

Assieme alle proposte di immobili per "normali" risparmiatori

Le aste in programma dal prezzo impegnativo dedicate ad imprenditori

Uno stabilimento commerciale in un popoloso quartiere di Bari è andata deserta: bisognerà vedere a che prezzo sarà riproposto

Le aste procedono in tutt'Italia, compreso quelle che si tengono nei comuni di Puglia e Basilicata il cui programma viene presentato ogni giovedì nelle pagine della Gazzetta e del suo inserto Gazzetta Affari dedicate agli Avvisi giudiziari, nonché nel suo sito www.lagazzettadelmezzogiorno.it. Per la maggior parte riguardano immobili dal prezzo sostenibile da normali risparmiatori, del tipo un'abitazione o un box auto, talvolta invece vengono messi in vendita beni di alto valore che possono interessare solo imprenditori con grande possibilità di investimento. Fanno parte di questa seconda schiera, ad esempio, due complessi situati a Bari. Al top è situato uno stabilimento nella zona industriale di Bari che si sviluppa su 175mila metri quadrati, 56.182 dei quali occupati da un fabbricato. Sarà messo in vendita il 16 febbraio al prezzo base di 32 milioni e 300mila euro, oltre al primo rilancio di 100mila euro.

Bisognerà vedere se troverà un compratore, visti i tempi di crisi che viviamo a causa dei quali, probabilmente, è rimasto senza compratore un altro importante immobile messo in vendita lo scorso 17 gennaio al prezzo base di 22 milioni e 300mila euro. Una somma certo non modesta, ma che a occhio e croce pare rispecchi il valore dell'immobile in vendita, uno stabilimento commerciale in uno dei quartieri più popolosi di Bari che si sviluppa di diverse migliaia di metri quadrati, garage compreso. Bisognerà ora vedere le modalità (prezzo scontato?) col quale l'immobile sarà ripresentato.

Ad un diverso imprenditore potrebbe interessare la vendita che si terrà il 14 marzo con prezzo base (inferiore) di 15 milioni e 370mila euro. Si tratta di un complesso residenziale alla periferia di Casamassima (Bari) per chi lo conosce) costituito da: suoli edificatori ricadenti nel complesso residenziale, alla periferia del centro urbano, in parte destinati a strade: metri quadri 303186. Suoli edificatori ricadenti nel complesso residenziale, alla periferia del centro urbano: mq 132305. Terreno agricolo di qualità mandorleto: mq 1000. Fabbricato commerciale: locali posti all'ingresso del complesso. Sette appartamenti ed un locale commerciale allo stato rustico, il tutto come dettagliatamente descritto in avviso di vendita.

Più "economica" l'asta che si terrà a

fine mese. Riguarda un complesso turistico alberghiero in Alberobello che insiste su una superficie dell'estensione catastale di circa ettari 53.79.76 e dispone di 34 camere doppie, e 4 junior suite; articolato su 3 corpi di fabbrica. Il tutto come meglio specificato in avviso. Sarà posto in vendita al prezzo base di 4 milioni 263mila euro.

«Importanti aste, comunque, sono previste in tutt'Italia. Talvolta con "pezzi" famosi a livello internazionale. È il caso del cuore produttivo e creativo dell'ex impero della famiglia Burani che va all'asta travolto ormai da dure vicende giudiziarie che lo hanno portato al crac. È stato infatti pubblicato, anche sul Financial Times, un bando di gara al riguardo. Stanno per essere venduti la parte industriale e il retail, quindi il polo produttivo di Cavriago (in provincia di Reggio Emilia), e i cinque negozi di Genova, Parma, Roma, Pescara e Mantova. La scansione dei tempi prevede che le manifestazioni di interesse, non vincolanti, siano comunicate entro il 10 febbraio prossimo. Il commissario Strippoli ha così parlato a Radiocor: "Siamo ottimisti, puntiamo a ricevere offerte adeguate per quello che è un vero gioiello del Made in Italy. Si tratta di un patrimonio storico e artigianale su cui investire, un'azienda che in cinquanta anni di attività". L'azienda impiega attualmente 182 dipendenti, inclusi quelli che si trovano in cassa integrazione. Tra negozi e unità produttive, al momento, si parla di un centinaio di lavoratori.

