

In programma numerose vendite che si terranno dopo le ferie estive

Aste: anche fuori dalla Puglia a Livorno per esempio...

Un complesso residenziale composto da villa padronale e vari appartamenti posti sotto tutela storico-architettonica. L'ideale per un'iniziativa imprenditoriale

Numerose le vendite immobiliari alle aste giudiziarie annunciate in questi giorni: tutte riguardano la ripresa dell'attività lavorativa nei tribunali dopo le ferie estive, a partire quindi dalla metà di settembre. Come al solito, per la maggior parte si tratta di abitazioni, anche se non mancano altri beni: per lo più terreni agricoli, locali commerciali e artigianali e veri e propri complessi industriali. Le pagine della "Gazzetta" dedicate a queste vendite assicurano una facile consultazione: gli annunci danno l'idea del bene in vendita e possono sollecitare l'eventuale interesse alla partecipazione della vendita. Come abbiamo più volte ripetuto, questo non è che l'inizio dell'"operazione acquisto". Dall'annuncio si deve poi passare ad un apprendimento accurato con la consultazione dell'incartamento che riguarda l'immobile presso il responsabile dell'asta che può essere il giudice incaricato in prima persona oppure un notaio, un avvocato o un commercialista.

Già prima di questa fase (che si può concludere facendosi le fotocopie dell'incartamento per consultarlo con calma, eventualmente anche servendosi di tecnici), notizie della particolare vendita si possono avere in Internet, consultando uno dei tanti siti che si sono specializzati in questo settore. Qui, oltre all'avviso dell'asta con le modalità di partecipazione (compresa la possibilità di pagare con un mutuo), ci sono la perizia (dalla quale emergono numerosi particolari del bene in oggetto) e spesso anche la planimetria e le foto (dell'esterno e dell'interno se si tratta di un'abitazione o di un locale o simili).

Ma l'operazione può andare oltre. Sino alla visita dell'immobile. Dovrebbe sempre essere possibile, dopo prenotazione da fissare presso il responsabile della vendita o il custode del bene (qualora, come consigliato dalla normativa in corso, sia stato nominato). Toccherà a quest'ultimo rendere possibile la visita, anche qualora il bene sia occupato dall'esecutato-fallito. Spesso in questa fase si incontrano ostacoli

perché chi occupa il bene si sottrae a questo obbligo, ignorando anche la richiesta che gli viene inviata con raccomandata a r.r. e telegramma. Chi è interessato all'acquisto può rinunciare alla visita o, al contrario, pretenderla. È bene tener presente (anche in base a episodi analoghi ai quali abbiamo assistito) che la visita può addirittura essere imposta con la presenza delle forze dell'ordine (oltre che del responsabile della vendita o del custode del bene). In questo caso, accertata l'assenza di chi occupa l'immobile nonostante l'avviso che gli era stato inviato, viene chiamato il fabbro che potrà forzare la porta d'ingresso. Non è, come potrebbe sembrare di primo acchitto, un'operazione ingiusta e "selvaggia": occorre, infatti, tener presente che chi occupa l'immobile destinato a finire all'asta non ne ha più né la proprietà né il possesso. È solo il custode del bene in attesa, appunto, della vendita (che non deve assolutamente ostacolare e, invece, la ostacola impedendo al possibile acquirente di visitare l'immobile). Vale la pena ricordare che l'operazione può essere effettuata di persona o affidandola a specialisti. Tempo fa su queste pagine per alcune settimane è apparsa l'inserzione di uno studio di professionisti (un avvocato ed un commercialista) che offrivano la loro opera di consulenza. Un intervento che potrebbe essere opportuno, tenendo conto che si tratta di un acquisto per migliaia di euro che si effettua in modo diverso rispetto ad una normale compravendita. Una postilla a titolo personale: ci si può accorgere solo dopo l'acquisto che bisogna cancellare le ipoteche e che l'operazione va pagata dall'acquirente (nel caso specifico un'uscita imprevista di 6.500 euro).

