

La necessità di leggere con attenzione la perizia di stima

# Il rischio di comprare un immobile già venduto

O sul quale gravano irregolarità edilizie da sanare il cui costo dovrà sostenere l'acquirente o, al contrario, del quale s'è tenuto conto nel calcolo del prezzo del bene

Abbiamo più volte ricordato una delle principali operazioni da non trascurare se si intende acquistare un immobile alle aste giudiziarie e, al contrario, da eseguire con la massima attenzione (eventualmente affidandoci a un esperto): il meticoloso esame della perizia del bene effettuata su disposizione del giudice responsabile della vendita. Controllo che può essere addirittura affiancato da ulteriori accertamenti sul bene che va all'asta da prendere ad esempio presso il Catasto.

Ogni "carta" di un'asta va studiata con attenzione. Solo così, ad esempio, di una villa in Bari che va all'asta al prezzo base di 377mila euro si scopre subito che il prezzo è basso perché in realtà, della villa, è in vendita la metà quota indivisa. Di un'altra villa il perito elenca le irregolarità edilizie che sono sanabili, ma a carico di chi compra (quindi delle quali non si tiene conto nella stima). Di un'altra villa si tiene anche conto delle irregolarità edilizie e del loro costo che, però, ha contribuito a far diminuire il valore dell'unità in vendita.

Tanti casi, quindi, in grado di influenzare il grado convenienza della partecipazione all'asta; tenendo conto che l'offerta presentata in busta chiusa non è revocabile. Ma si tratta di fesserie, rispetto ad un altro caso che riguarda un'altra megavilla, sempre in Bari, in vendita nei prossimi giorni al prezzo base di circa 690mila euro. Solo leggendo la meticolosa relazione di stima stilata da un ingegnere si apprende che «particolare attenzione comunque è necessario porre per la presenza di un preliminare di compravendita del 07/11/2000 a rogito notaio X Y registrato il 08/11/2000 a n° X e trascritto presso la Conservatoria di Bari il 09/11/2000 (quindi in data ampiamente precedente il pignoramento) ai numeri X-Z a favore di A. B.»

«Con tale contratto - continua l'autore della stima- le parti si impegnavano a compravendere l'immobile in oggetto (ivi compreso l'arredamento) al prezzo fissato di lire 600.000.000 metà del quale versato contestualmente alla sottoscrizione del preliminare stesso. Le parti, inoltre, non indicavano il termine per la stipula del definitivo, riservandosi di farlo di comune accordo».

«Con atto di citazione del 22/08/2002 (quindi all'indomani del pignoramento), notificato alle parti il 21/09/2002, il promittente acquirente citava in giudizio i promittenti venditori (esecutati) davanti alla III Sezione Civile del Tribunale di Bari per dare esecutività al suddetto preli-

minare (causa civile n°...). Anche la suddetta domanda giudiziale veniva trascritta presso la Conservatoria il 10/10/2002».

«Da informazioni assunte - conclude la nota - la causa in oggetto risulta rinviata all'udienza del .....A parere dello scrivente la fattispecie in esame è una pregiudiziale sicuramente opponibile all'acquirente soprattutto in presenza di eventuale sentenza favorevole innanzi al giudice civile».

Dopo la lettura si potrebbe in ogni caso anche decidere di partecipare alla gara. Ma, beninteso, consapevoli del rischio di rimanere coinvolti in una complessa vicenda giudiziaria durata (per ora) più di otto anni.

Altri episodi legati al mondo delle aste, alcuni dei quali dimostrano come queste vendite vengano tenute d'occhio dalle forze dell'ordine e quindi per la maggior parte si svolgono nella massima regolarità.

