

Mutui non pagati, 5mila case all'asta a Pavia

Boom di pignoramenti nel 2015. Già venduti 600 alloggi e capannoni, per altri 400 è scattato il ribasso sul prezzo

di Maria Grazia Piccaluga

PAVIA. Come se in provincia di Pavia ci fosse un intero paese all'asta: sono 4900 le case e i capannoni sottoposti a pignoramento per mutui non onorati o imprese edili fallite. Nell'anno che si è appena concluso il Tribunale di Pavia ha chiuso mille procedure esecutive con seicento vendite. Nei paesi della cintura più che in città, dove il valore delle case è più basso e più conveniente.

Per mille procedure concluse, nel 2015, altre 840 sono state aperte. Ma il saldo è comunque negativo, gli immobili sottoposti a pignoramento rispetto al 2014 sono diminuiti del 15%. «A rendere le aste più accessibili – spiega Andrea Balba, giudice della prima sezione civile del Tribunale di Pavia – hanno contribuito le nuove regole entrate in vigore a fine estate e già introdotte. Ci vorrà ancora qualche anno prima che di andare a regime e snellire le operazioni di vendita».

Ma i primi risultati, prodotti dalle novità già applicate, si cominciano a vedere. Seicento vendite su mille, secondo gli addetti ai lavori, sono la prova concreta che il meccanismo funziona.

L'asta, per cominciare, è approdata on line. I potenziali acquirenti ora possono accedere alle informazioni su immobili e vendite comodamente da casa, con un click, accendendo al portale web del Tribunale di Pavia.

Oltre a tempi più veloci e a un accesso più facile alle informazioni, c'è anche la questione non secondaria dei prezzi più bassi: ora si può partecipare all'asta offrendo da subito un prezzo inferiore - anche di un quarto - rispetto quello indicato.

Il valore iniziale viene abbattuto da subito già del 15% mancando la garanzia dei vizi e difetti tipica 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 descrivono in modo puntuale e preciso ogni aspetto del bene messo in vendita. Chiunque partecipa all'asta inoltre può formulare un'offerta ribassata fino al 25% 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.

Un secondo vantaggio, rispetto al passato, è offerto dai giorni richiesti per il saldo dopo l'aggiudicazione: passati da 60 a 120. In passato per partecipare all'asta era necessario depositare una cauzione del 10% del valore dell'immobile e saldare entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

Una delle novità di quest'anno è rappresentata anche dall'attivazione delle prime procedure di estinzione delle pratiche perché divenute antieconomiche: fascicoli vecchi di anni, rimbalzati in aste più volte andate deserte, tanto che il valore dell'immobile è sceso diventando, se possibile, anche più basso delle spese. La vendita in questo caso non è più conveniente: la procedura quindi si estingue ma restano in piedi il debito e il vincolo ipotecario.