

Perciò la necessità di decidere l'acquisto dopo accurati controlli

Alle aste si compra senza le garanzie post vendita

Tra l'altro occorre tener presente che non si compra "a misura".

Al contratto di quanto avviene per legge per difendere i consumatori da beni difettosi come viene ricordato dal recente progetto "occhi aperti"

NIENTE GARANZIE POST VENDITA PER LE ASTE - L'Assoutenti ha avviato il progetto "occhi aperti", il quale investe tre tematiche, tra le quali le garanzie post-vendita. La garanzia post vendita è un efficace strumento a disposizione di ogni consumatore, che lo tutela contro l'acquisto di beni difettosi o non conformi al contratto di vendita, si applica a tutti i contratti di vendita di beni mobili di consumo e a tutti i contratti per la fornitura di beni da fabbricare o produrre (permuta, appalto, opera, somministrazione) stipulati tra consumatori e venditori. Il venditore deve fornire beni che siano: idonei al loro normale uso o a quello particolare voluto dal consumatore; conformi alla descrizione del venditore; dotati di qualità e prestazioni che il consumatore può ragionevolmente aspettarsi.

Le garanzie post vendita, però, sono escluse per legge dai beni oggetto di asta giudiziaria. Perciò, come abbiamo più volte ripetuto, la necessità di studiare con attenzione (magari facendosi aiutare da un esperto) tutta la documentazione che accompagna l'asta, in particolar modo la stima del bene effettuata dal perito. Vale la pena anche ricordare che gli immobili non si vendono "a misura": dopo essersi aggiudicato il bene non si può contestare l'acquisto perché le misure presenti nella stima sono inferiori a quelle reali. Ecco perché la convenienza non solo di studiare la documentazione che accompagna la vendita ma anche di effettuare una visita nell'immobile (magari dotati di "rollina" per la misurazione).

GLOSSARIO - Un sito Internet che si occupa di aste propone il glossario che riguarda non tutti i numerosi termini delle vendite giudiziarie, ma solo alcuni di quelli relativi alle modifiche apportate dalla nuova Legge sulla Competitività entrate in vigore il 1 marzo 2006. Li riportiamo, con aggiunta di brevi note, con l'intento di proporre argomenti che riguardano le aste in modo sempre diverso per favorire una maggiore comprensione del meccanismo che regola queste vendite alle quali molti s'accostano senza ricorrere ad esperti.

VENDITA CON INCANTO - Si parte da un prezzo base sul quale vanno proposti scatti minimi in aumento di entità predeterminata. Il bene viene aggiudicato

dal giudice al miglior offerente finale. L'aggiudicazione è provvisoria, salvo aumento di un quinto (segue spiegazione n.d.r.). (È il metodo che si eseguiva in precedenza; i partecipanti all'asta, pur avendo presentato le caparre previste, possono non presentare offerta senza subire conseguenze per un ripensamento o perché, essendo unici, ritengono di poter acquistare in un'asta successiva a prezzo base ridotto n.d.r.).

VENDITA SENZA INCANTO - A fronte di un'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione, gli interessati (in busta chiusa n.d.r.) possono proporre offerte irrevocabili d'acquisto ad un prezzo pari o superiore a quello di stima dell'immobile. In caso di pluralità di offerte il giudice fissa un'udienza per la gara tra gli offerenti (in pratica si svolge una vendita con incanto n.d.r.). L'aggiudicazione è definitiva (le offerte d'acquisto come abbiamo visto sono irrevocabili; per chi sgarra è prevista la "vendita in danno precisata successivamente n.d.r.).

AUMENTO DI UN QUINTO - È la possibilità di proporre, a fronte di una aggiudicazione avvenuta a seguito di vendita con incanto, entro 10 giorni dall'asta, un'offerta di acquisto dell'immobile aggiudicato provvisoriamente, ad un prezzo aumentato di un quinto di quello di aggiudicazione. In tal caso il giudice fissa una nuova gara (senza incanto) tra l'offerente e l'aggiudicatario provvisorio (cioè da chi ha presentato l'aumento di

un quinto e chi s'era aggiudicato l'immobile n. d. r.).

