

Tra una casa a rischio demolizione e un'altra con gli inquilini

Aste: occorrono maggiori informazioni per gli immobili col "neo"

Quando il prezzo appare troppo conveniente bisogna trovare il difetto e poi esaminare se c'è la possibilità di eliminarlo e il costo relativo. Può essere necessario l'aiuto di un tecnico: non è escluso ci si imbatta nel "grande affare"

Le aste giudiziarie continuano a suscitare interesse di risparmiatori piccoli e grandi. Di seguito ci soffermiamo sulla necessità di decidere la partecipazione ad un'asta dopo aver raccolto tutti gli elementi della vendita e riportiamo il sunto di alcune vicende apparse su giornali e siti internet che hanno le aste come protagoniste.

UN AFFARE A RISCHIO DEMOLIZIONE - Capita di imbattersi in un immobile che va all'asta ad un prezzo particolarmente conveniente. Un motivo in più per essere prudenti ed intensificare gli accertamenti. Ad occhio e croce è il caso di una costruzione in Bari, via Fanelli, che sarà messa in vendita senza incanto tra un paio di giorni che proponiamo non per suggerire o sconsigliare la partecipazione all'asta visti i tempi stretti, ma solo a mo' d'esempio. Il prezzo base sembra veramente interessante, 599mila euro, per una costruzione di quasi 500 metri quadrati su tre piani collegati da scale interna ed esterna, oltre che scantinato già utilizzato come discoteca e ampia piscina attrezzata. La lettura della stima fa pensare ad una costruzione di valore che lo stesso autore della perizia stabilisce in oltre due miliardi di lire. Un valore considerevole che oggi potrebbe addirittura essere superiore, tenendo conto che la stima risale agli inizi del Duemila.

L'attenzione suggerita durante l'esame in internet giunge nel punto in cui, dopo un salto (di una cartella dattiloscritta?) si legge che "i proprietari del suolo sito... in catasto...dichiarano che le opere ricadenti nel predetto suolo avranno carattere precario, nel senso che il Comune di Bari potrà richiedere la demolizione delle opere in questione all'atto dell'esecuzione del Prg e dichiaravano altresì di rinunziare all'indennità di esproprio corrispondente al maggior valore acquistato dal suolo". Leggendo la stima si apprende di irregolarità edilizie per cui una domanda di condono fu presentata e respinta e che per un'eventuale nuova domanda bisognerebbe prevedere un costo di 100mila euro per gli oneri. In un caso del genere ce n'è di che correre presso chi curerà l'asta sia per leggere le righe saltate e sia per chiedere ulteriori delucidazioni. Mosse che quasi

certamente non basteranno. E siamo nel classico caso che prevede la necessità di chiedere l'aiuto ad un esperto. Le frasi riportate dal tecnico, infatti, non devono indurre a rinunciare a partecipare all'asta. Un tecnico, infatti, potrà ottenere le informazioni che servono per poter poi prendere ogni decisione ed evitare, invece, il rischio di sostenere una considerevole spesa in cambio di una pesante delusione.

In mancanza di offerte l'immobile sarà di nuovo proposto in un'asta con incanto il 13 maggio.

LA CASA AFFITTATA - Altro immobile dal prezzo che a prima vista appare conveniente sarà messo in vendita il 7 giugno. Si tratta di un appartamento di 140 mq a Bari, in via Salvatore Matarrese, dal prezzo base di 300mila euro. Anche perché in buone condizioni e in uno stabile che si presenta nel migliore dei modi, il prezzo appare conveniente (2100 euro/me circa). Ma c'è un neo da considerare. L'immobile risulta fittato con un regolare contratto registrato il 10/11/2001. Anche in questo caso, quindi, la necessità di rivolgersi al custode giudiziario per ulteriori informazioni, tra le quali l'ammontare della pigione e la scadenza del contratto di affitto.

GRANDE MODA SENZA OFFERTA - E' andata deserta l'asta per acquistare alcuni lotti di abiti di Mariella Burani per un valore complessivo di 524mila euro. Il termine dell'orario per le offerte all'apertura delle buste non ci sono state offerte, come segnala l'Istituto per le vendite giudiziarie. Il gruppo è in amministrazione straordinaria dallo scorso anno, da quando sono stati estromessi dal controllo i membri della famiglia Burani.

MATTEO CAMBI ATTIRA - L'Istituto vendite giudiziarie di Parma era gremito. I compratori sono arrivati di buon mattino da tutta la regione per riuscire ad accaparrarsi a buon prezzo i pezzi migliori. O forse solo per curiosità. All'asta, infatti, sono stati battuti i tesori (quadri e oggettistica di valore) di Matteo Cambi, l'ex enfant prodige della moda italiana creatore del marchio Guru, poi caduto in disgrazia.

L'ENTUSIASMO DANNEGGIA - A caccia dell'affare, ma senza farvi

prendere la mano. Com'è accaduto a una signora bolognese che, durante la vendita in tribunale del parco macchine del gruppo Santi, ha acquistato una splendida Mercedes 6300 Amg per 30 mila euro in più del suo prezzo di mercato. Quella volta l'asta fu un successo. Grazie al fallimento delle diverse concessionarie furono vendute mille auto che attirarono i bolognesi alla ricerca dell'affare. Risultato? Le macchine furono cedute con un incremento del prezzo di partenza del 50% a suon di rilanci effettuati dai concorrenti attirati dai prezzi base convenienti. Il gioco dei rialzi, in quella circostanza come in tante altre volte è avvenuto in passato, ha però prodotto l'effetto contrario a chi sperava l'affare. Quasi tutte le auto sono state vendute a prezzo superiore a quello commerciale. Il record è toccato alla signora che ha comprato le Mercedes 6300 Amg. "Guardi, le vendo io per una cifra inferiore una Mercedes nuova di zecca", disse un concessionario presente alla fatidica asta delle auto alla signora che stava rilanciando. "Si faccia i fatti suoi: offro 130 mila", fu la risposta. Ma lo stesso accade anche nelle vendite di immobili con uno spreco di soldi ancora superiore. Capita spesso in caso di perizia sottostimata. Alcuni anni fa, per una casa di pregio nel cuore del centro storico di Bologna, arrivarono in tribunale 112 offerte. Una ressa infinita, con centinaia di rilanci, e l'appartamento, che partiva da una base d'asta di 120 mila euro, fu assegnato per quasi 800 mila. In rari casi i beni in vendita raggiungono cifre stellari che, com'è ovvio, possono permettersi solo cordate di imprenditori. Come la vendita delle Terme di Porretta che nel 2008 arrivò alla somma record di 39 milioni di euro.

BOTTE AL COMPRATORE: ARRESTATO - Per aver minacciato e procurato lesioni all'ex comandante dei vigili urbani di Scorrano (Le), è finito nei guai Salvatore Cancellà, 48enne, imprenditore del posto.

La storia andava avanti dallo scorso anno, da quando l'imprenditore edile ha perso la casa a Scorrano che è vinta all'asta giudiziaria dall'ex comandante

dei vigili urbani di Scorrano, ora in pensione. Da quel momento, un susseguirsi di minacce e insulti da parte di Salvatore Cancellà, 48enne di Scorrano, il quale avrebbe più volte procurato lesioni

all'acquirente della sua abitazione. L'ultimo episodio risale venti giorni fa, quando il pensionato è finito in ospedale dopo essere stato colpito in testa dall'imprenditore con una stampella.

Scattata la denuncia, i carabinieri della stazione locale hanno ricostruito l'intera vicenda, fino all'ordinanza di arresti domiciliari.

A. A.

