

False scorciatoie. Le iniziative private sono praticamente impossibili viste le competenze necessarie e la presenza degli intermediari

Meglio lasciare le aste ai professionisti

Michela Finizio

Febbre di terreni a Frascati, e in tutto il Lazio. All'asta un terreno di mille metri quadri è lievitato da 30mila a 360mila euro. Più di dieci volte tanto. «L'area era molto appetibile perché, anche se non edificabile, poteva in accordo con i lotti circostanti diventarlo - racconta Andrea Teobaldo, geometra libero professionista che opera in Lazio -. All'asta fallimentare ci siamo presentati in circa 120 e il valore di mercato reale del terreno a mio parere non è pari neanche alla metà del prezzo finale aggiudicato. Probabilmente gli interessi in gioco erano davvero alti». Il geometra laziale, personalmente, si è aggiudicato per 20mila euro un altro terreno di 3,500 metri quadri ad Al-

bano: la base d'asta era pari a 9mila euro ma l'area non è ancora edificabile. «In questo caso, su commissione di un mio cliente, ho ritenuto interessante investire su una zona periferica, limitrofa a

IL BUSINESS

L'obiettivo è quello di trovare parcelle non edificabili limitrofe a un lotto dove già si possa costruire, in attesa di una variante

un lotto edificabile - spiega Teobaldo - in attesa di una variante che consenta di poter intervenire anche su questo terreno, per il momento agricolo». Andare a caccia di terreni nelle aule dei

palazzi di giustizia, insomma, non è una cosa alla portata di tutti: le aste fallimentari sono un circuito molto chiuso, poco pubblicizzato e ricco di insidie.

Sulle pagine dei quotidiani o sui siti internet dei tribunali, è possibile tenere monitorati questi appuntamenti, in aumento negli ultimi anni per effetto dell'escalation dei pignoramenti. Ma «bisogna stare molto attenti ed è tutta una questione di fortuna», sintetizza il geometra che ormai conosce bene il meccanismo. «A questi appuntamenti si incontrano le stesse persone e sono quasi sempre dei tecnici - racconta -. Bisogna fare le domande giuste, leggere la relazione tecnica, fare i dovuti controlli al Catasto ed è sempre consigliato un so-

pralluogo prima dell'asta». Per non rischiare fregature, quindi, bisogna affidarsi a professionisti.

Attenzione, però, alle agenzie che si propongono come intermediari. Alcune realtà, infatti, si offrono di seguire le aste per conto dei propri clienti, occupandosi di tutto l'iter burocratico: se l'asta non va a buon fine, però, l'agente può richiedere comunque la sua provvigione (fino a 200 euro per esecuzione). La procedura da perseguire tramite le aste fallimentari, in realtà, non è così complessa: una volta aggiudicata la proprietà di solito vengono concessi dai 30 ai 60 giorni per provvedere al finanziamento e procedere quindi al saldo dell'intera somma, altrimenti si perde la cifra versata come cauzione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I vantaggi. Nel conto anche tanto stress

Il valore finale può raddoppiare

«I principali vantaggi di chi acquista un terreno per costruirvi una casa sono due: realizzarla secondo le proprie esigenze e i propri gusti e risparmiare». A parlare è un ingegnere brianzolo che preferisce restare anonimo. Abita da quattro anni in una delle tre villette a schiera realizzate in un paese vicino a Seregno. «Insieme ai miei due fratelli abbiamo speso circa un milione di euro per un bene, con finiture di medio livello, box, cantina e giardino, che sul mercato ne vale almeno il doppio». I lavori hanno richiesto circa due anni, dalla domanda per la concessione edilizia avanzata

nel 2004 alla fine lavori avvenuta nel 2006, «un tempo veramente breve grazie al fatto che la fase di progettazione sono riuscito in gran parte a farla da solo e perché come un mastino andavo spesso in cantiere a seguire i lavori».

Quello dei tempi lunghi di realizzazione, sentendo anche altri neo proprietari, è il lato negativo dell'operazione «prendi il terreno e costruisci la tua casa», insieme all'inevitabile stress per risolvere i tanti problemi che inevitabilmente si presentano nel corso dei lavori. «Come quello di evitare tempi morti dovuti all'assenza di qualche tecnico. Un problema

soprattutto in un caso come il mio - racconta il professionista - avendo io preferito non affidare tutti i lavori all'impresa costruttrice ma chiamando persone di mia fiducia per idraulica, infissi e pavimenti. Per completare l'iter burocratico in comune ci sono voluti otto mesi e per evitare lungaggini nei lavori ho inserito una penale nel contratto con l'impresa in caso di consegna in ritardo».

L'ingegnere racconta come il principale problema sul fronte del contenimento dei costi sia rappresentato dalla variante in corso d'opera. Se infatti in fase di discussione dei preventivi con

le imprese di costruzione si ha voce in capitolo su quali voci tenere nel capitolato, definendone quantità e qualità, quando in corso d'opera si devono eseguire interventi non preventivati «a livello economico è un bagno di sangue». Nel caso in oggetto la scelta dell'impresa è avvenuta dopo averne contattate quattro e dopo avere preso informazioni sulle solidità delle stesse perché «se si verifica, e i casi sono numerosi, il fallimento dell'impresa è un problema molto pesante sia per i tempi sia per i costi».

En. Br.

© RIPRODUZIONE RISERVATA