

*Aste: buoni affari per un fenomeno in aumento*

## Ville a buon prezzo rimaste senza offerte in precedenti vendite

Proseguono a ritmo serrato le vendite alle aste giudiziarie degli immobili di tutte le province pugliesi. Il calendario è sempre presente nelle pagine della Gazzetta del giovedì. Come al solito si tratta di immobili di ogni prezzo e ogni genere: dalle abitazioni ai locali commerciali e dai capannoni industriali e artigianali ai terreni agricoli. Immobili, quindi, che possono interessare sia singoli cittadini che intendono investire nel mattone a prezzo conveniente e sia imprenditori che acquistano per avviare un'attività o ampliare quella già messa su.

L'acquisto alle aste, come abbiamo più volte messo in evidenza, presenta una serie di vantaggi, al di là del prezzo che risulta sempre più basso di quello di mercato. Si tratta infatti di un acquisto sicuro: non si corre il rischio di comprare da un venditore il cui fallimento coinvolge anche l'immobile oggetto della compravendita. Inoltre, possono essere condonate le irregolarità degli immobili acquistati all'asta (basta pagare il dovuto al Comune. Chi compra all'asta, infine, può effettuarlo utilizzando anche un mutuo grazie alla convenzione tra i tribunali e diversi istituti di credito.

In ogni caso, anche le vendite di immobili alle aste giudiziarie risentono del difficile momento economico che ha contribuito alla crisi del mercato immobiliare. Questo ha fatto aumentare le aste senza offerte e quindi le successive vendite dello stesso bene ad un prezzo base ridotto. Ecco alcuni esempi che riguardano in particolare alcune ville.

Lunga storia di invenduto per un immobile a Monopoli che andrà all'asta martedì prossimo al prezzo base di 341.000 euro. Si tratta di una villa con area pertinenziale, piscina e vista panoramica sul mare. Il bene è composto da: salone-cucina, due camere, bagno, garage, al piano terra; disimpegno, due camere, bagno ed ampia terrazza, al piano primo; deposito, camera, soggiorno, cucina e ripostiglio, al piano interrato. La villa è stata messa in vendita la prima volta nel febbraio del 2013 al prezzo base di 951.490 euro, quindi per mancanza di offerte riproposta il successivo 16 ottobre a 760.000 euro ed ancora il 15 maggio del 2014 a 608.000 con eguale risultato. Una mancanza di offerte che ha poi proposto la vendita del 16 ottobre 2014 al prezzo base di 455.000 che non ha comunque invogliato alcun compratore. Sarà interessante ora capire come andrà martedì 10 marzo, cioè se ci

sarà qualcuno che riterrà l'acquisto (come a prima vista pare) un affare.

Grazie ad una sola asta andata deserta, una villa a schiera nel prestigioso complesso residenziale Parchitello, nel comune di Noicattaro, ma più vicina al quartiere barese Torre a Mare, sarà proposta il prossimo 12 marzo al prezzo base di 214.200 euro più primo rilancio d'obbligo di 6.400 euro. L'abitazione, che fu posta in vendita ad ottobre dell'anno scorso, è composta da soggiorno, cucinino e bagno al piano rialzato e da tre camere da letto e bagno al piano interrato per complessivi 100 mq, oltre al giardino anteriore e posteriore per 160 mq. Tenendo conto della superficie commerciale il prezzo sarebbe di circa 2.000 euro a mq.

Reduce da due sedute senza offerte una casa in corso di costruzione a Conversano (contrada Castellana) nel Barese che sarà posta in vendita il 27 marzo al prezzo base di 165.000. Composta di quattro vani al piano seminterrato e due vani e accessori al piano terra, non è stata vendita né il 20 settembre del 2013 a 293.000 euro e né il 15 maggio successivo a 220.000 euro. Solo una vendita senza offerte, invece, per una villa a Palo del Colle (Ba) nel complesso residenziale Auricarro. Rimasta senza acquirente il 25 novembre, quando fu proposta a 217.000 euro, sarà rimessa in vendita il prossimo 16 aprile al prezzo base ribassato di 162.750 euro. La villa è composta da piano terra di 82 mq più balconi, mansarda di 36 mq più terrazzo di 40 mq, tavernetta di 67 mq, garage di 20 mq e giardino di 135 mq.

