo se superano di un quinto l’importo raggiunto mediante la vendita all’incanto, secondo l’art. 584 c.p.c.. In questo caso appunto si parla di un’aggiudicazione temporanea e, solo dopo essere trascorso il termine di dieci giorni e senza che vi siano state presentate altre offerte valide, questa diventerà definitiva.

2.7 L’aggiudicazione dell’asta

L’aggiudicatario dell’immobile posto in vendita deve provvedere al versamento del saldo prezzo secondo i tempi e i modi previsti dall’ordinanza di vendita, secondo l’art. 585 c.p.c. e tale adempimento costituisce la condizione necessaria per il trasferimento a favore dell’aggiudicatario dell’immobile in oggetto. Normalmente, il termine per il versamento di tale prezzo è di sessanta giorni dall’aggiudicazione definitiva che, come precedentemente detto, nella vendita senza incanto coincide con la data dell’asta invece nella vendita con incanto è posticipata di dieci giorni per la possibilità di avanzare proposte d’acquisto in aumento di un quinto. (Gasparotti, 2017)

Il terzo comma dell’articolo in esame, al fine di favorire e facilitare la partecipazione dei privati alle aste giudiziarie, ha disposto che il saldo prezzo per i soggetti che non dispongono della liquidità necessaria, possano ricorrere ad un finanziamento bancario con ipoteca iscritta sull’immobile oggetto di aggiudicazione. Grazie a questa riforma del 2006, l’aspirante acquirente potrà rivolgersi alla banca e richiedere un mutuo ipotecario che dovrà essere erogato in tempo utile, vale a dire prima della data stabilita per la vendita. Prima del contratto di mutuo, il richiedente dovrà sottoscrivere un contratto preliminare di mutuo con la condizione di

aggiudicazione dell'immobile che, nel caso il richiedente non risultasse l'aggiudicatario dell'immobile, si risolverà automaticamente.

Inoltre, l'aggiudicatario ha la possibilità di acquistare l'immobile avvalendosi di agevolazioni fiscali come ad esempio l'agevolazione per la prima casa che prevede una riduzione dell'imposta di registro, ipotecaria e quella catastale.

Qualora l'aggiudicatario non si impegni a versare l'intero importo offerto per l'acquisto, quest'ultimo decade mediante decreto del giudice dell'esecuzione, perdendo l'importo della cauzione a titolo di multa e successivamente l'immobile diventerà oggetto di un'ulteriore asta.

2.8 Il decreto di trasferimento

L'art. 586 c.p.c. disciplina il trasferimento del bene espropriato e secondo tale articolo, dopo l'avvenuto versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario il giudice dispone il decreto di trasferimento della proprietà dal debitore esecutato all'aggiudicatario definitivo.

Secondo questo articolo inoltre: *“[...] Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione di pignoramento.*

Il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto.

Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio.”

L'art. 164 disp. att. c.p.c. disciplina gli atti di trasferimento del bene espropriato: *“Il giudice dell'esecuzione, in seguito all'alienazione del bene espropriato, compie in luogo del debitore tutti gli atti necessari al trasferimento del bene all'acquirente.”*

Da tale articolo si ricava che non è necessario recarsi da un notaio per redigere l'atto di trasferimento ma è compito del giudice dell'esecuzione in quanto tale decreto è parte integrante della procedura esecutiva.

Successivamente al decreto di trasferimento, il delegato alla vendita deve predisporre il progetto di riparto che rappresenta l'atto conclusivo della procedura esecutiva. In tale atto viene ripartita la somma interamente ricavata dalla vendita del bene che dovrà soddisfare in primis le spese per la procedura, ovvero gli oneri riguardanti l'esecuzione (spese di custodia, onorario del custode e del perito che redige la stima dell'immobile, le imposte relative agli atti della

procedura, etc.); la restante parte va ripartita tra il creditore procedente e i creditori intervenuti tenendo conto delle cause di prelazione¹¹.

2.9 Le aste telematiche

Con l'introduzione della nuova normativa disciplinata dall'art. 569 c.p.c. è possibile partecipare, aggiudicarsi e saldare il prezzo di una vendita forzata anche tramite modalità telematiche¹²; in particolare, per le vendite disposte dopo il 10 aprile 2018 tale modalità diviene obbligatoria.

La vendita telematica si basa sull'utilizzo della rete internet e consente a chiunque voglia avanzare una proposta d'acquisto di partecipare senza recarsi fisicamente in un luogo stabilito per lo svolgimento dell'asta, accelerando così i tempi di vendita e in questo modo si superano le barriere temporali e fisiche per la partecipazione.

Le vendite telematiche possono essere di due tipologie:

- La vendita sincrona è chiamata "live auction" che può essere telematica o mista. Nel primo caso, la vendita avviene on-line, con i rilanci effettuati in via telematica, nella stessa unità temporale e con la contestuale connessione del giudice dell'esecuzione o del delegato alla vendita e degli offerenti. Nel secondo caso, invece, i rilanci possono essere fatti sia in modalità telematica che presentandosi personalmente nel luogo e nell'orario stabiliti nell'avviso di vendita.
- La vendita asincrona, a differenza della vendita sincrona può essere unicamente in via telematica, nella quale i rilanci vengono effettuati esclusivamente on-line ma in un periodo di tempo predeterminato (per esempio un mese), senza la simultanea presenza del giudice dell'esecuzione o del delegato alla vendita.

In particolare, prima di esaminare le nuove tipologie di vendite che si possono avere mediante la modalità telematica, è importante ricordare le modalità della vendita analogica di cui detto fin qui con i precedenti paragrafi, che cambiano con la vendita telematica:

- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello stabilito per la vendita, indicando le generalità di chi presenta l'offerta che può essere l'offerente in persona oppure una persona diversa, il nome del professionista delegato alla vendita. Non è ammessa nessun'altra indicazione riguardante la procedura;

¹¹ L'articolo 2741 c.c. secondo comma indica come cause di prelazione per i creditori, i privilegi, il pegno e le ipoteche.

¹² Questa nuova normativa è disciplinata dall'art. 569 c.p.c., modificato dalla L. 132/2015 e dall'introduzione degli artt. 161-ter, 161-quater e 173-quinquies.

- La cauzione dovrà essere consegnata assieme all'offerta di acquisto mediante un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.
- Il termine per i rilanci per un'eventuale gara deve essere compreso tra 1 e 3 minuti.

Con le nuove disposizioni in materia di aste telematiche, non si hanno più questi elementi tipici della vendita analogica.

Nel caso della vendita sincrona telematica, l'offerta deve essere formulata e presentata unicamente con modalità telematiche mediante l'apposito sito web del Ministero della Giustizia, deve inoltre essere sottoscritta o con firma digitale e inviata tramite casella di posta elettronica certificata¹³. Importante è notare che con questa modalità non ci sono limiti di tempo per la presentazione dell'offerta (nel caso della vendita analogica, l'offerta deve essere presentata entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello della vendita), l'unica condizione è che venga avanzata prima dell'inizio dell'asta. Altro cambiamento riguarda la cauzione che, a differenza della vendita tradizionale, questa deve essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva.