**TENTATA ESTORSIONE** - La polizia di Reggio Emilia ha arrestato due uomini per tentata estorsione: Salvatore Turrà, 40 anni, e Rocco Tedesco, 37, di origine calabrese, sono accusati di aver tentato - in concorso e con minacce gravi e violenza fisica - di costringere un reggiano a cedere a Turrà un appartamento che la vittima si era aggiudicata in un'asta giudiziaria. L'alloggio era stato in precedenza pignorato a Turrà. I due, secondo l'accusa, volevano costringere l'aggiudicatario a cedere l'abitazione al prezzo di acquisto. La vittima si è però rivolta alla Questura.

**LECCE/NARDO** - Sono usciti dal carcere di Borgo San Nicola tre uomini coinvolti nell'operazione Canasta della Guardia di finanza tendente a annullare l'attività di pilotaggio delle aste giudiziarie. Si tratta di Ferruccio Piscopiello di Melissano e dei due neritini Luigi Dell'Anna e Francesco Russo. Il Gip Antonio Del Coco ha accolto le istanze di scarcerazione concedendo gli arresti domiciliari. Per Dell'Anna, accusato di turbativa d'asta, il giudice ha ritenuto che fossero ormai attenuate le esigenze cautelari. L'imprenditore ha spiegato, durante l'interrogatorio di garanzia, che la situazione è ruotata intorno al tentativo di rientrare in possesso di un suo capannone industriale.

**CASO PIETOSO**- Sotto sfratto, ridotto a vivere in una casa senza riscaldamento con l'umidità che trasuda dalle pareti: è questa la difficile realtà di Rocco Racca, 67 anni, di Trecasali invalido da oltre dodici anni. La casa dove vive è stata

venduta in un'asta giudiziaria, i nuovi proprietari intendono demolire l'immobile e Racca è stato invitato a cercare un nuovo alloggio. L'uomo però non può permettersi un'altra sistemazione e, nonostante le ripetute richieste, nemmeno il Comune è riuscito per il momento a trovare una soluzione al suo problema. Quella di Rocco è una storia di ordinaria povertà: nato a Merito Irpino nel 1943 si è trasferito a Parma 38 anni fa: le sue attività non hanno avuto fortuna e sono arrivati il fallimento e la separazione dalla moglie. Nemmeno con i cinque figli, che vivono a Parma, i rapporti sono stati facili. Infine una malattia ai polmoni lo ha messo definitivamente fuori gioco; attualmente vive con i 420 euro della pensione d'invalidità.

I servizi sociali del Comune conoscono la vicenda ma per ora non hanno soluzioni: «Nel nostro comune - spiega il sindaco Bernardi - ci sono una decina di alloggi popolari, attualmente tutti occupati. C'è anche una breve lista di attesa che comunque è formata da persone che non sono in immediata necessità di una casa. La situazione di Racca è sorta solo pochi mesi fa, tanto che l'anziano, che comunque ha dei figli, non è nemmeno nella graduatoria Acer. I nostri servizi hanno contattato i proprietari dell'immobile che hanno assicurato d'essere disponibili ad allungare i tempi dello sfratto».

**TURBATIVA D'ASTA** - Gioielliere di professione, con contatti frequenti con la malavita indigena, tanto costanti da convincere inquirenti e giudici che alcuni dei suoi beni, per un valore complessivo di due milioni di euro, fossero stati acquisiti con soldi sporchi. Il patrimonio del 55enne carovignese Florenzo Natale Borselli, coinvolto in due maxi operazioni degli anni recenti, quella sulle influenze della delinquenza ostunese nelle aste giudiziarie e l'altra, più ampia, sull'associazione di tipo mafioso facente capo ai fratelli Raffaele e Giovanni Brandi, è stato sottoposto a confisca. Era stato sequestrato tempo addietro, proprio in seguito a indagini condotte dalla Divisione Anticrimine della questura di Brindisi. Dopo l'iter giudiziario ne è stato disposto il passaggio alla proprietà dello Stato, in applicazione della normativa antimafia. A Borselli sono state sottratti (pur essendovi ancora possibilità d'appello) una Ferrari, una Porsche, 317 mila euro depo-

