

Se non si supera di almeno un quinto il prezzo a base d'asta i creditori possono opporsi all'aggiudicazione

Vendite all'asta, il sistema dell'offerta

In caso di offerta palese l'entità minima di ciascun rilancio è prevista dal bando di gara

La riforma ha dato un grande impulso, soprattutto sono stati eliminati i tempi morti. Inoltre, rispetto al passato, il sistema dell'offerta è stato ribaltato: la vecchia normativa privilegiava l'offerta palese, ora quella in busta chiusa, che non prescrive l'attesa di 10 giorni dopo l'aggiudicazione. Prima si dovevano attendere eventuali offerte in aumento, che nel 60% dei casi arrivavano rimettendo tutto in discussione". Parla il giudice delle esecuzioni Paolo Andrea Taviano, che dopo avere lavorato per anni a Cassino è ora impegnato nel Tribunale di Sora, in provincia di Frosinone. Ma se con l'offerta in busta chiusa si rinuncia all'eventualità che arrivino offerte in aumento l'immobile potrebbe essere venduto a un prezzo inferiore, i creditori

ricevono un danno? "No, non ci sono perdite economiche - spiega il giudice Taviano - poiché c'è una norma di salvaguardia. Se il giudice si accorge che il prezzo è lontano dal prezzo di mercato, si attiva per non procedere secondo il sistema dell'offerta in busta chiusa e reintroduce l'offerta palese, con l'obiettivo di arrivare a un prezzo migliore. Però, ripeto, questo sistema che ha tempi più lunghi viene utilizzato solo nei casi in cui è realmente necessario. E poi non dimentichiamo che c'è un'altra salvaguardia: la riforma ha attribuito più poteri ai creditori. Se le offerte non superano almeno di un quinto il prezzo a base d'asta i creditori possono opporsi all'aggiudicazione. Significa che il giudice non può chiudere la vendita e deve procedere ai rilanci. L'en-

tità minima di ciascun rilancio è stata prevista dal bando di gara". In genere i rilanci avvengono finché non si raggiunge il prezzo di mercato. Ma qual è il meccanismo? Il partecipante alla gara che per primo effettua un rilancio lo fa partendo dal prezzo a base d'asta (ammesso che in busta non ci siano state offerte in aumento) o partendo dall'offerta più alta presentata al giudice. La procedura non si interrompe finché non si raggiunge il prezzo di mercato e finché i creditori non si dichiarano soddisfatti, sempre che ci siano offerenti disposti a proseguire nella gara per aggiudicarsi il bene. Dal momento che, per soddisfare creditore e debitore, l'obiettivo è quello di vendere anche l'immobile all'asta a prezzo di mer-

cato, quali vantaggi ha l'acquirente? "L'affare è sempre possibile - continua il giudice Taviano - Se non ci sono offerenti e l'asta va deserta il prezzo scende di un 20% per rendere appetibile l'acquisto. E poi c'è anche un altro aspetto positivo. L'acquisto all'asta è un acquisto sicuro. Dal momento che passa attraverso il Tribunale il bene è pulito da ogni vincolo precedente, dai pignoramenti alle ipoteche. Il bene è, per così dire, blindato. Inoltre, per rendere più accessibile la partecipazione alle vendite giudiziarie sono state fatte delle convenzioni tra banche e Tribunali. Chi si aggiudica un immobile può richiedere un mutuo come un qualsiasi acquirente. L'erogazione del mutuo ormai avviene contestualmente all'acquisto in Tribunale".