VENDITA IN DANNO - È la vendita che si effettua nel caso l'aggiudicatario non abbia versato nel termine stabilito il saldo prezzo dell'immobile acquistato. In tal caso il giudice confisca la cauzione del 10% e dispone una nuova asta al prezzo di partenza. Se da tale seconda asta se ne ricava un prezzo inferiore a quello determinato dall'esito della gara nella quale l'aggiudicatario precedente si è rivelato poi inadempiente, questi sarà pure obbligato al pagamento della relativa differenza.

ALCUNE VENDITE - Sempre numerose le aste immobiliari in programma nei comuni piccoli e grandi di Puglia e Basilicata, in particolare quelle previste sino alle festività natalizie. Come al solito si possono consultare nelle pagine di

ogni giovedì de "La Gazzetta del Mezzogiorno" dedicate agli Avvisi Giudiziari. Riguardano immobili di ogni prezzo ed ogni genere, dalle abitazioni (singolo appartamenti, ville e villette) ai locali commerciali, dai terreni agli stabilimenti industriali, artigianali ed in genere utilizzati per attività imprenditoriali.

Il 10 dicembre è prevista la vendita di un fabbricato industriale in Altamura, via Dell'Asfodelo al prezzo base di poco superiore al milione di euro. L'immobile che affaccia su un ampio piazzale, è composto da un piano interrato di mq. 630, da un piano terra di mq. 450; altri 450 mq al primo piano e, ancora, altri 260 al secondo piano-sottotetto.

Vendita con incanto in programma per il prossimo 24 novembre al prezzo base di poco superiore a un milione di euro. Riguarda un opificio industriale nella zona industriale di Acquaviva delle Fonti (Ba) con un piazzale di 1.300 mq e pertinenze scoperte di 1384 mq. È composto da una superficie coperta di 2.803 mq e abitazione del custode di 120 mq. Il 17 dicembre, quindi, si procederà alla vendita di un laboratorio in Triggiano (Ba), via Vespucci, allo stato grezzo e privo di servizi igienici. Prezzo base euro 67.200.

Numerose il programma delle vendite di abitazioni (appartamenti e ville) oltre quello degli immobili per attività produttive. Tra queste si fa notare quello relativo ad una porzione di villa in stradella Barone, a Bari, proposta ad un prezzo base che appare non modesto: 570mila euro. Si tratta di un'abitazione unifamiliare a schiera sita su due superfici in complesso recintato, composta da: soggiorno, salone-pranzo, studio, bagno, ripostiglio al piano seminterrato; salone pranzo, cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, al piano rialzato, per complessivi vani 12. L'asta è in programma per il 27 novembre.

Saranno poste in vendite numerose altre ville. Anche quelle in Foggia (il 18 dicembre al prezzo base di 255mila euro), a Bari-Santo Spirito (il 23 e il 25 novembre rispettivamente a 150mila e 196mila euro) e a Bitonto e Cellammare, nel Barese (il 24/11 e il 10/12, rispettivamente a 429mila e 254mila euro).

Quindi gli appartamenti, tanti e in ogni comune. Ci piace soffermarci su quello al lungomare IX Maggio, in Bari, che sarà proposto il 1° dicembre. Di mq

255, è composto da ampio salone, tre camere, cucina, lavanderia, tre bagni, due balconi e terrazzi per mq 371 oltre locale autorimessa sito al piano inter-

rato di mq 33 e due posti auto scoperti. Stimato 630mila euro, sarà posto in vendita al prezzo base di 475mila euro. Con un inconveniente: leggendo le peripezie passate dall'autore della stima

per svolgere il suo compito, si ha l'impressione che chi dovesse aggiudicarsi l'immobile potrebbe incontrare difficoltà per entrare in possesso del bene. A. A.

The image shows a small, high-contrast thumbnail of a newspaper page. At the top, the word "LEGALE" is printed in large, bold, capital letters. Below the title, there are several columns of text, some of which are partially obscured by a dark, vertical bar. A small graphic or logo is visible on the right side of the page. The overall appearance is that of a scanned newspaper page.