

*Quando fallimenti e vicende giudiziarie segnano la sorte degli immobili*

## Quegli stabili per anni in abbandono

Dai casi pugliesi a quello del palazzo-casbah ai Navigli. Poi ci sono le storie un po' bizzarre e un po' horror come quella delle 4 salme trovate nella casa da trasformare in chiesa acquistata in Usa da un reverendo

Ogni asta giudiziaria ha sue particolari caratteristiche. L'immobile può essere aggiudicato alla prima seduta che conclude un breve iter di vendita o, al contrario, percorrere una lunga storia prima di giungere all'aggiudicazione. Ci sono anche immobili che nel frattempo si deteriorano perdendo addirittura valore. Le cose, naturalmente, si complicano in presenza di particolarità: si pensi all'immobile che non può essere subito utilizzato a causa di un lungo contratto di affitto (con pigione bassa rispetto al prezzo base), a quello sul quale gravano protezioni urbanistiche o archeologiche che ne limitano l'uso più vantaggioso. Ancora peggio, infine, per gli immobili coinvolti non solo dal fallimento ma anche da dispute giudiziarie. Gli esempi, anche nella sola Bari, non mancano: da uno storico teatro barese nel Murattiano rimasto invenduto anche alla seconda seduta d'asta giorni fa all'intero grande stabile al quartiere Picone-Poggiofranco del valore di diversi milioni di euro che da anni attende di conoscere il suo futuro. Si tratta di vicende ingarbugliate che possono addirittura causare lo stato d'abbandono dell'immobile "protagonista" con relativa perdita di valore.

La sorte di un immobile del genere situato a Milano viene di recente riproposta in una nota che ha per titolo "Navigli, lo scandalo del palazzo-casbah". Riportiamo le fasi salienti del racconto proposto probabilmente dagli abitanti della zona che sopportano i disagi causati dall'immobile.

«Dietro assi da cantiere coperte di chiodi, c'è un ragazzo con il viso scavato disteso sui resti di una coperta da ospedale. Dice che aspetta qualcuno. Chi sia, questo qualcuno, nel palazzo abbandonato con vista sul Naviglio grande di Ripa di Porta Ticinese, non è un mistero. Nel pieno del grande parco giochi di via Argelati e via Lombardini è un unico tappeto di siringhe usate, macchie di sangue e bustine d'eroina svuotate. Il palazzo che doveva ospitare uffici e negozi, al 79 di Ripa di Porta Ticinese, ha i mattoni rossi coperti di graffiti, le vetrate sfondate, i balconi dove dormono i barboni e le grandi stanze, spalmate su quattro piani fuori terra e due di box interrati,

dove oggi vivono punkabbestia. Il palazzo, costruito a ridosso del Duemila, mai finito completamente, è (ancora) nelle mani di un curatore fallimentare. Un complesso maestoso, con 152 posti auto e 2.923 metri quadrati di superficie. L'aveva voluto l'allora magnate italiano dell'informatica, Enrico Morini, 62 anni, ex titolare di grandi società di servizi informatici scoppiate nel 2005 come bolle di sapone. Lo stabile doveva ospitare gli uffici di una vetrina di rappresentanza per l'imprenditore. Invece, dopo un iter durato quasi 9 anni, l'edificio è ancora imbrigliato tra aste giudiziarie e fallimenti. Con un unico risultato: abbandono e degrado. Secondo l'architetto Riccardo Papa di Varese, nominato dal Tribunale fallimentare, il valore dell'immobile è di almeno 38 milioni di euro. Le offerte arrivate finora al notaio Ubaldo La Porta, non hanno superato i 20 milioni. Tanto che nei mesi scorsi, dopo una fila di aste deserte, s'era deciso di accettare un'offerta di soli 25 milioni. Ma l'affare è subito naufragato perché i nuovi proprietari non hanno saldato il conto. Tutto da rifare. Nel frattempo, il palazzo resta abbandonato. Così il grande progetto nato alla fine degli anni '70 per bonificare e riqualificare la casbah di Porta Genova, non è mai terminato. La storia di quest'area dove le case si pagano quasi 10 mila euro al metro quadrato, la racconta l'architetto Pietro Salmoiraghi che ha seguito tutte

le fasi, fino all'abbandono dei lavori nel 2005: «L'unica area conclusa è quella delle abitazioni, due complessi, quasi 50 famiglie. La parte commerciale era quasi conclusa, poi la ditta è fallita e sono tutti spariti. Solo per la messa in sicurezza ci vorrebbero un paio di milioni di euro. Uno spreco pazzesco».