Nel caso delle vendite miste, è possibile partecipare all'asta sia personalmente che telematicamente. Le offerte, siano esse analogiche o telematiche, dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno precedente alla vendita, mentre per quanto riguarda la cauzione, se l'offerta è avanzata in modalità telematica dovrà essere versata del conto corrente intestato alla procedura tramite bonifico bancario, in caso di offerta tradizionale, questa seguirà la normativa esplicita nei paragrafi precedenti e quindi mediante assegno circolare intestato alla procedura esecutiva.

L'obiettivo principale dell'introduzione della vendita telematica è quello di aumentare il più possibile il numero dei potenziali acquirenti per ogni vendita forzata, in quanto è possibile partecipare all'asta semplicemente con una connessione internet, evitando così di recarsi fisicamente nel luogo stabilito (per esempio presso il Tribunale). Conseguenza dell'aumento degli acquirenti, è l'aumento della concorrenza per l'aggiudicazione dell'immobile, facendo aumentare l'importo del prezzo per l'aggiudicazione e diminuendo i tempi per la vendita del bene in oggetto, facendo risparmiare notevoli costi procedurali.

Altro vantaggio delle vendite telematiche è quello di creare un unico canale digitale dove vengono raccolti tutti i dati relativi alle vendite, consentendo al Ministero della Giustizia di elaborare statistiche su tale mercato immobiliare, rendere più trasparenti le vendite, creando un mercato più efficiente portando un vantaggio economico a tutto il Paese.

¹³ Ai sensi dell'articolo 12, comma 4 e dell'articolo 13 del D.M. n. 32/2015.

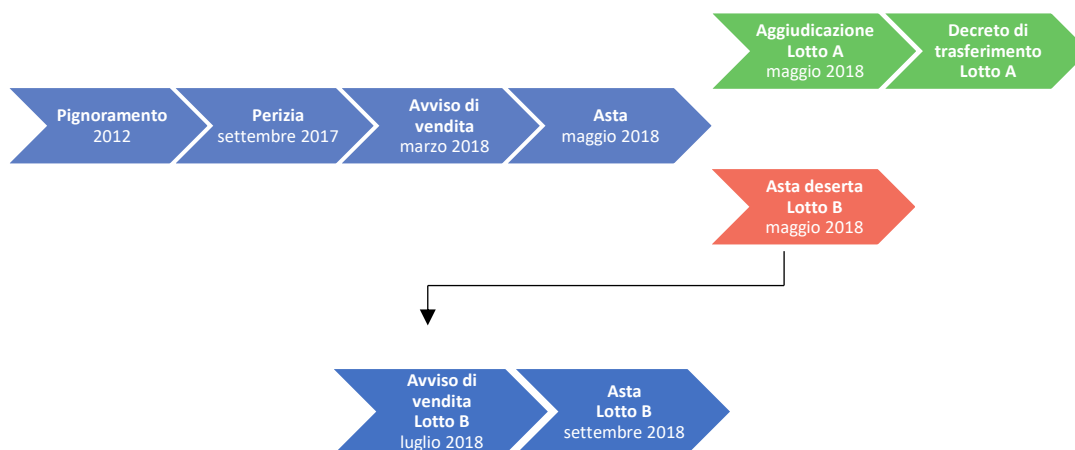
Capitolo 3: Analisi di un caso

In questo capitolo verrà riportato un caso realmente accaduto di un'esecuzione immobiliare di competenza del Tribunale di Treviso.

Tale caso fa riferimento ad un pignoramento immobiliare effettuato nel 2012, a seguito di un mancato pagamento di un mutuo ipotecario da parte di un debitore nei confronti di un istituto di credito. Il debitore possedeva due appartamenti di sua proprietà, entrambi siti nella Provincia di Treviso, che gli sono stati pignorati dopo il mancato pagamento alla scadenza dei debiti contratti con l'istituto di credito. Il creditore procedente (in questo caso l'istituto di credito), mediante un atto ingiuntivo, ha quindi chiesto la vendita forzata degli immobili dell'esecutato per soddisfare il credito vantato.

La procedura in oggetto fa riferimento a due immobili, per i quali il giudice dell'esecuzione, ha quindi avanzato un unico atto di pignoramento, ed un'unica ordinanza di vendita per entrambi. Nonostante facciano riferimento ad un'unica procedura esecutiva, i due immobili potevano essere acquistati all'asta singolarmente, e quindi l'acquisto di un immobile non era collegato all'altro.

Per chiarezza qui sotto è riportata la linea temporale delle fasi che caratterizzano il processo di esecuzione immobiliare.



3.1 Il valore di perizia stimato dei lotti

Il perito nominato dal giudice, prima di procedere con la redazione della perizia di stima degli immobili (lotto A e lotto B), ha verificato con esito positivo che fossero realmente di proprietà dell'esecutato, e che tutti i dati catastali riferiti agli immobili ed a eventuali pertinenze fossero le medesime di quanto dichiarato nell'atto di pignoramento. Nella perizia devono risultare oltre alla descrizione dei beni in oggetto, anche quella dei confini, in modo tale che chiunque fosse interessato ad avanzare una proposta d'acquisto, possa venire a conoscenza del maggior numero

di elementi per la propria valutazione. In questo caso, non sono state riscontrate anomalie ed errori, sottolineando quindi la sostanziale congruenza con la documentazione catastale esistente, concludendo che gli immobili in oggetto sono stati identificati in maniera corretta ed univoca nell'atto di pignoramento.

Il perito, conclusi gli atti preliminari¹⁴, ha successivamente proceduto con l'analisi dei due lotti che sono riportati qui sotto, studiando: la descrizione del compendio immobiliare, le regolarità edilizie ed urbanistiche, lo stato di occupazione dell'immobile e i vincoli condominiali; avendo così chiari tutti gli elementi per produrre una stima di tali immobili più veritiera e motivata.

3.1.1 Lotto A

Descrizione del compendio:

Si tratta di un appartamento/monocale di civile abitazione posizionato su due piani (primo e secondo piano dello stabile) di un fabbricato condominiale ubicato nella Provincia di Treviso, con separato locale ad uso garage al piano interrato dello stesso fabbricato condominiale.

L'appartamento si compone di un monocale, di un bagno al primo piano con un'altezza media generalmente pari a 2,70 m e di scale per accedere al secondo piano dove è presente un locale adibito a soffitta e di un secondo bagno; qui l'altezza di tali soffitti varia da 40 cm a 2,90 cm, trattandosi di una soffitta mansardata. Tale appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto citofonico, impianto di riscaldamento, impianto idro-sanitario, etc.

Per quanto riguarda il garage, secondo la perizia, necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Nonostante ciò in generale, secondo il perito l'immobile in oggetto si trova in condizioni complessivamente buone, evidenziando delle carenze che lui stesso attribuisce fisiologicamente presenti in costruzioni similari per caratteristiche ed anzianità costruttiva.

