

VENDITE IMMOBILIARI

Aste, il Tribunale ora chiama le banche

Convegno a Pavia: parte la proposta per un protocollo con procedure e tempi chiari per agevolare i finanziamenti

di Fabrizio Guerrini

PAVIA

Crisi edilizia, fallimenti e case all'asta: sono triplicati i pignoramenti in provincia di Pavia. Tanti, capannoni, appartamenti e villette all'asta, ma per le famiglie e le imprese pavese non è sempre agevole trovare le informazioni necessarie e, soprattutto le risorse (leggi mutui) per arrivare ad acquistarle. Migliore accesso al credito e maggiore informazione: un convegno a Pavia ha mostrato nuove frontiere per chi cerca casa attraverso gli annunci del Tribunale di Pavia. Proprio dal Tribunale, viene lanciata l'idea di un protocollo con gli istituti di credito operanti in provincia di Pavia che fisserà regole e procedure certe per chiedere e ottenere un mutuo legato all'acquisto di un immobile all'asta. Prospettive e problemi di cui si è parlato, ieri, durante la tavola rotonda alla Sala dell'Annunciata organizzata dal Centro studi prospettive esecutive e concorsuali, dall'Ordine degli avvocati e dalla Provincia Pavese. Aste, scenari in movimento. «Già nel 2013 i pignoramenti sono triplicati raggiungendo quota 1.750 - ha esordito Andrea Balba, giudice del tribunale di Pavia, Sezione prima civile - Come Tribunale ci stiamo attrezzando per garantire la maggiore informazione possibile a vantaggio sia dei diritti di chi vuole partecipare all'asta, sia di quelli di debitori e creditori. Sul fronte del potenziale acquirente, il Tribunale si sta impegnando a modificare il rapporto con gli istituti di credito. Spesso le banche hanno difficoltà a sintonizzarsi con i tempi degli iter processuali. Stiamo per mettere in campo una migliore definizione di tempi e procedure sui chiederemo il coinvolgimento degli sportelli pavesi». Banche-aste-tribunale: ci si muove, insomma, verso patti chiari con il nome degli istituti che vi hanno aderito pubblicati sul sito stesso del Tribunale. La questione resta quel-

la del mutuo per l'asta immobiliare. Non è una strada in discesa. I grandi gruppi bancari stanno, però, lanciando prodotti specifici. «Noi lo chiamiamo **Mutuo in asta** - ha spiegato durante il convegno Georgiana Gabrielli di **Unicredit Credit Management Bank** - E' un prodotto a disposizione sia dei consumatori che delle imprese. Garantiamo tempi brevi d'istruttoria e di informare il potenziale acquirente se è stato concesso il mutuo, quindici giorni prima dell'asta». Ma il dibattito ha messo in luce un altro collo di bottiglia nel rapporto di chi vuol andare all'asta e di chi deve concedere il prestito: quello delle perizie. Un rapporto reso più complesso e costoso dal fatto che le banche, spesso, istruiscono un'altra perizia sull'immobile in asta nonostante sia già a loro disposizione la perizia del Tribunale. Fastidiosa sovrapposizione di tempi e di carte. Non si può sciogliere questo nodo burocratico-bancario, come sembrano auspicare gli stessi giudici pavesi? Al momento arriva solo una risposta sui motivi della doppia perizia. Come hanno, infatti, spiegato, durante il convegno i i manager di **Uc-cmb** le banche ritengono in genere valida la sola perizia del tribunale, purchè non sia più vecchia di 12 mesi. Colpa della crisi che spinge verso il basso le quotazioni delle case: nell'arco di un anno i valori degli immobili possono variare sensibilmente. Le banche si cautelano e lo fanno, dicono, per rispettare norme specifiche su valori e importi dei crediti concessi. L'uso corrente non va a vantaggio del cliente: per il mutuo legato a una casa all'asta si deve pagare la perizia, nonostante ci sia già quella del Tribunale. Il caso è aperto, ma non è il solo a cui devono far fronte i giudici civili pavesi. Questioni che si stanno, affrontando e risolvendo: «E' davvero pesante la mole di pratiche di aste immobiliari, creata dall'accorpamento dei tribuna-