Ma torniamo agli annunci. Già giovedì scorso nelle pagine della "Gazzetta" dedicate agli avvisi giudiziari erano presenti numerosi immobili che saranno messi in vendita da metà settembre. Come l'appartamento in Bari, nel complesso Borgo Bello in via Fanelli, con prezzo base di 430mila euro (quattro vani e accessori per complessivi 155 metri quadrati): vendita fissata per il

23 settembre. O come i numerosi appartamenti in Conversano (Bari) da 3 a 4 vani e accessori per i quali vengono richiesti da poco meno di 100mila a 120mila euro (15 settembre). Può risultare particolarmente interessante un appartamento del centrale quartiere murattiano di Bari (in via Argiro, di 5 vani e accessori) che sarà messo in vendita il 4 ottobre al prezzo base di 306mila euro (si prevede una gara accesa). Quindi, il 17 settembre, la vendita di un laboratorio artigianale su più piani in Putignano per una superficie superiore a 1.200 mq per il quale l'asta partirà da poco più di 520mila euro e di un locale commerciale con deposito interrato per il quale vengono richiesti almeno 365.775 euro. Al prezzo base di oltre tre milioni di euro sarà proposto il 30 settembre un complesso industriale in Bari situato lungo la via per Bitritto. Occupa una superficie di oltre 21mila metri quadrati, 6805 dei quali coperti. Il 30 settembre importante seduta d'asta per tre immobili situati in Alberobello inseriti in una stessa procedura: si tratta di due opifici che saranno proposti al prezzo base di 562mila euro uno e di 400mila euro l'altro e di un'abitazione di sette vani e accessori a 150mila euro.

Nel lungo elenco pubblicato sulla Gazzetta, comunque, non ci sono immobili situati solo nella provincia di Bari, ma anche in tutta la Puglia, con vendite gestite dai vari tribunali territoriali. Da Brindisi e tutta la sua provincia (Cellino San Marco, Galatone, ecc.) a Trani-Barletta-Andria. In ogni caso, si può sempre spaziare e dare un'occhiata alle vendite che si tengono in tutta Italia. Alcune delle quali particolarmente interessanti. Come quella che riguarda un complesso residenziale di valenza storico-architettonica situato a Livorno che potrebbe interessare ad un imprenditore.

In breve. Il 3 ottobre al prezzo base di un milione e 930mila euro vendita di un complesso storico costituito da più unità immobiliari con annessi giardino e terreni circostanti, meglio conosciuto come "Villa delle Rose". La villa è catalogata al censimento della Sovrin-

tendenza su schedatura nel fascicolo LI 17 e sottoposta a tutela e vincolo di cui alla ex lege 1089/39 con la tutela di obblighi derivanti dal D.Lgs. n° 42 del 2004. La vendita è quindi soggetta al regime della prelazione a favore dello Stato ed avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano. Il bene risulta parzialmente occupato da terzi in forza di contratti di locazione scaduti. Si tratta di una villa padronale

su più piani di 367 metri quadrati con sottostante "ghiacciaia" impraticabile e di una dozzina di appartamenti in corpi distaccati, ognuno della superficie che va da 53 a 118 metri quadrati. Un complesso particolarmente articolato, quindi, che ha richiesto un grande lavoro solo per le operazioni di stima. Potrebbe interessare un imprenditore che potrebbe sfruttarlo nel migliore dei modi, ma sempre tenendo conto

dell'investimento necessario per rimettere tutte le costruzioni in stato di efficienza. Un'operazione complessa perché il complesso è sotto tutela storico-architettonica ed in particolare per gli affreschi presenti in numerose stanze e per i materiali utilizzati sia per la costruzione (del 1600 e parte, a quanto pare, del 1500) che per i successivi interventi di manutenzione e modifiche.

A. A.