È importante sottolineare che il perito, data la conformazione dei beni pignorati del lotto A (appartamento e garage collegato) presenti oggettive impossibilità di produrre una divisione di questi beni, quindi il lotto A sarà oggetto di vendita comprendendo il compendio complessivo (appartamento con il garage annesso).

Dai dati catastali risulta che l'immobile è composto da circa 103,50 mq suddivisi come segue:

| | |
|--|----------------|
| Superficie calpestabile abitazione primo piano | circa 33,50 mq |
| Superficie lorda abitazione primo piano | circa 40,50 mq |
| Superficie poggiolo 1 primo piano | circa 3,50 mq |

¹⁴ Tra gli atti preliminari che il perito deve compiere prima della redazione della stima del bene pignorato ci sono: l'accettazione dell'incarico e l'acquisizione dell'atto di provenienza dell'immobile.

| | |
|--|-------------------------------------|
| Superficie poggiolo 2 primo piano | circa 3,50 mq |
| Superficie calpestabile abitazione secondo piano | circa 49,50 mq |
| Superficie lorda abitazione secondo piano | circa 60,50 mq |
| Superficie calpestabile terrazza secondo piano | circa 9,00 mq |
| Superficie lorda terrazza secondo piano | circa 11,50 mq |
| Superficie calpestabile garage piano interrato | circa 24,00 mq |
| Superficie lorda garage piano interrato | circa 26,00 mq |
| Totale superficie | circa 103,50 mq¹⁵ |

Regolarità Edilizie ed Urbanistiche

Il perito ha provveduto a richiedere agli uffici competenti, la documentazione necessaria per il controllo e la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica e dell'esistenza del certificato di agibilità come detto nell'apposito paragrafo del capitolo precedente. Nel caso in oggetto l'immobile è dotato di certificato di agibilità e di abitabilità, ma è sprovvisto del certificato di classe energetica, anche se risulta disponibile la documentazione inerente al contenimento dei consumi energetici, che secondo l'esperto perito è plausibilmente conforme alla normativa vigente all'epoca della costruzione di tale immobile.

Prima di procedere alla stima del valore del compendio immobiliare, il perito ha il dovere di verificare l'esistenza o meno di opere abusive ed eventualmente indicare il possibile trattamento. Nel caso in oggetto, il perito ha ritenuto dopo aver visitato l'immobile, che non erano presenti elementi di divergenza rispetto allo stato legittimato¹⁶, ritenendo quindi, che non fosse necessaria alcun intervento per adeguamenti o ripristini o sanatorie varie.

Accertamento dello stato di occupazione dell'immobile

Altro compito del perito è quello di accertare lo stato di occupazione ovvero, mediante ispezione, constatare se l'immobile risulta occupato oppure libero. Il perito, in data 16 maggio 2017 ha effettuato un'ispezione presso il compendio in oggetto, durante la quale non risultavano sgombri da eventuali arredi o mobilio da ricondurre quindi in una situazione di inutilizzo o non abitazione.

Continuando con la relazione, evidenzia che, la determinazione del formale stato di occupazione o liberazione di immobili presenta oggettive difficoltà operative, dovendo verificare la disponibilità e la validità di eventuali contratti di locazione o comodato registrati,

¹⁵ Il totale si riferisce alla superficie lorda commerciale dell'intero compendio del lotto A. Tale superficie è stata valutata secondo le indicazioni delle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso – Testo Aggiornato 2016, come specificato dal perito nella perizia di stima.

¹⁶ Per stato legittimato, il perito intende lo stato dell'immobile risultante dalla documentazione catastale/edilizia disponibile.

con le indicazioni di caratteristiche chiare e aventi data certa, presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate.

Tale documentazione, non è di facile reperibilità in quanto attualmente non esiste una vera e propria banca dati paragonabile alle caratteristiche del Catasto, in modo che non è possibile effettuare una ricerca sulla base dei dati catastali o censuari degli immobili.

Potrebbe essere effettuata una ricerca in base al nome dell’esecutato, al fine di individuare l’eventuale registrazione di contratti aventi l’esecutato come “dante causa”, ma tale ricerca necessita di tempo e l’esito di tale ricerca non è assicurato in quanto, nel caso di contratti sensibilmente “datati”, questi potrebbero essere stati portati presso un unico archivio centrale, e richiederebbero tempi relativamente lunghi per l’acquisizione di eventuali duplicati; nel caso di contratti più recenti, per questi non esiste l’obbligo da parte dell’esecutore della registrazione di depositarne una copia con i relativi dettagli.

Dopo aver presentato un’istanza presso l’Agenzia delle Entrate territoriale, finalizzata alla ricerca di eventuali contratti di locazione o comodato mediante il nominativo dell’esecutato come “dante causa” stipulati nel periodo compreso tra la data di acquisizione degli immobili e la data del pignoramento, emerge un contratto di locazione registrato nel comune di appartenenza il 9 giugno 2011 con una durata fissata pari a quattro anni a partire dal 1° giugno dello stesso anno, con la possibilità di rinnovo del contratto automaticamente per altri quattro anni, con un canone annuo di importo pari ad euro 5.400,00. Tuttavia, tale contratto risulterebbe risolto in data 7 novembre 2013; elemento confermato informalmente dall’esecutato al momento dell’ispezione.

Inoltre, dalle verifiche effettuate presso l’anagrafe comunale, emergerebbe la residenza presso gli immobili in oggetto di due soggetti che non coincidono con l’esecutato.

Alla luce di tali elementi, si configura una oggettiva difficoltà per il perito, nell’affermare con certezza che tali immobili siano liberi, anche se ci sono alcune circostanze che rendono tale ipotesi verosimile e probabile.

Vincoli e oneri condominiali

Infine, il perito deve constatare l’esistenza di vincoli o oneri condominiali. Nello specifico caso, dopo aver preso visione dell’apposita documentazione comprovante le spese condominiali (per esempio il bilancio consuntivo redatto dall’amministratore del condominio, etc.), il perito ha ritenuto che l’importo fisso medio annuo delle spese fisse di gestione condominiale fosse pari ad euro 500 all’incirca. Inoltre, l’esperto stimatore, per quanto concerne l’entità delle possibili spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di aggiudicazione, stima che possano sommariamente ed ipoteticamente attribuirsi a due annualità e che quindi l’importo di tali spese ammonterebbe ad euro 1.000,00 circa.

Stima del valore dell'immobile

Alla luce di tutti questi aspetti il perito ha formulato la stima per il valore dell'immobile basandosi sul valore di mercato, come lui stesso scrive nella perizia, considerando elementi quali: l'età, la qualità, l'ubicazione, le eventuali possibilità edificatorie, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni.

