

Vendite forzate per ogni borsellino. E poi ci sono i mutui...

## Aste: alla ricerca dell'abitazione dal prezzo low cost

Alcuni esempi di case in Bari che saranno proposte nei prossimi giorni a meno di 100mila euro. Ma si può spendere di più: da un complesso nelle campagne di Ostuni (bisognerà mettere in conto una costosa ristrutturazione) ad una principesca magione da 716mila euro

Col nuovo anno si ha l'impressione che i periti incaricati di valutare gli immobili che andranno in vendita alle aste giudiziarie e quindi il loro prezzo base comincino a tener conto del nuovo andamento delle quotazioni dal 2007 in diminuzione dopo un (lungo) periodo di forti rialzi. I prezzi quindi tornano a raggiungere la convenienza di un tempo. Spieghiamo meglio. Con quotazioni in rialzo la convenienza delle aste è massima. Le quotazioni, infatti, avvengono circa quattro anni prima della seduta d'asta. E quindi sono più basse di quelle espresse in quel momento dal mercato. È ciò che accadeva all'incirca dal 1997/98 al 2007, come in quegli anni abbiamo più volte osservato e messo in risalto proprio per avvalorare uno dei motivi alla base della convenienza di comprare alle aste. Dal 2007 le quotazioni sono andate calando, anche se non in modo massiccio. La perizia, quindi, dava un valore più alto di quello espresso dal mercato al momento della vendita (avvenuta, come abbiamo detto, circa quattro anni dopo).

Si è andati avanti così negli ultimi anni. Tanto che i prezzi base delle aste hanno finito con l'apparire alti (convenienti rispetto a quelli di mercato, ma non come in passato). Gli autori delle perizie, però, col passare del tempo si sono resi conto che il mercato non esprimeva più prezzi in salita, ma al contrario in discesa. Ed ecco che le loro stime si sono ridimensionate, esprimendo prezzi limati che hanno ridato l'antica convenienza alle aste giudiziarie.

Questo almeno, ci è sembrato durante una panoramica sulle proposte che come al solito vengono pubblicate ogni giovedì dalla «Gazzetta». Durante il controllo è emersa anche la possibilità di acquisto che si presenta anche alle giovani coppie o, in genere, a risparmiatori senza una grande possibilità economica (al di là della possibilità di ricorrere in ogni caso ai mutui grazie agli accordi tra i tribunali e la maggior parte degli istituti di credito). Certo con somme ridotte non si potrà pretendere appartamenti principeschi, ville con giardino e piscina, attici nelle principali vie cittadine. Si scopre invece che anche con meno di 100mila euro si può diventare proprietari di un appartamento per sé e per la propria famiglia, togliendosi di dosso la schiavitù della pigione da pagare mese per mese.

Presentiamo alcuni esempi limitando la panoramica su Bari, tenendo conto che occasioni ancora più vantaggiose riguardano gli altri capoluoghi della Puglia e della Basilicata ed ancora più i centri minori.

A Bari le occasioni low cost si trovano in genere nel quartiere Libertà, talvolta anche a poche centinaia di metri dal murattiano dai salati prezzi delle abitazioni, a Palese, Santo Spirito e Carbonara. In via Abate Gimma, all'altezza del tratto che va da via Manzoni a via Trevisani, un appartamento di 57 mq sarà proposto nei prossimi giorni al prezzo base di 75mila euro. Il prossimo 16 gennaio sarà posta in vendita un'abitazione in via Crispi, all'altezza di via Ravanas, secondo piano senza ascensore: di 100 mq, prezzo base 74mila euro. Altri interessanti esempi sono due abitazioni in vendita nei prossimi giorni: entrambe in Santo Spirito, una di 82 mq e l'altra di 110 mq, saranno proposte rispettivamente a 102mila e 110mila euro. Per chi volesse «rovinarsi» (prezzo base di 184mila euro) ed è comunque un amante di Santo Spirito, c'è la possibilità di accaparrarsi una villetta a schiera di 203 mq suddivisi su più piani. A Palese, invece, un'altra villetta di 203 mq distribuiti su più livelli sarà proposta al prezzo base di 203mila euro. Dal Nord al Sud di Bari, si passa ad un'abitazione in un complesso residenziale di Torre a Mare. Una casa a schiera di 60 mq (commerciali) proposta a poco più di 100mila euro.

