

Le vendite nelle nostre province

Aste: in programma in Puglia quasi 4.000 vendite

Le pagine della "Gazzetta" dedicate agli avvisi giudiziari continuano a fornire una completa panoramica delle vendite di immobili alle aste in programma nei tribunali delle province pugliesi, che si tengono spesso negli studi dei notai, degli avvocati e dei commercialisti di comuni piccoli e grandi. Anche nelle ultime sedute d'asta del 2015 gli immobili in vendita sono circa 3.800, situati soprattutto nel Tarantino (1.300 circa) e nel Barese (attorno alle 1.000 unità). Come al solito si tratta in prevalenza di immobili residenziali (2.000, dei quali più di 800 a Taranto e provincia e circa 450 nel Barese), seguiti dai terreni (700, dei quali 240 nel Tarantino e 240 nel Barese) e dai locali commerciali (470, con le province di Taranto e Bari sempre in testa con 150 unità ciascuna). Non mancano capannoni industriali e artigianali ed anche veicoli e attrezzature.

L'andamento delle vendite di immobili risente dell'andamento del mercato immobiliare che negli ultimi mesi sembra in ripresa secondo quanto sembra dall'aumento delle compravendite. Gli acquisti sembrano in aumento, anche se è ancora preoccupante l'alto numero delle vendite che rimane senza compratori e che quindi rimanda l'immobile ad una vendita successiva a prezzo ridotto (un trend che danneggia debitore e creditore). Si pensi alla bella villa in Torre a Mare, quartiere barese sul mare che non ha sollecitato compratori il 15 settembre in una precedente seduta al prezzo base di 335.250 euro e che sarà riproposta il 27 gennaio a prezzo ridotto (251.438 euro). È composta da 14,5 vani distribuiti su seminterrato, piano rialzato e primo piano. Più giardino.

Stessa sorte per un capannone industriale con appartamento di 4 vani in via Melisurgo, a Bari. Invenduto per 774.346 euro il 14 maggio scorso e per 590.000 euro lo scorso 24 novembre, sarà riproposto a prezzo ridotto in data da fissare. Il prossimo 15 dicembre, invece, sarà messo in vendita a 115.875 euro un appartamento in via Giovanni Costantino di 6,5 vani rimasto senza acquirenti il 14 aprile scorso quando fu proposto a 154.500 euro.

Il fenomeno delle vendite senza compratore non risparmia neppure edifici di pregio storico architettonico di tale valore da essere dichiarati di particolare importanza anche dal Ministero per i Beni e le Attività culturali. Parliamo di un edificio degli anni Venti di 250 mq situato in una zona centrale di Taranto, via Regina Elena. Proposto per

la prima volta nell'ottobre del 2014 al prezzo base di 494.000 euro, è rimasto senza compratori sia al prezzo sceso a 371.000 e sia di recente abbassato a 278. Sarà riproposto con lo "sconto" a data da definire. Importante per i suoi particolari architettonici, c'è da dire che la costruzione ha bisogno di (costosi) interventi di risanamento e ristrutturazione. Il fenomeno delle vendite senza acquirenti, comunque, come abbiamo accennato si sta riducendo. Un po' a causa del mercato immobiliare in ripresa che sta facendo tornare il mattone come bene da investimento ed un po' perché i risparmiatori si sono resi conto che astenendosi dall'acquisto sperando di comprare in futuro a prezzo ridotto rischiano di vedersi accaparrare il bene da "concorrenti" meno prudenti. Anche perché consapevoli della convenienza dell'acquisto alle aste giudiziarie senza dover ricorrere agli acquisti nella speranza di ulteriori "sconti".

LA CONVENIENZA - Viene sottolineata da giornali e siti web. Le aste giudiziarie vengono definite come «uno strumento utile ad effettuare la vendita forzata di un bene che viene attuato quando un soggetto, sia egli privato o azienda, è gravato da debiti insoluti e non potendo onorarli si ricorre alla vendita forzata di uno o più dei suoi beni. In questo modo ai suoi creditori viene data la possibilità di rientrare del proprio denaro, tutto o anche solo una parte. Benvenuti nel mondo delle aste giudiziarie, un microcosmo parallelo ambito da molti per la possibilità di realizzare affari sostanziali e che, per questa ragione, attira su di sé interessi trasversali anche della malavita al punto che capita spesso di assistere ad aste truccate e pilotate».

Alcuni siti ricordano le modalità che regolano queste vendite. In primo luogo ricordano che esistono due tipi di aste giudiziarie: quelle con vendita ad incanto e quelle con vendita senza incanto: queste due tipologie si differenziano per caratteristiche ben precise. In quella con incanto il giudice stabilisce tutti i parametri dell'asta, quindi prezzo base, ora e data, modalità e termini; questo tipo di asta viene aggiudicata nei confronti di chi fa l'offerta più alta sulla base di un prezzo minimo stabilito dal giudice. Qualora questa soglia non dovesse essere superata, le offerte non risulteranno essere efficaci. Quando viene aggiudicata l'asta, il provvedimento del giudice ha l'effetto di cancellare tutti i gravami giudiziari (ipoteche, pignoramenti ecc..) pendenti su

quel bene.

Più importante l'altra tipologia di asta giudiziaria, cioè senza incanto, quantomeno perché dominante nella pratica. In questo caso, le offerte dei partecipanti all'asta vengono presentate in busta chiusa presso la Cancelleria. Sarà compito poi del giudice nominato aprire le buste e stabilire, secondo determinati criteri, quale sia l'offerta migliore.

All'apertura delle buste, se l'offerta risulta essere superiore al valore dell'immobile aumentato di un quinto, è da considerarsi accolta; se risulta invece inferiore a questa soglia e se vi è dissenso del creditore precedente (o se si ritiene che vi siano possibilità tangibili di migliorare tale offerta passando alla vendita con incanto) il giudice può non predisporre la vendita. Può succedere che vi siano più offerte valide: in questo caso viene stabilita una gara tra gli offerenti partendo dalla base del prezzo più alto.

Sostanziale la differenza tra le due vendite. Per quelle senza incanto, infatti, i partecipanti non possono ritirare l'offerta (o, meglio, possono farlo rimettendoci). Vengono preferite perché eliminano l'attività di eventuali speculatori. Gente che si offre di non partecipare alla gara dietro compenso richiesto a chi ha intenzione di comprare (la loro partecipazione farebbe alzare il prezzo). Alla base della correttezza della vendita all'asta, comunque, in ogni caso ci deve essere la massima divulgazione della vendita per fare in modo che vi sia la massima partecipazione dei risparmiatori. Ecco perciò il ruolo dei mass media che riservano ampi spazi al programma di vendita delle aste.

Naturalmente la notizia della vendita pubblicata deve diventare il via all'operazione acquisto. Deve essere seguita dal reperimento di quante più notizie sulla vendita da reperire da chi la sta curando (per capire, ad esempio, se l'immobile è libero, occupato dall'esecutato o concesso in fitto con contratto regolarmente registrato) e poi dalla visita dell'immobile da prenotare con



richiesta da rivolgere al custode giudiziario dell'immobile.

Per partecipare ad un'asta è necessario versare la cauzione richiesta per legge (mai inferiore ad almeno 1/10 del valore del bene). Qualora l'asta venga disertata il giudice stabilirà una nuova data con un prezzo di partenza (che è inizialmente stabilito da una perizia) del bene leggermente inferiore. Ai concorrenti che non si aggiudicano il bene viene restituita subito la caparra.

Nel caso di bene aggiudicato sarà necessario pagare in contanti. Ma si può ricorrere ad un mutuo.

A. A.