Uno degli obiettivi della vendita forzata è quello di trasferire la proprietà di immobili avvicinandosi di più al prezzo di trasferimento che si verificherebbe in caso di transazione al valore di mercato (Associazione Bancaria Italiana et al., 2018). Nel caso di procedure esecutive però, vengono a mancare alcune condizioni normali per la definizione del valore di mercato quali: l'assenza di una contrattazione tra le parti (venditore e acquirente); la pubblicità che non sempre è efficace in quanto, nel caso di una vendita tradizionale, il venditore ha un grande interesse nel vendere il bene e cercherà di pubblicizzarlo al meglio per ricavare il prezzo più alto possibile, cosa che nelle aste non accade e a volte tale pubblicità è minima. In realtà, il Ministero della Giustizia, per cercare di risolvere il problema della ridotta efficacia pubblicitaria, ha istituito il portale delle vendite pubbliche, come esaminato nel capitolo precedente, per ampliare la platea dei potenziali acquirenti, ma anche per guidare la pubblicità delle aste verso un modello più completo ed esaustivo. Inoltre, la data di valutazione dell'immobile può posizionarsi temporalmente in un momento parecchio antecedente a quello della vendita (nel caso in esame, la perizia è datata settembre 2017, mentre la vendita è avvenuta a maggio 2018) e il debitore non ha gli stessi interessi di un normale venditore, il che può portare ad esempio ad rallentamenti nella vendita dell'immobile in quanto il debitore potrebbe ostacolare la liberazione dell'immobile, allungando i tempi di entrata in possesso da parte dell'aggiudicatario.

Il valore di mercato rappresenta il valore stimato di un immobile risultante da una contrattazione tra l'acquirente e il venditore senza essere condizionati da elementi esterni con interesse opposto.

Tecnoborsa in collaborazione con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare hanno elaborato una semplice formula al fine di valutare il valore normale di mercato di un immobile che moltiplica la superficie commerciale dell'immobile per la quotazione al metro quadrato¹⁷.

Inoltre, per la determinazione della quotazione di mercato il perito si è basato sul prezzo medio per le abitazioni civili situate nella zona circostante a quella dell'immobile in oggetto, effettuando un'indagine di mercato immobiliare della zona e tenendo conto anche dei criteri disponibili nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

¹⁷ Consultabile nel sito: www.borsinoimmobiliare.it

Considerando quindi, gli elementi sopra citati, la posizione centrale di questo lotto e le buone condizioni in cui si trova, il perito individua il prezzo per metro quadrato tra 1.100,00 euro e 1.500,00 euro.

Ancora, specifica che, tenuto conto di elementi quali il probabile anno di costruzione, le condizioni di conservazione, la posizione, la viabilità, gli accessi, le dimensioni, la conformità degli impianti e la documentazione disponibile relativa alle installazioni ed infine, i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona, il prezzo che secondo il perito è più corretto è di 1.100,00 euro per metro quadrato. Il valore di mercato che risulta da tali calcoli è pari ad euro 113.500,00.

Stima del normale valore di mercato

| | |
|--|---|
| Superficie commerciale di mq 103,50 al prezzo di 1.100,00 €/mq | € 113.850,00 |
| Valore arrotondato a | € 113.500,00 |
| <i>Valore della quota pignorata:</i> | <i>€ 113.500,00¹⁸</i> |

Tale valore però deve essere moltiplicato per i coefficienti di merito. Tali coefficienti sono degli indicatori che possono aumentare o diminuire il valore di un immobile a seconda della caratteristica esaminata; per esempio possono essere l'età dell'immobile, lo stato di conservazione, il piano in cui si trova, la luminosità, e anche lo stato locativo.

In particolare, è utile fare qualche osservazione sullo stato locativo dell'immobile. Dalle stime redatte da Tecnoborsa, nel caso di un immobile occupato, il valore va diminuito in quanto e l'entità di tale svalutazione dipende dalla durata del contratto di locazione e da quanto tempo manca alla scadenza del contratto al momento della valutazione dell'immobile.

Sommariamente, si può ritenere che il valore di mercato possa essere stimato usando tali percentuali come coefficienti di merito, in base alla situazione verificata:

| Stato locativo | Coefficiente di merito |
|--|-------------------------------|
| Abitazioni libere | 100% |
| Abitazioni locatate a canone libero | -20% |
| Abitazioni locatate stagionalmente per brevi periodi | -5% |

¹⁸ Valore riferito all'effettivo stato di conservazione dell'immobile, con la possibilità di adeguamenti o manutenzioni ordinarie e di eventuali ristrutturazioni come sottolineato nella perizia.

Tenendo quindi conto dei dati appena citati e delle informazioni incomplete per quanto concerne lo stato di occupazione dell'immobile in esame, il perito, propone due scenari: il primo rappresenta il caso di immobile libero, il secondo rappresenta invece il caso di occupazione con titolo opponibile, per il quale stima una riduzione del valore pari al 20 per cento.

Scenario 1: immobile “Libero”

| | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Valore dell'intero (arrotondato) | € 112.500,00 |
| <i>Valore quota pignorata:</i> | <i>€ 112.500,00¹⁹</i> |

Scenario 2: immobile “occupato con titolo opponibile”

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Valore dell'intero (arrotondato) | € 90.000,00 |
| <i>Valore della quota pignorata:</i> | <i>€ 90.000,00</i> |

Ultima indicazione che spetta al perito prima di determinare il prezzo stimato dell'immobile che andrà poi a formare il prezzo base per l'asta, è l'ulteriore riduzione del prezzo dovuta alla vendita forzata. Come detto nel capitolo precedente, trattandosi di vendita forzata, l'immobile posto a tale procedura giudiziaria non presenta il conferimento delle garanzie per eventuali vizi del bene e per tale ragione, il perito ritiene di dover diminuire ulteriormente il prezzo stimato. Il perito, come indicato nella perizia di stima, basandosi sull'indicazione delle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi del 2013 secondo la quale l'abbattimento previsto in questo caso è compreso tra il 15 per cento e il 30 per cento, ha ritenuto adeguato un abbattimento del prezzo pari alla percentuale del 20 circa.

I nuovi valori che il perito propone come prezzo base d'asta per l'intero lotto A sono:

Scenario 1: immobile “libero”

| | |
|--|--------------------|
| Valore dell'intero ridotto (arrotondato) | € 90.000,00 |
| <i>Valore della quota pignorata:</i> | <i>€ 90.000,00</i> |

Scenario 2: immobile “occupato con titolo opponibile”

| | |
|--|--------------------|
| Valore dell'intero ridotto (arrotondato) | € 72.000,00 |
| <i>Valore della quota pignorata:</i> | <i>€ 72.000,00</i> |

¹⁹ Valore stimato tenendo conto del valore normale di mercato e gli oneri e vincoli condominiali.

3.1.2 Lotto B

Descrizione del compendio:

Il lotto B è ubicato nella zona periferica di un comune nella Provincia di Treviso ed è composto da un appartamento al primo piano di un fabbricato condominiale con annesso un garage al piano interrato dello stesso condominio. Nell'appartamento è presente un locale destinato ad uso cucina-soggiorno, un bagno ed una camera matrimoniale; l'altezza dei locali è circa pari a 2,70 cm. L'abitazione risulta fornita di tutti gli impianti per il normale funzionamento (come ad esempio: impianto elettrico, citofonico, di riscaldamento, idro-sanitario, etc.).