Poi ci sono anche immobili all'asta che sono avvolti da particolari storie che possono essere definibili bizzarre o macabre. Come la vicenda che ci giunge dagli Usa, ripresa dal Post Tribuna e riportata dai giornali on-line Notiziario Italiano e Napoli Magazine.

«Un reverendo dell'Indiana ha pensato di investire i propri risparmi in una casa da trasformare in seguito in una chiesa. Dopo averla acquistata, l'ha aperta e ci ha trovato dentro 4 cadaveri. L'immobi-

le, comprato ad un prezzo relativamente conveniente all'asta, apparteneva precedentemente ad una agenzia funebre che, a quanto pare, ha sgomberato la struttura un poco troppo frettolosamente. Quando il sacerdote si è recato presso lo stabile ha fatto quello che un qualsiasi padrone di casa fa la prima volta che vede la propria nuova abitazione: ha visitato ogni singola stanza della struttura. Si è così accorto che il precedente proprietario non l'aveva "liberata da cose" come avrebbe dovuto: una lacuna che presentano spesso i proprietari che vendono i propri immobili. Solo che le "cose" in questo caso erano insolite e particolarmente "ingombranti": il reverendo si è trovato davanti 2 bare e 2 sacchi, contenenti complessivamente quattro cadaveri. Secondo la polizia i corpi erano nell'edificio dal 2006, quando era stata tolta la licenza all'agenzia dopo le lamentele dei clienti. Chi già conosceva la "Serenity Gardens Funeral Home", l'agenzia incriminata, non è stato sorpreso dalla notizia. Tra questi la signora Booker che da sei anni aspettava il certificato di morte della madre. E ora l'intera città racconta storie di funerali più o meno fallimentari. Il Post-Tribune, giornale locale, spiega che ancora non si è fatta chiarezza sull'identità dei cadaveri e sulle responsabilità dell'agenzia il cui titolare, per scaricarsi delle 4 salme, ha detto di aver prestato l'edificio ad un altro esercizio dopo aver perso la sua licenza. Eppure di questo nuovo inquilino non c'è traccia nei registri delle autorità: il mistero rimane. Resta soltanto da chiedersi come mai nessuno dei parenti dei poveri defunti abbia mai presentato denuncia alle autorità».

CONVENZIONI - La diffusione delle aste è all'origine di convenzioni tra tribunali e istituti di credito (come quella che ha reso possibile l'acquisto con i mutui). Di recente è stata stipulata una convenzione fra il Tribunale della Spezia e la Banca Carige per la gestione contabile delle procedure esecutive immobiliari e di quelle fallimentari. La Banca Carige, che è risultata fra le banche in grado di offrire le migliori condizioni contrattuali (sotto il profilo dei tassi e soprattutto dei costi) per questo tipo di servizio, gestirà per conto dell'Autorità giudiziaria spez-

zina i movimenti finanziari (deposito degli assegni circolari dei partecipanti alle aste, versamento degli importi a saldo da parte degli aggiudicatari, pagamenti delle spese e oneri fiscali, ecc.) legati a questa

tipologia di procedimenti. Dal punto di vista pratico, in base a questo accordo, i Magistrati autorizzati provvederanno di volta in volta a far accendere, presso la

filiale spezzina di Banca Carige ubicata all'interno del Tribunale, singoli rapporti di conto corrente, uno per ciascuna procedura esecutiva o fallimentare.

A. A.

