

Dalla ricerca dell'immobile al trasferimento

Aste: un CD e agenzie immobiliari per aiutare nell'acquisto

Con un'assicurazione: "Se l'affare non si conclude il cliente non paga nulla". Importanti vendite in programma a Bari nei prossimi giorni.

Come si vede dalle pagine di oggi, continuano numerose le vendite giudiziarie di immobili in tutt'Italia, comuni di Puglia e Basilicata compresi. Il programma di queste ultime vendite, com'è noto, viene pubblicato nelle pagine dell'edizione del giovedì de «La Gazzetta del Mezzogiorno» e del suo inserto gratuito «Gazzetta Affari» nonché diffuso attraverso il sito internet del giornale www.lagazzettadelmezzogiorno.it. Riguardano immobili di ogni prezzo e ogni tipo: dalle abitazioni ai terreni, dai locali commerciali ai capannoni industriali. Il momento di crisi economica che viviamo ha contribuito sia a far aumentare il numero dei beni all'asta (a causa dell'aumento dei debitori insolventi) e sia a far diminuire i compratori alle aste (per mancanza di contanti e la perplessità a ricorrere ai mutui). Capita così di imbattersi in immobili di un certo interesse che rimangono invenduti (si pensi di recente al teatro liberty Kursaal Santa Lucia, a Bari) e quindi nella possibilità di "inseguirli" al seguente tentativo di vendita che avviene a prezzo ridotto. Grazie alle pubblicazioni sui giornali, queste vendite, un tempo note a pochi addetti ai lavori, hanno suscitato non solo un sempre più largo interesse da parte di risparmiatori piccoli e grandi, ma anche una serie di iniziative collaterali. Alcune agenzie immobiliari e non solo studi di avvocati e commercialisti, si sono attrezzate per assistere i loro clienti negli acquisti alle aste giudiziarie. Non si limitano solo a segnalare quelle che ritengono occasioni da non lasciarsi sfuggire, ma anche a seguire i clienti in tutte le operazioni sino al trasferimento del bene. È il caso di un'agenzia barese che assicura «per chi ha in previsione un acquisto mediante le aste giudiziarie, i consigli e il supporto di un esperto: possono essere determinanti nel risparmiare tempo e, in alcuni casi, anche decine di migliaia di euro, evitano che l'acquisto possa trasformarsi in un'esperienza disseminata di situazioni imprevedibili di non immediata risoluzione». Quindi la precisazione che «il cliente non paga nulla in caso di non aggiudicazione del bene». Il messaggio accompagna la segnalazione di una vendita in programma per il prossimo 13 dicembre, con foto dell'edificio e mappa: un immobile che sarà proposto al prezzo base di 300mila euro. Si tratta di un appartamento in Bari, via Battaglia di

Montelungo (una traversa di via Napoli) di 134 mq: 4 vani, due bagni, veranda e balcone.

Apparentemente senza sponsor (ma sempre con la possibilità di ricorrere all'aiuto di un esperto nell'acquisto) un'altra vendita a prima vista conveniente che si terrà il prossimo 13 gennaio (come al solito è indispensabile lo studio dell'ordinanza di vendita, della perizia e la visita dell'immobile). Anche questa riguarda un immobile in Bari: un appartamento di 122 mq più ampi balconi, cantinola e due posti auto in via De Laurentis che sarà proposto al prezzo base di 295mila euro più 5mila di offerta minima. L'asta merita un approfondimento per decidere un'eventuale partecipazione se non altro perché l'immobile, da come risulta nella perizia, era stato valutato 390mila euro nel 2007. Né il calo del valore può neppure essere giustificato dalla diminuzione dei prezzi degli immobili dettati dal mercato in questi ultimi anni.

In quanto ad affari, pare proprio ne abbia fatto uno consistente chi nell'ottobre scorso ha acquistato a poco più di un milione e mezzo un immobile in contrada Torrebella in prossimità del tondo di Carbonara, a Bari, sulla strada per Bitritto. Si tratta di un complesso industriale composto da: un immobile ad uso civile abitazione di metri quadri 265; un immobile ad uso industriale di metri quadri 6.540; terreni di qualità uliveto, mandorleto di metri quadri 15.771. Il tutto all'apparenza in buone condizioni.