L'aumento dei beni alle vendite forzate da una parte è il segno concreto della crisi, dall'altra si traduce in una possibilità di acquisto per chi non potrebbe rivolgersi al libero mercato per i prezzi alti. Si tratta di una massa di possibili acquirenti composta sia da chi è alla ricerca di un'abitazione da utilizzare, cedere ai figli o da affittare e sia da imprenditori che con un locale commerciale, un capannone industriale o un terreno agricolo vorrebbe intraprendere un'attività, magari con maggiore fortuna di chi s'è visto portar via l'immobile per i debiti. Dall'altra parte occorre ricordare che le vendite vanno a risarcire creditori, quasi sempre istituti di credito, che solo rientrando della somma data in prestito posso continuare a svolgere il proprio ruolo indispensabile alla sviluppo economico.

Tenendo conto che a queste vendite si

avvicina un numero di risparmiatori sempre maggiore e spesso senza esperienze del settore, continuiamo a riportare le principali norme che regolano la materia, come al solito prelevandole da giornali e siti diversi (la prima parte è stata pubblicata giovedì scorso). Lo facciamo scegliendo sempre forme diverse di comunicazione, prelevate da giornali e web, che possono essere utili per eliminare dubbi e incomprensioni.

«Ognuno, ad eccezione del debitore e del custode, può acquistare l'immobile, a mezzo di dichiarazione scritta, compilata personalmente o a mezzo di avvocato, in cui sia indicato il prezzo, il tempo, il modo del pagamento ed ogni altro elemento utile.

Unitamente all'offerta, da presentarsi a pena di inefficacia nel termine fissato con l'ordinanza di vendita e, che non può essere revocata prima di 20 giorni, deve essere depositata cauzione in misura non inferiore ad un decimo del prezzo proposto. Quanto alle formalità di presentazione, al fine di garantire la correttezza della procedura e scongiurare possibili frodi, l'offerta deve essere depositata in busta chiusa, con l'annotazione all'esterno, a cura del Cancelliere, del nome del Giudice dell'esecuzione o del professionista delegato e la data di udienza fissata per l'esame delle offerte. All'udienza, disposta l'apertura delle buste, il Giudice valuta le offerte sentite le parti e i creditori iscritti non intervenuti: se supera di un quinto il prezzo fissato, l'offerta è senz'altro accolta; mentre, se non supera tale limite, il Giudice non può disporre la vendita in caso di opposizione del creditore precedente, ovvero, se ritiene che vi siano serie possibilità di una vendita a migliori condizioni all'incanto, dà luogo all'incanto.

Qualora le offerte siano molteplici può essere disposta la gara fra gli offerenti, in mancanza di adesioni si procede alla vendita al migliore offerente o all'incanto. La vendita ha luogo mediante l'emissione di un decreto in cui è determinato, il modo ed il termine del versamento del prezzo. Effettuato lo stesso si dispone il trasferimento del bene mediante decreto. Se, invece, il prezzo non è depositato a norma del decreto, il Giudice dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e adotta gli altri provvedimenti previsti.

Il primo atto della vendita con incanto è

l'ordinanza pubblicata a cura del Cancelliere nella quale il Giudice dell'esecuzione stabilisce, anche avvalendosi di un esperto le modalità con cui deve svolgersi l'incanto stesso.

La riforma convertita in legge n. 80/2005 (entrata in vigore il 1 marzo 2006) ha modificato il contenuto dell'ordinanza di vendita, fissando il tetto del 10% del prezzo base quale importo della cauzione che devono prestare gli offerenti».

A. A.