In generale, il perito ha sinteticamente valutato il livello qualitativo del lotto in esame definendolo complessivamente mediocre ed evidenzia la necessità di alcuni interventi di manutenzione ordinari e straordinari.

Per quanto riguarda la determinazione delle superfici, il perito ha rilevato quanto segue:

| | |
|--|-------------------------------------|
| Superficie calpestabile abitazione primo piano | circa 40,00 mq |
| Superficie lorda abitazione primo piano | circa 49,00 mq |
| Superficie poggiolo primo piano | circa 3,50 mq |
| Superficie calpestabile garage piano interrato | circa 21,00 mq |
| Superficie lorda garage piano interrato | circa 24,00 mq |
| Totale superficie: | circa 61,875 mq²⁰ |

Regolarità edilizia ed urbanistica

A seguito dei rilievi svolti dal perito stesso, sostanzialmente è emerso che i dati catastali relativi a tale lotto sono coerenti con quanto verificato nella realtà.

Le uniche divergenze riscontrate sono state reputate dal perito trascurabili e sostanzialmente ininfluenti, escludendo quindi un'eventuale riduzione di prezzo stimato per le sanatorie varie.

Accertamento dello stato di occupazione dell'immobile

Come nel caso del lotto A, il perito non è in grado di accertare con sicurezza se l'immobile sia occupato oppure libero. Egli sottolinea come alcuni elementi facciano ipotizzare lo stato di inutilizzabilità, ma che comunque non siano sufficienti per determinarlo in modo oggettivo e certo.

Vincoli e oneri condominiali

²⁰ Il totale si riferisce alla superficie lorda commerciale dell'intero compendio del lotto B. Tale superficie è stata valutata secondo le indicazioni delle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso – Testo Aggiornato 2016, come specificato dal perito nella perizia di stima.

Per quanto riguarda eventuali oneri condominiali, il perito non ha avuto la documentazione relativa, in quanto l'immobile è autogestito dai condomini e quindi sprovvisto di un amministratore o di regole condominiali.

Stima del valore dell'immobile

Anche in questo caso, la stima dell'immobile è stata redatta secondo il metodo del valore di mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, le eventuali possibilità edificatorie, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni.

Inoltre, il perito indica come prezzo medio di mercato per le abitazioni civili di tipo economico con caratteristiche simili a quelle del lotto B un valore variabile da 950,00 euro e circa 1.150 euro per metro quadrato. In realtà, tenuti conto di una serie di elementi quali le condizioni generali e lo stato dell'immobile che complessivamente è da ritenersi mediocre, il perito ritiene che il prezzo congruo sia pari 850,00 euro per metro quadrato.

Stima del normale valore di mercato

| | |
|--|--------------------|
| Superficie commerciale di mq 61,875 al prezzo di 850,00 €/mq | € 52.593,75 |
| Valore che viene arrotondato a | € 52.500,00 |
| Valore della quota pignorata: | € 52.500,00 |

Anche in questo caso, il perito, ha richiesto la documentazione relativa ad eventuali contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate territoriale, da cui emerge un contratto di locazione registrato il 13 ottobre 2014 (data successiva al pignoramento), con durata fissata pari a 4 anni dal 1° ottobre 2014, con un canone annuo di euro 3.600,00. Tuttavia, questo contratto risulterebbe risolto in data 31 gennaio 2017, e tale circostanza è stata informalmente confermata dall'esecutato, durante l'ispezione degli immobili.

Inoltre, il perito ha richiesto la verifica di documenti presso l'anagrafe comunale, da cui non emerge la residenza presso il compendio di alcun soggetto.

Alla luce di ciò, il perito non è in grado di affermare con certezza lo stato di occupazione dell'immobile, anche se ci sono indizi per ipotizzare che possano ritenersi liberi. Il perito quindi, dovrà procedere con la stima di due scenari: il primo riferito all'immobile libero, e il secondo riferito all'immobile occupato con titolo opponibile²¹.

²¹ Come visto precedentemente, nel caso di immobile occupato, il valore dello stesso dovrà essere abbattuto di una percentuale stimata del 20 per cento.

Scenario 1: immobile “libero”

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Valore dell'intero (arrotondato) | € 52.500,00 |
| <i>Valore della quota pignorata:</i> | <i>€ 52.500,00</i> |

Scenario 2: immobile “occupato con titolo opponibile”

| | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Valore dell'intero (arrotondato) | € 42.000,00 |
| <i>Valore della quota pignorata:</i> | <i>€ 42.000,00²²</i> |

Tali prezzi, prima di formare il prezzo base d'asta, devono essere abbattuti ulteriormente in quanto si tratta di una vendita forzata²³, come indicato nel paragrafo del lotto A. Per tali ragioni, gli scenari che il perito propone sono stati abbattuti del 25 per cento circa.

Scenario 1: immobile “libero”

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Valore dell'intero (arrotondato) | € 39.000,00 |
| <i>Valore della quota pignorata:</i> | <i>€ 39.000,00</i> |

Scenario 2: immobile “occupato con titolo opponibile”

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Valore dell'intero (arrotondato) | € 31.500,00 |
| <i>Valore della quota pignorata:</i> | <i>€ 31.500,00</i> |

3.2 L'avviso di vendita e la pubblicità

L'avviso di vendita per l'esecuzione in esame è unico e comprende entrambi i lotti in quanto, come precedentemente specificato erano entrambi di proprietà dell'esecutato, sono stati entrambi posti a vendita forzata dall'ordinanza di vendita del giudice.

L'avviso di vendita per il primo esperimento di vendita è stato redatto il giorno 8 marzo 2018 dal professionista delegato alla vendita, nel quale comunica il giorno e la data stabiliti per la vendita senza incanto ex art. 573 c.p.c., indicando i dati di entrambi i lotti.

In particolare, in tale documento sono stati riportati i dati catastali dei due lotti posti in vendita, lo stato di occupazione degli immobili che dopo alcune verifiche si è ritenuto essere entrambi liberi ed infine le condizioni della vendita.

²² Tale riduzione è pari al 20% circa del valore iniziale (52.500,00 euro).

²³ Tale abbattimento è compreso tra il 15% e il 30% secondo le Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi del 2013; il perito ha ritenuto che l'abbattimento congruo fosse del 25%.

Nell'avviso di vendita vengono inoltre indicate le *modalità di presentazione delle offerte* che nel caso specifico, dovevano essere presentate presso l'Associazione delle Esecuzioni di Treviso entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita mediante busta chiusa con la sola indicazione del nome di chi materialmente ha presentato l'offerta (potrebbe non essere l'offerente stesso), del nome del delegato alla vendita e la data dell'asta.

