



Aste giudiziarie

Ecco le novità per comprare casa in sicurezza

Pagina 8

Aste giudiziarie. Ecco le novità che consentono di comprare casa in sicurezza e maggiore facilità

Prevista un'inversione di tendenza dopo il calo delle vendite del 1° semestre 2023

Pagina a cura di
Daniela Russo

Nel primo semestre 2023, in Italia, sono state bandite 85.535 aste immobiliari, il 21% in meno rispetto al 2022. Secondo le rilevazioni della prop-tech Reviva, l'offerta minima media degli immobili residenziali in asta è scesa a 83mila euro, rispetto agli 85mila dell'anno precedente. Dal 2024, però, è prevista un'inversione di tendenza, con una crescita del numero di procedure iscritte nei Tribunali destinata a tradursi in un aumento delle vendite in asta.

Il punto di partenza

La forte spinta alla digitalizzazione ha contribuito, negli ultimi anni, a rendere le aste più trasparenti e accessibili. Gli avvisi sono pubblicati sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (pvp.giustizia.it), oltre che sui siti specializzati e autorizzati, e – previa disposizione del giudice – sui quotidiani.

Questi documenti contengono, tra le altre cose, le informazioni relative all'immobile, al prezzo base d'asta, alla modalità scelta (con o senza incanto), all'offerta minima (pari al prezzo base ridotto del 25%), alla partecipazione e alla cauzione (non inferiore al 10% base d'asta). Sul portale è possibile visionare anche la copia dell'ordinanza del giudice e la perizia, indispensabile per approfondire la conoscenza delle condizioni di fatto dell'immobile che può essere anche visionato.

«È cambiata la tipologia di acquirenti, sempre più giovani coppie alla ricerca della prima casa o privati cittadini che vogliono investire in immobili da mettere a reddito. Non più, quindi, solo grandi investitori immobiliari e agenzie pronte a rivendere l'immobile a un prezzo maggiorato – commenta Vito Pace, consigliere Consiglio Nazionale del Notariato con delega alle aste immobiliari –. Nel 2022 le aste gestite attraverso la Rete Aste Notarili (Ran) hanno realizzato un record: le aggiudicazioni sono andate oltre il 60%, il 5% in più rispetto al 2021. La Ran è il sistema integrato realizzato dal Consiglio Nazionale del Notariato, in collaborazione con Notartel, per la gestione delle aste telematiche: attraverso il collegamento dagli studi notarili si può

partecipare alle aste via web, con rilanci da parte di cittadini anche a





centinaia di km dall'immobile, abbattendo barriere territoriali con la garanzia e sicurezza notarile, azzerando rischi di turbativa d'asta, furti di identità digitale e assicurando l'applicazione della normativa in tema di antiriciclaggio».

Cosa sapere

Le aste possono essere sincrone (le offerte devono essere presentate tramite Pec e i rilanci sono gestiti per via telematica), sincrone miste (sono ammesse anche offerte in busta chiusa e si svolgono contempo-

raneamente on line e presso il luogo della vendita) o asincrone (le offerte sono presentate con la modalità dell'asta sincrona e, in caso di gara, i rilanci vengono formulati solo in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del professionista delegato).

Per le aste telematiche è importante dotarsi di una firma digitale intestata a chi presenta l'offerta e di una posta elettronica certificata (Pec), anche appartenente a un soggetto terzo. «L'acquisto immobiliare all'asta garantisce diversi vantaggi, sia in riferimento ai tempi,

dettati dalla procedura, sia alla certezza dell'acquisizione, che avviene sotto il controllo e la responsabilità di un notaio o di un professionista qualificato, garanzia di terzietà e indipendenza – aggiunge Pace –. Il terzo aspetto da considerare è relativo alle condizioni economiche, più vantaggiose rispetto a quelle di mercato, soprattutto quando è necessario bandire più aste per uno stesso immobile. In questo caso, infatti, la base d'asta si riduce ogni volta del 25%». Diversi i dati e la documentazione da inserire, tra questi ricevuta di pagamento della cauzione e dichiarazione eventuale della volontà di avvalersi di un mutuo. Esiste un'apposita convenzione tra l'Abi e i Tribunali per l'eroga-

zione dei mutui agli aggiudicatari.

La Legge Cartabia

La disciplina delle aste immobiliari è stata oggetto di revisione con la Legge Cartabia. «Due le riforme più rilevanti - conclude Pace -: la convergenza tra la figura del custode giudiziario e del professionista delegato alle operazioni di vendita e l'introduzione del nuovo istituto della vendita diretta, finalizzato a tutelare il debitore, facilitando la liquidazione dell'immobile a un prezzo congruo, che gli consenta di ripagare i creditori».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Aste telematiche. Per partecipare serve la firma digitale e un indirizzo Pec