

# AVVISI GIUDIZIARI LEGALE

A CURA DI MEDITERRANEA SPA - CONCESSIONARIA DI PUBBLICITÀ DE "LA GAZZETTA DEL MEZZOGIORNO"

*A Bari una tra le vendite più insolite e interessanti*

## All'asta gli arredi del Cineteatro Kursaal Santalucia

Al Nord un convegno con responsabili  
di tribunali e banche per rendere più efficienti  
le vendite forzate

Ancora ricco di opportunità il programma delle aste giudiziarie che si terranno in Puglia compreso quelle proposte a prezzo scontato in quanto presentate in precedenti vendite rimaste senza offerte (per cui i ribassi). Come al solito viene pubblicato nelle pagine della Gazzetta del giovedì. Comprende beni di ogni valore e tipologia: "lotti" comprendenti proposte molto comuni come abitazioni e locali commerciali e "lotti" meno frequenti.

Appartiene a quest'ultima categoria l'"Avviso asta beni pignorabili Cineteatro Kursaal Santalucia" (esecuzione RG 2082/13) del Tribunale di Bari. Nell'avviso dell'asta «si rende noto che il giorno 10 aprile 2015 ore 9 col prosieguo presso il Cineteatro Kursaal Santalucia in Bari l'Istituto Vendite Giudiziarie procederà alla vendita mediante incanto a favore del maggior offerente per pronti contanti sul prezzo base determinato secondo la stima effettuata dal CTU arch. Polisen degli arredi e corredi del Teatro meglio specificati nella relazione di stima visionabile sul sito internet [www.AsteGiudiziarie.it](http://www.AsteGiudiziarie.it) nella inserzione relativa alla presente vendita alcuni dei quali vincolati ex art. 10 co. 3 lett. d) del Decreto Legislativo 2/2004».

**RIBASSI** - Tra i beni più comuni in vendita, come abbiamo detto, nel programma se ne trovano spesso alcuni dal prezzo ribassato. È il caso di un appartamento di pregio all'ottavo piano di corso Cavour, cioè nel cuore di Bari che sarà proposto il 28 maggio a 264mila euro dopo essere stato "snobbato" il 19 gennaio 2012 a 471mila euro e il 19 giugno 2013 a 353mila euro. Per complessivi 117 mq, lastrico solare con volume tecnico di 10 mq compreso, è composto da ingresso-soggiorno, cucinino-pranzo, letto, bagno, terrazza con veranda chiusa "sanata". Le precedenti vendite senza offerte si giustificano con l'alto prezzo dato dal perito nel 2008, cioè prima della crisi del mattone che ha fatto calare i valori delle case. Un problema che induce le banche a stentare a concedere i mutui e soprattutto a concederli solo dopo una propria stima. Stesso problema per un ufficio in via Matarrese, sempre a Bari: si parti con 229mila euro per passare a 172mila, mentre sarà proposto a poco meno di 130mila il 22 aprile. Passando sul mare, nel prestigioso quartiere Umbertino di Bari, stessa sorte per un appartamento "datato" di 4 vani in via Crollalanza, da ristrutturare. Si potrà acquistare a 262.700 euro il 24 aprile, grazie alle riduzioni del prezzo (si parti da 622mila euro per passare a 467 e poi a 350mila euro). Della superficie di 162 mq (7 vani) è attualmente libero e disabitato.

**PIU' EFFICIENZA** - I tribunali si sono resi conto che la crisi edilizia sta interessando anche le aste giudiziarie. Ne è una prova un convegno che si è tenuto nei giorni scorsi in una città del Nord del quale forniamo un sunto. Crisi edilizia, fallimenti, pignoramenti e case all'asta sono triplicati. Tanti,

capannoni, appartamenti e villette all'asta, ma per le famiglie e le imprese non è sempre agevole trovare le informazioni necessarie e, soprattutto le risorse (leggi mutui) per arrivare ad acquistarle. Occorrono migliore accesso al credito e maggiore informazione. Quindi l'idea di un protocollo con gli istituti di credito che fisserà regole e procedure certe per chiedere e ottenere un mutuo legato all'acquisto di un immobile all'asta.