Per quanto riguarda il *contenuto dell'offerta* il delegato riporta quanto stabilito secondo gli articoli del Codice Civile, indicando che è essenziale che l'offerta contenga i dati identificativi dell'offerente e i dati identificativi del bene per cui si avanza un'offerta d'acquisto. L'offerta deve inoltre contenere l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore del al 75 per cento del prezzo base. Nel caso specifico del **lotto A** essendo stato indicato il prezzo base d'asta pari ad euro 90.000,00, come da perizia precedentemente esaminata, non sono valide le offerte presentate per un importo inferiore ad euro 67.500,00, in quanto tale importo costituisce l'offerta minima. Per il **lotto B**, il prezzo base d'asta è stato indicato pari a 39.000,00, quindi l'offerta minima è pari ad euro 29.250,00; sottolineando che qualunque offerta di importo inferiore a quello dell'offerta minima sarà giudicata invalida.

Altra indicazione dell'avviso di vendita è il termine di pagamento per il saldo prezzo che, nel caso in esame, è stato fissato entro sessanta giorni dall'aggiudicazione.

Assieme all'offerta deve essere presentato l'assegno circolare intestato alla procedura esecutiva a titolo di cauzione per un importo pari ad almeno il 10 per cento dell'importo del prezzo offerto.

Per quanto riguarda la *disciplina della vendita* è importante segnalare che il delegato alla vendita ha stabilito nel caso di adesione ad una gara che i rilanci minimi per i due lotti siano di euro pari a 1.000,00 e tali rilanci possano essere effettuati entro un termine di un minuto. In questo modo, il bene è aggiudicato al soggetto che ha offerto l'importo più elevato, senza che nel frattempo siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Nel caso di mancata adesione alla gara da parte dei partecipanti, l'aggiudicatario sarà il soggetto che ha presentato l'offerta d'acquisto migliore²⁴; qualora le offerte presentate fossero tutte equiparabili, il delegato alla vendita ha disposto che l'aggiudicazione dell'immobile spetti a chi ha depositato l'offerta per primo.

Per quanto riguarda la pubblicità dell'avviso di vendita dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima degli immobili, qui sotto sono stati riportati i siti nei quali sono stati inseriti (indicati nell'avviso stesso): www.associazione-asset.it, www.tribunale.treviso.it, www.asteanunci.it,

²⁴ L'offerta migliore viene valutata in base al prezzo offerto, ai tempi di presentazione dell'offerta, e l'importo versato a titolo di cauzione.

www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.venditegiudiziali.eu, www.corteappello.venezia.it, portalevenditepubbliche.giustizia.it. In questi siti di norma vengono inseriti, oltre ai documenti appena citati, anche la documentazione fotografica degli immobili e le planimetrie, in modo tale da offrire ai potenziali acquirenti il maggior numero di informazioni possibili.

3.3 L'asta

L'asta di tale esecuzione immobiliare è stata effettuata il giorno 8 maggio 2018 alle ore 15.00 per entrambi i lotti, come precedentemente indicato nell'avviso di vendita, nel quale è richiesta la comparsa degli offerenti previa identificazione da parte del delegato. Successivamente ogni offerente ha riconosciuto la propria busta, verificando l'integrità della stessa.

Prima di procedere con l'apertura delle buste, è compito del delegato alla vendita verificare che tutte le buste che sono state depositate (fino alle ore 13.00 del 7 maggio 2018) siano valide e che quindi riportino solo la data dell'asta, i dati di chi ha materialmente consegnato l'offerta e il nome del delegato alla vendita.

Nel caso specifico, sono state presentate cinque buste, tutte correttamente depositate. Il delegato quindi, dopo aver constatato la validità e l'integrità di queste buste, ha proceduto con l'apertura delle stesse.

Al momento dell'apertura, il delegato ha constatato che tutte le offerte presentate erano relative al lotto A, perciò ha dichiarato deserta e quindi conclusa l'asta per il lotto B.

3.3.1 Lotto A

Dopo la verifica da parte del delegato che tutte le offerte contenessero i dati richiesti quali: i dati identificativi dell'offerente, i dati identificativi dell'immobile, il prezzo offerto e l'assegno circolare a titolo di cauzione, ha dichiarato tutte le offerte valide.

Si configura quindi la situazione qui sotto sintetizzata:

| | Data di deposito dell'offerta | Prezzo offerto | Importo a titolo di cauzione²⁵ |
|--------------------|--|-----------------------|--|
| Offerente 1 | 4 maggio | € 70.000,00 | € 7.000,00 |
| Offerente 2 | 4 maggio | € 67.500,00 | € 6.750,00 |

²⁵ L'importo della cauzione rappresenta in tutti i casi qui sotto riportati il 10 per cento del prezzo offerto come da indicazioni contenute nell'avviso di vendita.

| | | | |
|--------------------|----------|-------------|------------|
| Offerente 3 | 4 maggio | € 67.600,00 | € 6.760,00 |
| Offerente 4 | 7 maggio | € 67.500,00 | € 6.750,00 |
| Offerente 5 | 7 maggio | € 67.500,00 | € 6.750,00 |

Alla luce di ciò, l'offerta migliore indicava il prezzo offerto pari ad euro 70.000,00 con allegato l'assegno circolare a titolo di cauzione per un importo pari ad euro 7.000,00, mentre tutte le altre offerte erano di importo inferiore.

Vista la pluralità degli offerenti per l'aggiudicazione di tale immobile, il delegato ha invitato i signori offerenti ad una gara per l'aggiudicazione sulla base del prezzo base di euro 70.000,00, seguendo le modalità stabilite nell'avviso di vendita ovvero rilanci minimi di euro 1.000,00, entro un tempo massimo di un minuto.

Gli offerenti che qui saranno chiamati Offerente 1, Offerente 2, Offerente 3, Offerente 4 ed Offerente 5, hanno accettato di partecipare alla gara ad esclusione dell'Offerente 2.

| | Offerente 1 | Offerente 2 | Offerente 3 | Offerente 4 | Offerente 5 |
|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Rilancio 1 | | | € 71.000,00 | | |
| Rilancio 2 | € 72.000,00 | | | | |
| Rilancio 3 | | | € 73.000,00 | | |
| Rilancio 4 | | | | € 74.000,00 | |
| Rilancio 5 | | | € 75.000,00 | | |
| Rilancio 6 | | | | € 76.000,00 | |
| Rilancio 7 | | | € 77.000,00 | | |
| Rilancio 8 | | | | € 78.000,00 | |
| Rilancio 9 | | | € 79.000,00 | | |
| Rilancio 10 | | | | € 80.000,00 | |
| Rilancio 11 | € 81.000,00 | | | | |
| Rilancio 12 | | | | € 82.000,00 | |
| Rilancio 13 | € 83.000,00 | | | | |
| Rilancio 14 | | | | € 84.000,00 | |
| Rilancio 15 | € 85.000,00 | | | | |
| Rilancio 16 | | | | € 86.000,00 | |
| Rilancio 17 | € 87.000,00 | | | | |
| Rilancio 18 | | | | € 88.000,00 | |
| Rilancio 19 | € 89.000,00 | | | | |
| Rilancio 20 | | | | € 90.000,00 | |

