

Oltre ai tanti «soliti» immobili residenziali

Tra le aste insolite anche tre scuole e una cappella

In programma in Puglia circa 4.500 vendite,
 oltre 500 in Basilicata

È accaduto in una imprecisata città italiana. Questo il racconto della vicenda. «È tarda mattinata quando una giovane coppia esce dallo studio di un professionista delegato dal giudice del Tribunale a procedere a un'asta immobiliare. E ne esce a mani vuote. Un'offerta più alta del budget prefissato ha interrotto la loro "gara" all'acquisto di un appartamento in zona semi-centrale. "Pazienza - raccontano - continueremo a seguire gli avvisi delle aste giudiziarie e sono sicura che troveremo presto un'altra occasione". Loro sono solo una delle tante coppie di giovani che in questi anni hanno giocato la carta dell'acquisto all'asta della casa, sperando di concludere un buon affare». In Puglia in programma per i prossimi giorni ci sono circa 4.500 vendite con le province di Taranto e di Bari che conducono la graduatoria rispettivamente con circa 2mila e poco più di 1.500 vendite. Per la metà riguardano immobili residenziali (oltre 1100 nel Tarantino e oltre 800 nel Barese), seguiti dai terreni: oltre 1.000 vendite, la metà nel Tarantino e circa 400 nel Barese). Quelle in programma in Basilicata sono oltre 500: oltre 300 nel Potentino, il resto della provincia di Matera. Anche in Basilicata riguardano soprattutto immobili residenziali (300), seguiti dai terreni. Tra gli immobili in vendita ce ne sono anche di particolari. Due sono segnalati come residenziali di prestigio pur avendo prezzi base assai diversi uno dall'altro. Quello più abbordabile sarà messo in vendita il 22 maggio al prezzo base di 30.500 euro. Si tratta di un'abitazione in un edificio storico condominiale di Gravina: due ampi vani al primo piano, un locale attico al secondo piano e il terrazzo con uso della cantina condominiale. Per pochi, al contrario, la villa monumentale che sarà proposta il 7 maggio al prezzo base di oltre 4 milioni di euro, oltre al primo rilancio di 150mila euro. Situata in corso De Gasperi, a Bari, si sviluppa su più piani oltre ampia zona verde con piscina, composta da: zona padronale (grande salone, salotto con camino, studio con altro camino e bagno), zona adiacente (cucina e dispensa) e zona tinello (sala TV), al piano terra; zona servizi (lavanderia, stireria, ripostiglio e bagno di servizio) e zona ospiti (stanza da letto con bagno di pertinenza), al piano ammezzato; zona letto padronale (stanza da letto con adiacente antibagno/spogliatoio/armadio e bagno padronale, stanza armadio, ulteriore bagno ed ampio

disimpegno) e zona terrazzo praticabile, al piano primo; unico vano (saletta orologio) e zona terrazzo praticabile, al piano secondo; vano deposito/cantina e zona ricreativa composta da vano cantinola utilizzato come zona ascolto musica ed altro ampio vano utilizzato come palestra con annessi bagno, doccia e sauna. Box auto di 25 mq attualmente utilizzato come locale custodia e guardiania con relativi monitor a servizio dell'impianto TV e CC. Anche tre scuole fanno parte delle vendite insolite. Si trovano tutte e tre a Valenzano. Le prime due, una materna (3 aule oltre servizi e cortile) e un adiacente asilo nido (2 aule, stanza riposo e servizi), saranno proposte il 10 aprile, relativamente a 99mila e 76mila euro. Sono entrambe occupate da terzi senza alcun titolo opponibile alla procedura. La terza vendita riguarda una villa di 247 mq con destinazione a scuola che sarà venduta domani, 5 aprile (è possibile presentare offerta sino alle 19 di oggi), al prezzo base di 465mila euro. Particolare anche la vendita prevista per il 5 giugno al prezzo base di 750mila euro. Fa parte della categoria immobili sportivi: un complesso edilizio in Casamassima, via Bari, adibito ad attività culturale. È composto da: corpo centrale destinato a museo e biblioteca ed adiacente corpo secondario adibito a civile abitazione su due piani, di cui il piano terra di 842 mq circa; il primo piano di 720 mq circa e il secondo piano di 562 mq circa; serra mq 435; laboratorio artigianale ed esposizione prodotti finiti mq 1260; appartamento e casa custode mq 290; depositi materie prime mq 352; depositi attrezzi agricoli; piscina di 25 x 12 metri. Il complesso edilizio - viene precisato - non è dotato di agibilità. Singolare anche la vendita di un fabbricato prevista per il 18 aprile al prezzo base di 557mila euro. Se non altro perché dell'immobile fa parte una cappella di 100 mq, oltre a un deposito nel piano interrato di 150 mq e abitazioni al piano terra e al primo piano e al circostante terreno. La giovane coppia del racconto che abbiamo presentato sopra appartiene ad un sempre più folto numero di risparmiatori che nelle aste giudiziarie trovano l'unico modo per poter comprare una casa ed eliminare il peso della pigione. «D'altro canto - si legge nel commento che accompagna il racconto della coppia - soprattutto nelle grandi città, la crisi immobiliare non sembra aver fatto scendere i prezzi delle case in