li - ha osservato il giudice Antonella Attardo - Stiamo, comunque, cercando di sveltire e rendere più trasparenti alcuni passaggi nodali. Il Tribunale di Pavia può vantare, ad esempio, l'attivazione di protocollo per i custodi professionali. I custodi controllano, ad esempio, lo stato dell'immobile, informando immediatamente i giudici sull'eventuale peggioramento dei locali posti in asta. Non di rado, infatti, ci sono immobili che ritornano in asta più volte, magari dopo anni». Cosa c'è dentro le case all'asta? Chi le acquista ha diritto a metterci il naso. «Proprio per questo - aggiunge il giudice - i custodi organizzano visite nell'immobile. Non una sola e mai in comitiva. E' un diritto dell'acquirente capire di persona cosa va a comprare». Manutenzioni da fare e occupazioni di cui preoccuparsi. Il Tribunale di Pavia, come è stato spiegato al convegno, accerta che l'appartamento o la casa, se occupati dal proprietario o da suoi inquilini, siano liberi o con tempi certi di sgombero degli stessi dal momento dell'aggiudicazione. A chiudere questa filiera delle aste in Tribunale che comprende giudici e custodi ci sono i delegati alle vendite immobiliari che fanno gli ultimi accertamenti e conteggi del caso (tasse comprese). Un meccanismo complesso: dal convegno di Pavia sono partiti input per renderlo davvero aperto a tutti. «Le aste giudiziarie - ha ribadito il giudice Attardo - non sono solo per addetti ai lavori. Sono uno strumento a cui chiunque può accedere avendo le informazioni e gli strumenti finanziari del caso». Ai media (ovvero la Provincia pavese) il compito di offrire a lettori e operatori gli spazi per tutte quelle informazioni (foto, perizie, scadenze) in grado di trasformare un'asta immobiliare in una possibilità concreta per trovare il proprio tetto.



I MECCANISMI

Offerte, scadenze, crediti Come ci si aggiudica il bene

PAVIA

La macchina delle aste, come funziona. Secondo quanto disposto dalla legge del 24 febbraio 2006, numero 52, la maggior parte delle vendite immobiliari avviene ormai con la procedura senza incanto (con incanto la gara si realizzerebbe immediatamente senza offerte preliminari). «Chi vuole partecipare – spiegano la commercialista **Ilaria Sacchi** e l'avvocato **Silvia Locatelli**, le delegate alle vendite alle aste immobiliari del Tribunale di Pavia – deve presentare la propria offerta con il 10 per cento della cifra offerta entro le ore 12 del giorno precedente

all'asta. La cifra inserita in busta sarà poi ovviamente detratta in caso di aggiudicazione». Il giorno dell'asta si aprono le buste. In caso di unica offerta, il giudice sente le parti. Se è superiore al valore dell'immobile aumentato di un quinto, viene accolta. In caso contrario la vendita non può procedere se vi è il dissenso del creditore precedente o se ritiene che vi siano migliori possibilità di vendita con il sistema dell'incanto. In caso di più offerte viene indetta una gara partendo come base d'asta dal valore della cifra più alta. «Una volta aggiudicato in via provvisoria l'immobile – spiegano le delegate – il vincitore avrà 90 giorni di



Il pubblico di professionisti e non presente ieri pomeriggio a Pavia

tempo per pagare, tasse comprese che verranno da contegiate dal nostro ufficio». È il momento in cui diventa decisivo disporre del mutuo. Le delegate alle vendite all'asta devono anche

provvedere al riparto dei crediti, stabilendo la cifra che sarà destinata ai vari soggetti aventi diritto in base all'aggiudicazione dell'immobile. Un altro momento delicato e complesso.



Il convegno ieri all'Annunziata: da sinistra Alessandro Moser (direttore della Provincia pavese), i giudici Andrea Balba e Antonella Attardo, Georgiana Gabrielli, manager bancaria