| | | | | | |
|--------------------|--------------|--|--|--------------|--|
| Rilancio 21 | € 93.000,00 | | | | |
| Rilancio 22 | | | | € 95.000,00 | |
| Rilancio 23 | € 97.000,00 | | | | |
| Rilancio 24 | | | | € 98.000,00 | |
| Rilancio 25 | € 99.000,00 | | | | |
| Rilancio 26 | | | | € 100.000,00 | |
| Rilancio 27 | € 102.000,00 | | | | |
| Rilancio 28 | | | | € 103.000,00 | |
| Rilancio 29 | € 105.000,00 | | | | |
| Rilancio 30 | | | | € 106.000,00 | |
| Rilancio 31 | € 108.000,00 | | | | |
| Rilancio 32 | | | | € 110.000,00 | |
| Rilancio 33 | € 112.000,00 | | | | |

Trascorso l'ultimo minuto utile per avanzare nuovi rilanci, il delegato dichiara conclusa la gara per l'aggiudicazione del lotto A, dichiarando aggiudicatario l'Offerente 1, al prezzo definitivo di euro 112.000,00.

È interessante notare come il prezzo di aggiudicazione del lotto A si sia attestato ad un livello ben superiore al prezzo base d'asta, nello specifico con un rialzo del 24%, raggiungendo quasi il valore di mercato stimato ad euro 113.850,00. Questo rialzo, a mio parere, in parte è dovuto da elementi qualitativi dell'appartamento come ad esempio la zona in cui è collocato, etc.; dall'altra parte è dovuto alla concorrenza determinata da una pluralità di offerenti. Infatti, per contro, nel caso in esame, se ipoteticamente si fosse presentato un solo offerente il prezzo sarebbe stato non solo al di sotto di quello di mercato, ma anche del prezzo a base d'asta in quanto l'offerta d'acquisto maggiore era di euro 70.000,00.

A mio avviso, la ragione degli importi delle offerte di poco superiori all'offerta minima (di euro 67.500,00) è da ricercare nel fatto che gli offerenti sono consapevoli del fatto che, se venisse consegnata un'unica offerta d'acquisto, questa rappresenterebbe l'importo di aggiudicazione in quanto non si verificherebbe alcuna gara al rialzo; nel caso in cui si presentassero più offerenti, si procederebbe con una gara per l'aggiudicazione come nel caso in esame.

Le offerte avanzate sono state cinque, alla gara però hanno aderito quattro offerenti, uno dei quali non ha mai rilanciato il prezzo.

A mio parere, il risultato ottenuto sarebbe stato il medesimo anche nel caso in cui avessero partecipato tutti e cinque gli offerenti; perlomeno il prezzo non avrebbe comunque superato il valore di mercato. Infatti, è ragionevole ritenere che non ci siano valide motivazioni che possano spingere un offerente a pagare un immobile all'asta più della somma rappresentante il

valore di mercato²⁶, perché molto spesso lo scopo ultimo dei partecipanti è quello di realizzare plusvalenze rivendendo gli immobili nel mercato. Anche nel caso i cui si ipotizzerebbero modalità di esecuzione dell'asta differenti, il prezzo pagato sarebbe comunque simile a quello ottenuto.

Supponendo ad esempio un numero massimo di rilanci, il prezzo di aggiudicazione tenderebbe comunque al valore di mercato, quindi si avvicinerebbe ad euro 113.850,00. Nel caso in cui i rilanci ammessi fossero inferiori a 33 (rilanci effettuati nel caso del lotto A), a parità di importo massimo che ogni offerente era disposto a pagare, i rilanci sarebbero stati di importi maggiori rispetto al caso in esame, in quanto ogni offerente avrebbe offerto, avvicinandosi comunque al valore di mercato.

Nel caso in cui fosse stato imposto un numero massimo di rilanci maggiore a 33, questo non avrebbe influito nel prezzo di aggiudicazione.

Comunque, dalla normativa vigente, non è possibile fissare un numero massimo di rilanci questo perché i prezzi al rialzo che si otterrebbero sarebbero dei prezzi irrazionali.

3.4 L'aggiudicazione e il decreto di trasferimento del lotto A

L'aggiudicatario del lotto A risulta essere l'Offerente 1, che avrà sessanta giorni di tempo per versare il saldo prezzo per l'aggiudicazione definitiva. Avendo già versato, al momento della presentazione dell'offerta, a titolo di cauzione un assegno circolare intestato alla procedura esecutiva di importo pari ad euro 7.000,00, ed essendo pari ad euro 112.000,00 il prezzo di aggiudicazione, l'Offerente 1 dovrà pagare un saldo prezzo pari ad euro 105.000,00.

Ad avvenuto pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, il delegato alla vendita dovrà provvedere con la redazione del decreto di trasferimento dell'immobile lotto A, mediante il quale la proprietà di tale immobile verrà trasferita dall'esecutato all'Offerente 1 (aggiudicatario).

L'ultimo atto, prima di dichiarare conclusa la procedura per il lotto A, è la redazione del progetto di riparto, nel quale l'importo di aggiudicazione viene suddiviso per il pagamento delle spese procedurali, il compenso al delegato alla vendita e il custode, e il soddisfacimento del credito vantato dal creditore procedente (in questo caso l'istituto di credito) che, nel caso in esame, non è ancora stato ancora redatto.

²⁶ Inoltre, l'immobile oggetto di esecuzione non gode di garanzia per i vizi sulla cosa, contrariamente rispetto ad una vendita tradizionale, sarebbe quindi irragionevole aspettarsi un prezzo maggiore di quello di mercato.

3.5 Lotto B: richiesta ribasso del prezzo base d'asta e nuovo esperimento di vendita

Nel caso in esame, il lotto B non è stato oggetto di alcuna offerta, quindi il delegato, ha proceduto con la redazione del verbale d'asta deserta e lo ha successivamente notificato al giudice dell'esecuzione e al creditore procedente.

Dato l'esito negativo del primo esperimento di vendita di tale lotto, il delegato ha avanzato la richiesta al creditore procedente, di procedere con il secondo esperimento di vendita attuando un ribasso del prezzo base del 15 per cento, riducendo il prezzo base ad euro 33.150,00. Il creditore procedente aveva a disposizione quindici giorni di tempo dal giorno di notificazione di tale richiesta per esprimere un proprio parere; nel caso in oggetto il creditore non ha opposto volontà, per cui il delegato ha successivamente provveduto alla stesura di un nuovo avviso di vendita per il lotto B, con il prezzo base ribassato del 15 per cento (pari ad euro 33.150,00).

Il secondo esperimento di vendita del lotto B è fissato per il giorno 11 settembre 2018 alle ore 15.00 secondo le modalità previste per il primo esperimento d'asta, con la sola eccezione del prezzo base che questa volta è pari ad euro 33.150,00, e conseguentemente l'offerta minima ritenuta valida sarà pari ad euro 24.862,50.