maniera significativa e il risparmio che si può ottenere comprando un immobile all'asta (attorno al 20% rispetto al suo valore di mercato) è un buon argomento per tentare la gara. (un risparmio che è quasi sempre superiore n.d.r.). Le leggi in materia (l'ultima riforma è del 2006) e l'utilizzo del web hanno reso più accessibile a chiunque la partecipazione all'asta, e la sensazione di comprare "a scatola chiusa" o di partecipare a un gioco dalle regole poco chiare, che in passato accompagnava spesso questo tipo di operazione, si è attenuata». «Certo - si legge ancora - gli speculatori non sono spariti, ma ad animare le aste ci sono sempre più privati cittadini, invogliati dal risparmio che, come detto, possono ottenere e rassicurati dalla maggiore trasparenza delle procedure: le aste non sono più solo all'incanto (quelle in cui si rilancia di persona), anzi la via preferita è quella della vendita senza incanto in cui le offerte sono depositate in busta chiusa; annunci, foto, planimetrie e perizie sono facilmente reperibili su internet; e a mostrare gli immobili ai potenziali acquirenti ci pensa il custode nominato dal giudice». La vendita senza incanto ha eliminato una serie di speculatori - truffatori - estorsori. Ha eliminato l'offerta di un quinto/sesto prevista nelle vendite con incanto che riapriva l'asta e permetteva al trafficante di chiedere spillare soldi al vincitore dell'asta: «O mi dai un premio o presento l'offerta». L'offerta in busta chiusa, inoltre, individua chi è veramente interessato all'acquisto e non si presenta all'asta solo per guadagnare alle spalle di chi è intenzionato all'acquisto: «O mi dai una somma o presento l'offerta». L'offerta in busta, infatti, non è ritirabile. Qualora fosse l'unica porterebbe direttamente all'acquisto, salvo pesante penale. In ogni caso, magistratura e forze dell'ordine seguono con attenzione le aste e difficilmente chi sgarra riesce a farla franca. La dimostrazione giunge da Torino dove è stata condannata a 3 anni e 8 mesi di carcere Gabriella Toroddo, finta avvocatessa torinese accusata di aver truffato per oltre 5 milioni di euro decine di facoltosi clienti vendendo case inesistenti. Secondo le indagini la donna avrebbe finto di essere un avvocato ben introdotto e fidanzata con un magistrato della Dda di Palermo con agganci al Tribunale di Torino e proposto di investire in appartamenti, destinati alla vendita in aste giudiziarie, a prezzi stracciati. Tra le proposte eleganti appartamenti a Torino

ma anche ville al mare e addirittura un pezzo dell'isola di Gallinara. Condannato a un anno e sei mesi di reclusione anche il finto fidanzato-magistrato, Gesualdo Bucciolì. Il giudice ha anche disposto provvisoriamente per circa 9 milioni di euro

che i due dovranno corrispondere a una decina di clienti truffati che si erano costituiti parte civile. Sempre a Torino, si fingeva ufficiale giudiziario del tribunale fallimentare di Torino ed era riuscito a truffare centinaia

di persone per centinaia di migliaia di euro. Aveva venduto loro beni di aste fallimentari che in realtà non venivano mai consegnati. Salvatore Lombardo, 55 anni, è stato arrestato dalla polizia.

A.A.

