

Un mercato parallelo a quello «normale»

In un anno 150mila case vendute all'asta

Spesso alla seconda o terza «seduta», quindi a prezzo ridotto.

Il caso del teatro spogliato non solo delle sedie

«Solo nel 2010 sarebbero più di 150 mila le case vendute all'incanto per un giro di affari di circa 10 miliardi. I proprietari vittime della disoccupazione, della bolla immobiliare e di prestiti bancari irresponsabili, migliaia di famiglie sono costrette ad abbandonare le proprie abitazioni. Di queste il 10 per cento transita per le aste giudiziarie: un business ricco e in costante crescita». L'informazione che si legge in un sito internet va sfruttata in diversi modi: da una parte invita a non esporsi con debiti e mutui se non si ha la certezza di poterli sostenere, tenendo anche conto che attraversiamo un momento economico difficile; dall'altra si prova un moto di solidarietà nei confronti di chi perde un proprio bene per l'incapacità di fronteggiare un debito; dall'altra, ancora, rappresenta la possibilità di concludere un buon affare con l'acquisto di un immobile all'asta. Un'operazione, comunque, che diventa sempre più difficile. Lo stesso andamento di queste vendite, infatti, rispecchia il difficile momento economico che il Paese attraversa. Con sempre maggiore probabilità, infatti, le aste rimangono senza offerte. Per concludere la vendita si è quindi costretti a ricorrere alla seconda o addirittura terza seduta d'asta, con vistosi cali dei prezzi di base d'asta, tenendo conto che ad ogni successiva vendita il prezzo cala del 25%. Lo sanno bene coloro che sono alla continua ricerca di concludere affari grazie a queste vendite, tanto che da un po' seguono solo le seconde o terze sedute d'asta, snobbando le prime. D'altra parte, osservano che c'è anche da tenere conto dell'evoluzione dei prezzi degli immobili al mercato «normale». Con valori in crescita il prezzo base delle aste è particolarmente conveniente perché la stima è effettuata due, tre o più anni prima, quindi quando i prezzi di mercato erano più bassi di quelli registrati al momento della vendita. Ciò significa che al momento della vendita il bene vale più del prezzo base definito dal perito. Perciò può anche essere conveniente acquistare alla prima seduta d'asta. Cosa che può non essere conveniente con i prezzi di mercato che calano, come sta avvenendo in questi tempi, a

partire dagli ultimi quattro anni. Oggi, infatti, il prezzo base dell'asta, come al solito definito anni prima, risulta più alto di quello che si registra nel libero mercato. La convenienza dell'acquisto all'asta (comunque sempre valida), quindi, non è simile a quella che si registra col mercato dai prezzi in salita. Coloro che frequentano le aste, in genere particolarmente attenti a risparmiare ed ad acquistare solo con la certezza di concludere un buon affare, puntano così sempre più ad acquistare alle seconde e terze sedute d'asta, con i prezzi ridotti. Salvo si tratti di immobili stimati diversi anni fa, con valutazioni antecedenti al boom dei prezzi. In ogni caso, occorre sempre tener presente che ogni strategia che induca a rinviare le proposte d'acquisto in una successiva seduta d'asta può anche creare una delusione: vedersi l'immobile soffiato da un altro acquirente. In questo caso. Con le vendite senza incanto (quelle sempre più frequenti che prevedono le offerte in busta chiusa irrevocabili), infatti, non c'è più neppure la possibilità di rientrare nell'asta presentando un'offerta di un sesto superiore a quella con la quale si è chiusa un'asta. Questo tipo di offerta, infatti, è ancora ammessa solo per le vendite con incanto, quelle in pratica in abbandono perché offrivano maggiore possibilità agli «esperti» frequentatori delle aste che, a chi comprava un immobile, chiedevano un compenso per non presentare l'«offerta di un sesto».