Conclusioni

Dal caso in esame, emerge uno dei vantaggi attribuiti agli acquisti di immobili tramite vendite giudiziarie, quello del prezzo di acquisto. Infatti, normalmente il prezzo pagato per l'aggiudicazione degli immobili, si attesta al di sotto del valore di mercato. Le cause di questo differenziale sono attribuibili in buona parte alla mancanza di garanzie di vizi dell'immobile, e ai tempi di trasferimento della proprietà, dal debitore all'aggiudicatario, piuttosto lunghi rispetto a quelli normalmente necessari in una compravendita nel mercato immobiliare tradizionale; elementi che assicurano all'acquirente un notevole risparmio. Inoltre, l'acquirente può beneficiare della maggiore trasparenza delle informazioni negli ultimi anni, grazie all'istituzione di portali telematici e siti internet di pubblicazione, che rendono facile l'acquisizione di tutta la documentazione relativa ad una certa procedura. Tra la documentazione dell'immobile, vi è la perizia di stima, un documento ufficiale, redatto da un perito super partes, su cui l'acquirente può effettuare una propria valutazione dell'immobile. Altri vantaggi di tipo economico, sono legati all'assenza di costi per provvigioni di mediazione immobiliare, in quanto i compensi al custode e al delegato alla vendita vengono ricavati dal prezzo di vendita mediante il progetto di riparto; l'assenza di spese notarili in capo all'acquirente, in quanto il trasferimento di proprietà viene redatto mediante decreto all'interno della procedura stessa. Altro vantaggio legato all'acquisto mediante questa modalità è legato alla cancellazione delle pregiudizievoli, trasferendo così l'immobile libero da qualsiasi ipoteca o pignoramento precedentemente iscritte.

Tutto questo ha portato molti italiani a considerare il mercato delle aste immobiliari per acquistare la propria abitazione, incrementando così il numero di aste concluse con aggiudicazione.²⁷

²⁷ Conteggio parole, escluse le note a piè di pagina: 13.857.

Bibliografia

Agenzia delle Entrate, 2017. *Guida per l'acquisto della casa: le imposte e le agevolazioni fiscali*. [online], disponibile su: <http://casa.governo.it/allegati/Guida_per_l'acquisto_della_casa_aprile2017.pdf> [consultato il giorno: 3 settembre 2018]

Associazione Bancaria Italiana et al., 2018. *Linee Guida per la Valutazione degli Immobili a Garanzia dei Crediti Inesigibili* [online], disponibile su: <https://www.abi.it/DOC_Mercati/Crediti/Valutazioni-immobiliari/Linee%20guida%20-%20crediti%20inesigibili/Doc%20TT%20NPL%20def%2012%20GENNAIO%20-%20Documento%20definitivo%20con%20aggiunta%20Gennaio%202018.pdf> [consultato il giorno: 1 settembre 2018].

Astasy Srl, 2018. *Report Aste Astasy 2017*. [online], disponibile su: <<https://www.dropbox.com/s/6agqa7caahg0o6h/REPORT%20ASTE%20ASTASY%202017.pdf?dl=0>> [Consultato il giorno: 1 settembre 2018]

Consiglio Nazionale del Notariato, 2018. *Dati Statistici Notarili 2017*. [online], disponibile su: <https://www.notariato.it/sites/default/files/DSN%202016-2017%20pag_affiancate.pdf> [Consultato il giorno: 1 settembre 2018].

Consolo, C., 2017. *Codice di procedura civile*. XXIII edizione. Milano: Wolters Kluwer Italia

Davanzo, R., 2017. *Perizia di stima di beni immobili*, Atti processuali, Tribunale Civile di Treviso, Treviso.

Fabrizi, C., et al., 2015. *Mercato Immobiliare, imprese della filiera e credito: una valutazione degli effetti della lunga recessione*. [online], disponibile su: <https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/qef/2015-0263/QEF_263.pdf> [consultato il giorno: 3 settembre 2018]

Fondazione Nazionale dei Commercialisti, et al., 2018. *Portale delle vendite pubbliche e vendite telematiche: prime indicazioni*. [online], disponibile su: <<http://www.fondazioneNazionaleCommercialisti.it/node/1295>> [consultato il giorno: 1 settembre 2018].

Gasparotti, O., 2017. *Il professionista delegato e custode nell'espropriazione immobiliare*. I edizione. Venezia: DigipressBook.

Ghedini, A., Mazzagardi, N., 2017. *Il custode e il delegato alla vendita nel processo esecutivo immobiliare*. III edizione. Vicenza: CEDAM.

Ministero dell'Economia e delle Finanze, 2017. *Gli immobili in Italia*. [online], disponibile su: <http://www1.finanze.gov.it/finanze3/immobili/contenuti/immobili_2017.pdf> [consultato il giorno: 3 settembre 2018]

Osservatorio del Mercato Immobiliare, 2018. *Rapporto Immobiliare 2018. Il settore residenziale*. [online], disponibile su: <https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Pubblicazioni/Rapporti+immobiliari+residenziali/rapporto+immobiliare2018/RI2018_Residenziale_20180522_.pdf> [consultato il giorno: 1 settembre 2018].

Panetta F., Signoretti, F. M., 2010. *Domanda e offerta di credito in Italia durante la crisi finanziaria*. [online], 63. disponibile su: <https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/qef/2010-0063/QEF_63.pdf> [consultato il giorno: 1 settembre 2018].

Panetta, F., et al., 2009. *L'andamento del mercato immobiliare italiano e i riflessi sul sistema finanziario*. [online], 59. disponibile su: <https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/qef/2009-0059/QEF_59.pdf> [consultato il giorno: 1 settembre 2018].

PWC Italia, 2018. *Real Estate Market Overview Italy 2017* [online], disponibile su: <<https://www.pwc.com/it/it/publications/assets/docs/pwc-real-estate-2017.pdf>> [consultato il giorno: 1 settembre 2018].

Review Web Edition, 2017. *Ora le aste immobiliari non hanno più sorprese*. [online], 68. disponibile su: <<https://www.monitorimmobiliare.it/pubblicazioni/download/20170811154325-reviewweb68.pdf>> [consultato il giorno: 3 settembre 2018]

Tecnoborsa, 2017. *Informazioni e Tendenze Immobiliari*. [online], 53, disponibile su: <<http://www.tecnoborsa.com/nr53-report-csei-tecnoborsa-luglio-agosto-2017>> [consultato il giorno: 1 settembre 2018]

AITEC, 2012. *Il mercato immobiliare italiano: tendenze recenti e prospettive*. [online], disponibile su: <https://www.aitecweb.com/Portals/0/pub/Repository/Area%20Economica/Pubblicazioni%20AITEC/IL_MERCATO_IMMOBILIARE.pdf> [consultato il giorno: 1 settembre 2018].