

Aste on line e prezzi bassi. Più chance a chi compra

PAVIA. Quasi mille capannoni e villette pignorati nel 2014 in provincia di Pavia. E aste spesso deserte, con gli acquirenti scoraggiati da prezzi troppo alti o da difficoltà ad accedere in tempi...

di Maria Grazia Piccaluga

PAVIA. Quasi mille capannoni e villette pignorati nel 2014 in provincia di Pavia. E aste spesso deserte, con gli acquirenti scoraggiati da prezzi troppo alti o da difficoltà ad accedere in tempi brevi al credito presso le banche. Per snellire le procedure di accesso e rilanciare il mercato immobiliare un decreto legge, a fine estate, ha introdotto nuove regole che i Tribunali sono già pronti ad applicare.

Primo passo: l'asta si adegua ai tempi e approda on line. Gli acquirenti potranno accedere alle informazioni su immobili e vendite comodamente da casa, con un click, accendendo al portale web del Tribunale di Pavia.

Andrea Balba, giudice della prima sezione civile del Tribunale di Pavia, illustra le principali novità introdotte.

Giudice Balba cosa cambia rispetto a pochi mesi fa?

«Procedure più snelle, risparmio di mesi e di soldi per bandire le aste, possibilità per chi acquista di strappare prezzi più bassi. E, non da ultimo, la speranza di stimolare il mercato immobiliare».

Partiamo dai tempi, che si sono accorciati.

«I giorni richiesti per il saldo dopo l'aggiudicazione sono passati da 60 a 120 giorni. In passato per partecipare all'asta era necessario depositare una cauzione del 10% del valore dell'immobile e saldare entro 60 giorni dall'aggiudicazione. Ma due mesi possono essere oggettivamente pochi per chi deve accendere un mutuo. Soprattutto se l'asta cade in un periodo estivo, a ridosso delle vacanze. E' già accaduto che qualcuno si sia trovato in difficoltà e abbia rischiato di non aggiudicarsi una casa perché non ha avuto accesso al credito in tempo. Il Tribunale ha deciso di sfruttare appieno le potenzialità delle nuove norme concedendo a tutti un termine che ritiene più congruo di 120 giorni, sufficienti a chi deve disinvestire denaro o accendere un mutuo di una certa consistenza. In questo modo più persone possono partecipare».

Ora si può accedere anche con un'offerta più bassa rispetto al prezzo di gara.

«Il prezzo iniziale viene comunque sempre abbattuto del 15% mancando la garanzia dei vizi e difetti tipiche delle vendite del mercato privato ma garantendo al partecipante una conoscenza piena dello stato dell'immobile grazie ad apposite perizie affidate ad esperti stimatori che descriveranno in modo puntuale e preciso ogni aspetto del bene messo in vendita. Chiunque parteciperà alla vendita poi potrà formulare un'offerta ribassata fino al 25% più bassa rispetto al prezzo per cui l'immobile è messo all'asta. Nel caso pervenga una sola offerta, e se ci sono tutti i requisiti di legge, si potrà procedere all'aggiudicazione. In presenza di più offerte si procede alla gara sulla base dell'offerta più alta».

Altra novità, l'abolizione della vendita con incanto.

«Ora la vendita è secca. Si presenta l'offerta in busta chiusa. Quando le buste vengono aperte se c'è un solo offerente si aggiudica l'immobile. Se ci sono più offerte si procede con la gara partendo dall'offerta più alta. Anche questo permetterà di offrire un prezzo più accessibile, fare un maggior numero di gare e portarle a termine in tempi brevi».

Aste on line che sfruttano la tecnologia ma al momento della gara la presenza rimane obbligatoria.

«Certo. Gli offerenti dovranno partecipare personalmente alla gara oppure, nel caso siano impossibilitati, solamente attraverso un avvocato con procura speciale o atto notarile».