«Sul fronte del potenziale acquirente - è stato detto - il Tribunale si sta impegnando a modificare il rapporto con gli istituti di credito. Spesso le banche hanno difficoltà a sintonizzarsi con i tempi degli iter processuali. Stiamo per mettere in campo una migliore definizione di tempi e procedure cui chiederemo il coinvolgimento degli sportelli pavesi». Banche-aste-tribunale: ci si muove, insomma, verso patti chiari con il nome degli istituti che vi hanno aderito pubblicati sul sito stesso del Tribunale. La questione resta quella del mutuo per l'asta immobiliare. Non è una strada in discesa. I grandi gruppi bancari stanno, però, lanciando prodotti specifici. «Noi lo chiamiamo **Mutuo in asta** - ha spiegato durante il convegno il rappresentante di **Unicredit Credit Management Bank** - E' un prodotto a disposizione sia dei consumatori che delle imprese. Garantiamo tempi brevi d'istruttoria e di informare il potenziale acquirente se è stato concesso il mutuo, quindici giorni prima dell'asta».

Ma il dibattito ha messo in luce un altro collo di bottiglia nel rapporto di chi vuol andare all'asta e di chi deve concedere il prestito: quello delle perizie. Un rapporto reso più complesso e costoso dal fatto che le banche, spesso, istruiscono un'altra perizia sull'immobile in asta nonostante sia già a loro disposizione la perizia del Tribunale. Fastidiosa sovrapposizione di tempi e di carte. Non si può sciogliere questo nodo burocratico-bancario? Al momento arriva solo una risposta sui motivi della doppia perizia: le banche ritengono in genere valida la sola perizia del tribunale, purché non sia più vecchia di 12 mesi. Colpa della crisi che spinge verso il basso le quotazioni delle case: nell'arco di un anno i valori degli immobili possono variare sensibilmente. Le banche si cautelano e lo fanno, dicono, per rispettare norme specifiche su valori e importi dei crediti concessi. L'uso corrente non va a vantaggio del cliente: per il mutuo legato a una casa all'asta si deve pagare la perizia, nonostante ci sia già quella del Tribunale.

Poi bisognerà definire i ruoli dei custodi professionali. I custodi controllano, ad esempio, lo stato dell'immobile, informando immediatamente i giudici sull'eventuale peggioramento dei locali posti in asta. Non di rado, infatti, ci sono immobili che ritornano in asta più volte, magari dopo anni. Poi dovranno impegnarsi di più per garantire le visite degli immobili («Non una sola e mai in comitiva. E'

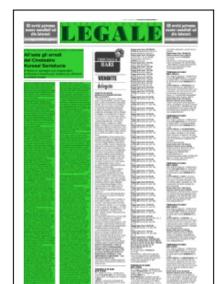
un diritto dell'acquirente capire di persona cosa va a comprare»). Bisognerà poi che provvedano alla manutenzione ed alla liberazione dell'immobile da cose e persone. «Il Tribunale accerta che l'immobile, se occupato dal proprietario o da suoi inquilini, sia libero o liberabile con tempi certi di sgombero degli stessi dal momento dell'aggiudicazione».

«Le aste giudiziarie - è stato ribadito - non sono solo per addetti ai lavori. Sono uno strumento a cui chiunque può accedere avendo le informazioni e gli strumenti finanziari del caso». Quindi ai media il compito di offrire a lettori e operatori gli spazi per tutte quelle informazioni (foto, perizie, scadenze) in grado di trasformare un'asta immobiliare in una possibilità concreta per trovare il proprio tetto. **CALCIO ALL'ASTA** - Successo a metà per l'asta che ha interessato il Parma Calcio e che vedrà quindi oggi una successiva seduta.