Non mancano le proposte da prendere con le pinze (da esaminare quindi con una particolare attenzione, senza escludere la possibilità di scartarle). La regina di questo settore è una casa su quattro livelli in via Fanelli che vanta non solo una superficie complessiva di 690 mq, ma anche la piscina. Più volte proposta alle aste giudiziarie, ma sempre senza compratore il suo prezzo (base) è attualmente sceso a 336mila euro. Già in passato, però, ci eravamo accorti che si porta dietro una serie di irregolarità edilizie non sanabili (quelle sanabili, invece, non sono un problema per chi compra alle aste per i quali si apre una specie di condono).

Nessun problema, invece, per chi non bada a spese. A partire da un'abitazione di 145 mq in un complesso con verde a Poggiofranco che sarà proposta a

325mila euro per finire ad una soluzione principesca: un'abitazione di 241 mq in un prestigioso ed elegante complesso per la quale occorreranno 716mila come base di partenza (cifra, per la verità, che appare fuori mercato salvo particolari rifiniture).

Naturalmente sono presenti possibili buoni affari anche per l'acquisto di altri immobili, abitazioni escluse. Un solo esempio dalle caratteristiche particolari: un vasto terreno agricolo (oltre 20 Ha) con opificio, ampie abitazioni (oltre 15 vani), stalle e quant'altro (tutto in pessime condizioni) nella contrada Pioppo di Ostuni che sarà messo in vendita il prossimo 14 febbraio al prezzo base di 151mila euro. In questo caso, però, prima di pensare all'acquisto occorre rendersi conto di quanto costerebbe rimettere in vita quel «prezioso» complesso.

Sofferamoci ora su un problema (risolvibile) nel quale spesso ci si imbatte nell'acquisto alle aste giudiziarie.

**IMMOBILE OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO** - Secondo l'impianto normativo di cui agli artt. 559 e 560 c.p.c. a seguito dell'atto di pignoramento il debitore è costituito custode dei beni pignorati e di tutti gli accessori, comprese le pertinenze e i frutti, senza diritto a compenso. Con l'autorizzazione del Giudice il debitore può, inoltre, continuare ad abitare nell'immobile pignorato, in attesa dell'aggiudicazione all'asta. Se invece l'immobile non fosse occupato dall'esecutato, il Giudice provvede a nominare custode una persona diversa dal debitore.

Ciò premesso si comprende, quindi, come è possibile che l'immobile oggetto di vendita forzata sia occupato dal debitore il quale, tuttavia, è nel possesso del bene in qualità di mero custode.

A questo punto va sottolineato che nel decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., il Giudice intima al debitore di rilasciare l'immobile all'aggiudicatario in piena e libera disponibilità.

Il provvedimento de quo integra peraltro, ai sensi della normativa sopra richiamata, titolo idoneo per il rilascio, essendo direttamente esecutivo, cioè in grado di abilitare l'ufficiale giudiziario a procedere all'esecuzione per il rilascio dell'immobile. Operate dette considerazioni deve specificarsi che allorquando l'immobile non fosse

occupato dal debitore, con conseguente nomina del custode giudiziario, l'aggiudicatario potrà immettersi nel possesso del bene solo a seguito della stesura del decreto di trasferimento, atteso che fino a quel momento legittimo

possessore del bene sarà il custode giudiziario. Per cui l'immobile occupato dall'esecutato si intende libero per la procedura. In ogni caso l'argomento va affrontato

con tatto e senza fretta, magari facendosi seguire da un legale. Si può, ad esempio, concedere un congruo tempo all'esecutato per lasciare l'immobile, anche se al tempo stesso si è avviata la procedura per il rilascio dell'immobile.

A.A.