Bisognerà ora vedere come andranno a finire alcune importanti aste in programma nei prossimi giorni. Tra queste quella, fissata per il 13 dicembre, che riguarda un grande complesso commerciale in via Oberdan per diverse migliaia di mq coperti distribuiti su più piani, compreso un altrettanto spazioso parcheggio. Sarà proposto al prezzo base di 22 milioni e 300mila euro oltre rilancio base di 650mila euro, si

Ancora più alto, 29 milioni di euro oltre rilancio minimo, il prezzo base un altro importante immobile che andrà all'asta il prossimo 13 febbraio presso il Tribunale di Trani. Si tratta, com'è scritto nella presentazione della vendita, della discoteca più famosa della Puglia, il Divinae Follie, assieme alla sala ricevimenti "La vetta dei divi" al tribunale di Trani.

La vendita del complesso arriva al termine della procedura esecutiva per

debiti promossa nel 2003. Debiti che non riguardano l'attuale società che gestisce la sala ricevimenti e la discoteca, la Tml promotion s. r. l. Gli attuali gestori della struttura, i fratelli Leo e Titti Mastrogiacono, proseguiranno l'attività fino alla scadenza del contratto nel 2015.

ALL'ASTA UNA STORIA CALCISICA E UMANA - Poi ci sono le aste insolite, legate anche a vicende pittoresche, come quella che riguarda l'antica società sportiva Sangiovese di una cittadina in provincia di Arezzo e che tiene in apprensione i suoi tifosi. Di recente il sindaco aveva fatto di tutto per preservare la storia e la memoria della gloriosa Sangiovese acquistando all'asta giudiziaria per 11.000 euro i beni pignorati alla società: un Fiat ducato del 2007, scrivanie, mobili e soprattutto 33 coppe, 5 trofei, di cui tre statue e 6 targhe («Oltre a tanti beni mobili dell'Ac Sangiovese, ad essere messa all'asta era stata la sua storia calcistica e umana»). Adesso il sindaco ha pensato di dover ancora salvaguardare i beni più importanti (coppe ecc.): dalla sede della società sono stati prelevati con un furgone e portati al Municipio. È infatti atteso un altro possibile pignoramento nei confronti della società e quelle coppe e quei trofei sarebbero potuti di nuovo rientrare nel lotto. «Non potevo rischiare di mettere a repentaglio la storia della Sangiovese», il suo commento. Rimane il problema della mancanza di finanziamenti: non ce n'è neppure per pagare il metano per alimentare le docce allo stadio. Giocatori in crisi.

LE ASTE IN UN CD - Un CD per avere sottomano tutto quello che bisogna sapere sul processo immobiliare. A partire dall'esecuzione, quando cioè si presenta all'uscio l'ufficiale giudiziario per apporre i sigilli all'immobile, alle vendite pre-asta, all'alienazione vera e propria a seguito dell'avvenuta vendita forzata. Con le prassi di alcuni Tribunali e le risoluzioni dell'Agenzia delle entrate. «Uno strumento pratico e teorico di rapida consultazione per tutti gli operatori del settore delle esecuzioni immobiliari - viene descritto da chi lo propone in vendita in un sito internet - che costituisce una aggiornata guida operativa anche per chi voglia concorrere all'acquisto di immobili in seno alle procedure esecutive. Ad un aggiornato commento di tutte le disposizioni in materia di esecuzioni immobiliari del codice di procedura civile, arricchito

da note giurisprudenziali e dottrinali, segue una copiosa raccolta di giurisprudenza di legittimità e di merito aggiornata con le più recenti decisioni. Cinquantotto formule costituiscono un completo

formulario degli atti relativi al processo immobiliare. Il volume è completato da una raccolta delle prassi vigenti in materia nei Tribunali di Roma, Milano e Torino nonché per le vendite pre-asta e da alcuni schemi riassuntivi del processo.

Contiene infine una raccolta normativa di alcuni decreti ministeriali e risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate in materia, non sempre di facile reperimento».

A. A.