Su un'altra villetta con vendita programmata per il prossimo 8 aprile vale la pena soffermarsi non tanto per avvalorare il fenomeno delle mancate offerte alle prime sedute d'asta, quanto perché si tratta del tipico esempio di vendita che può essere presa in considerazione dopo un attento studio di tutto l'incartamento che accompagna la vendita. Si tratta di una villetta al piano terra oltre giardino circostante situata nel comune di Cerignola (Fg) in via Teano. Sarà proposta al prezzo base di 487mila euro, ben 163mila in meno di quando fu messa in vendita la prima volta, il 3 dicembre 2014. L'immobile appare atipico sia perché "risulta livello a favore del Capitolo dei Canonici della Cattedrale di Cerignola, per cui verrà trascritto a favore dell'eventuale acquirente il diritto di enfiteusi" e sia perché pare interessato

a possibili costruzioni realizzabili nel territorio circostante. Una storia tutta da ricostruire ed un acquisto che potrebbe anche risultare un interessante affare.

A Manfredonia (Fg) due villini "gemelli", ideali per villeggiatura, con stessa (lunga) storia e stesso prezzo. Situati nel complesso turistico Scalo dei Saraceni, sono composti da: soggiorno-pranzo con terrazzino, cucina, camera e bagno al piano terra; tre camere, bagno e terrazzino al piano primo, oltre balconi. Per la prima volta, il 15 giugno del 2011, sono stati messi in vendita ciascuno a 171.000 euro, senza offerte. Stesso risultato il 28 marzo 2012 (a 128.000 euro) ed il 6 febbraio 2013 (96.188 euro). Troverà un acquirente nella prossima vendita, il 13 maggio, al prezzo "stracciato" di 72.141 euro?

Senza escludere la possibilità che nella prossima vendita i due villini possano essere aggiudicati ad un prezzo superiore a quello del febbraio 2013 (96.188 euro) per effetto dei rialzi qualora ci fossero più pretendenti all'acquisto. Un caso per niente raro. Come si evince dalla vicenda di altri due villini ideali per le vacanze estive a Manfredonia in località Sciali per complessivi 8 vani, nel complesso turistico alberghiero residenziale Sciale delle Rondinelle. Sono stati proposti in uno stesso lotto a partire da ottobre 2013 al prezzo base di 212.000. Man mano si è poi scesi a 159.000, 119.000, 89.000 e infine 67.142 euro il 22 ottobre scorso. Quindi l'ultima vendita che si è tenuta lo scorso 25 febbraio al prezzo base di 50.000 euro. Il lotto è stato aggiudicato a 80.000 euro, quindi più di quanto non fu acquistato nella precedente vendita. Segno che non è sempre conveniente rinviare l'acquisto nella speranza (come per la verità spesso accade) che manchino acquirenti e che quindi l'immobile venga riproposto a prezzo ribassato.

Un fenomeno, quello delle aste senza offerte e dei successivi ribassi, che si spiega con le pessime condizioni economiche del Paese che hanno messo alle corde l'intero mercato immobiliare. Senza comunque escludere altre cause meno "ufficiali". La presenza sempre possibile di "manovratori" che pilotano le aste, spesso nell'interesse degli stessi esecutori che riescono a riacquistare l'immobile grazie offerte presentate da prestanomi. Un fenomeno che, comunque,

viene quasi sempre scoperto e punito. Il fenomeno delle vendite senza offerte e quindi dei successivi ribassi non scansa il Tarantino, in particolare una villetta in

località Montanto a Maruggio composta da piano rialzato e seminterrato per 12 vani oltre giardino. Rimasta invenduta il

25 settembre dell'anno scorso al prezzo base di 469.000 euro, sarà riproposta il prossimo 23 aprile a 352.195 euro.

A. A.