«Dovrò battere un'asta insolita». Con queste parole giovedì scorso si è aperta la vendita all'incanto dei beni del Parma Calcio pignorati dagli ufficiali giudiziari. Tanti gli interessati, un'intera aula dell'Istituto vendite giudiziarie piena di un centinaio di persone. Non ci sono stati gli annunciati "scherzi" dei tifosi reggiani, che avevano lanciato una colletta per l'acquisto delle panchine gialloblù. E, a parte i giornalisti, chi era presente sembrava puntare più agli affari che al valore affettivo. Le famose panchine di Donandoni, base d'asta 2mila euro, sono rimaste invendute così come tutte le attrezzature sportive ed elettromedicali, tra cui un macchinario laser del valore di 9mila euro e un sistema ipertermia da 15mila. Beni che torneranno all'asta oggi, con base dimezzata. E' andata meglio per gli automezzi del Parma F. C.: i tre furgoni Fiat Ducato bianchi hanno quasi raddoppiato la base di 3.500 euro, con offerte dai 6mila ai 6mila 800 euro. L'Alfa Romeo grigia del 2006, invece, non è stata battuta. E tornerà in svendita, come purtroppo il Parma Calcio.

A. A.

ABI ha appena aggiornato - anche alla luce della recente riforma della geografia giudiziaria - l'elenco dei Tribunali e delle banche che aderiscono alle convenzioni per i finanziamenti che facilitano la



partecipazione alle aste giudiziarie immobiliari. I cittadini che desiderano aggiudicarsi un immobile in asta possono contattare, prima che l'asta venga battuta, le Banche convenzionate con i Tribunali e verificare da subito la possibilità e capacità di accendere un mutuo ipotecario. Premessa e condizione spesso necessarie per poter partecipare all'asta e aggiudicarsi l'immobile. Per tale ragione, l'Associazione Bancaria Italiana ha promosso diverse convenzioni con i Tribunali italiani allo scopo di favorire un procedimento comune e condiviso, finalizzato ad una più ampia partecipazione dei cittadini alle aste giudiziarie. In questo contesto [UCCMB](#), la Banca con i massimi rating nel settore degli NPLs, anche grazie alla propria leadership nella gestione delle procedure esecutive, che a luglio lanciò il "[Mutuo in Asta](#)" - per privati e per le imprese - ha esteso la propria offerta a tutti i Tribunali aderenti all'iniziativa ABI. «Proprio per favorire la partecipazione da parte della generalità dei cittadini alle aste giudiziarie e ridurre i tempi di definizione del processo esecutivo, [UCCMB](#) ha fatto sì che anche nei Tribunali più piccoli ci fosse la possibilità di ricevere un finanziamento ad hoc, dedicato a chi desidera acquistare la propria casa - o il proprio capannone commerciale nel caso delle imprese - partecipando ad un'asta pur non possedendo, nell'immediato, la necessaria liquidità» afferma l'AD di [UCCMB](#), [Dino Crivellari](#). Nell'elenco ABI, aggiornato a febbraio 2015, che riporta tutte le banche aderenti alla convenzione è possibile notare che [UCCMB](#) è l'unica Banca presente in tutti i Tribunali convenzionati: talvolta risulta essere uno dei pochissimi istituti a presidio delle realtà più piccole (come ad es. per i Tribunali di Larino, Sulmona, Avezzano, Avellino, Locri, Paola, Castrovillari e Barcellona Pozzo di Gotto) se non l'unico, come è nel caso del Tribunale di Isernia. Inoltre [UCCMB](#), a completamento dei finanziamenti finalizzati, ha sviluppato una serie di servizi integrati - in collaborazione con [UCCMI](#) (società controllata da [UCCMB](#)) - quali "Vivacizzazione delle aste" e "Ti accompagno all'asta", che offrono agli interessati una costante informativa sulle vendite giudiziali e un'assistenza specialistica in tutte le fasi precedenti e successive all'asta, agevolando e semplificando l'accesso a questo mondo. Sulla stessa scia è stato proposto, solo qualche giorno fa, il Simulatore della rata del "[Mutuo in Asta](#)" grazie al quale i potenziali acquirenti di un immobile all'asta possono calcolare gratuitamente l'importo finanziabile da [UCCMB](#), oltre che la rata del mutuo sostenibile.