ASTE A SASSARI – Si legge in un sito internet. «Nessuna esultanza, perché lì, in quell'aula del tribunale dove si scrive la parola fine a storie di vite andate in pezzi, sarebbe fuori luogo. Ma la soddisfazione trapela, dai volti di chi sa di avere appena fatto un buon affare. Alle 9, quando il giudice non è ancora arrivato, si sta in piedi nella stanza che ospita le aste giudiziarie. È la normalità, dicono gli addetti ai lavori. Ma la folla fa ancora più effetto nello spazio ristretto rispetto al solito: l'aula utilizzata abitualmente è occupata dagli scatoloni zeppi delle schede elettorali degli ultimi referendum. E allora ci si arrangia in un piccolo locale di fortuna dove stanno fianco a fianco avvocati, creditori e aspiranti acquirenti: i debitori no, sono rimasti a casa. L'addio a distanza fa meno male. Sono pochi

quelli che si presentano e guardano negli occhi i prossimi occupanti: estranei pronti ad aggirarsi tra le stanze della casa perduta, a calpestarne inconsapevolmente il carico di ricordi». UN TEATRO SPOGLIATO - Venerdì sera si tiene regolarmente uno spettacolo di danza, con la sala in perfetto ordine, cinque giorni dopo il teatro viene svuotato senza che nessuno si accorga di nulla. A mostrare le ferite al Nuovo, sono intervenuti insieme all'amministratore Franco Pulvirenti anche due dei tre soci della "Teatro Nuovo srl" («Questo non è solo un danno a una società privata, è una ferita a tutta la città di Ferrara. Sono sconcertato e dispiaciuto»). Il Nuovo, teatro fondamentale per la città, è arrivato a essere una delle realtà più vivaci del panorama teatrale italiano. Gli ultimi invece sono stati anni difficili. Dopo l'acquisto della struttura avvenuto lo scorso anno tramite un'asta giudiziaria, la società "Teatro Nuovo Ferrara srl" ha preso pieno possesso dello stabile che era in custodia giudiziaria alla società "Garibaldi srl" di Giovanna Fava. Una volta entrati nel teatro l'amara sorpresa per i nuovi acquirenti nel trovarlo completamente spoglio degli arredi e delle pertinenze accessorie. In pratica ci sono rimasti solo i muri. Non mancano solo le 816 poltroncine e i lampadari di Murano (che appartenevano all'ex proprietario, come conferma anche il legale della società, l'avvocato Nicola Forti), ma anche... tutto il resto. Strappate le tappezzerie rosse, divelto il corrimano di legno dei palchi (con conseguenti danni alle balaustre), sparite le applique originali comprese quelle della galleria esterna (il cui soffitto ora appare un colabrodo), portato via in blocco tutto il bar, sono stati portati via anche i water. Danni per centinaia di migliaia di euro, per avere una stima esatta è stato incaricato un perito del tribunale, così come la società sta valutando se procedere con un'azione giudiziaria nei confronti dell'ex gestore. Non è stata infatti un'azione furtiva compiuta da parte di ignoti nella notte. L'autore del "saccheggio" del Nuovo aveva le chiavi e si chiama Giovanni Fava, il proprietario e gestore del Nuovo in questi anni, che l'ha montato e

rimontato pezzo per pezzo tra il 2005 e il 2008 e che poi lo ha ceduto, dopo sei aste giudiziarie andate a vuoto, proprio al gruppo Pulvirenti. «Quella roba è mia - sostiene Fava - sono

saltati gli accordi per cui l'ho portata via, non vedo cosa ci sia di male». Di tutt'altro avviso è la nuova proprietà che ha fatto l'amara scoperta di trovare solo muri e pavimenti e che ora è tutto

da rifare e costruire, con danni alla programmazione. Prima di ieri Fava ha però spogliato il teatro probabilmente contando sul fatto delle pertinenze accessorie non inserite nella clausola di cessione del teatro.

A. A.

