

*Segno del difficile momento che il Paese attraversa*

## Aste: aumentano gli immobili senza acquirente

Vengono riproposti a prezzo ridotto in una successiva vendita:

quindi la possibilità di un affare ancora più concreto

Aumentano gli immobili che finiscono alle aste giudiziarie, dove però diminuiscono quelli che trovano un acquirente. Segno del difficile momento economico che attraversiamo: colpisce non solo il "normale" mercato immobiliare (le compravendite sono scese da 600mila a 450mila nel giro di pochi anni), ma anche le vendite forzate che pure presentano prezzi convenienti. Si assiste ad aste deserte ed a immobili, anche di pregio, che trovano un compratore alla seconda o terza seduta d'asta, quindi con notevoli ribassi. Il fenomeno ha investito sia abitazioni di basso valore che immobili produttivi. L'assenza di compratori per questi ultimi crea un ulteriore problema: con un compratore potrebbero tornare in attività e quindi a dare lavoro.

Un caso emblematico di questa categoria riguarda un immobile rimasto senza acquirente in un'asta che si è tenuta lo scorso 15 maggio. Riguardava un grande albergo situato a Capitulo, a 4 km e mezzo da Monopoli, sulla statale 379, a 300 metri dal mare e circondato da strutture turistiche. Proposto a 2 milioni e 195mila euro (quasi un milione in meno rispetto alla stima del 2002), sarà rimesso in vendita a data da definire col relativo sconto (20-25%). Si tratta di un immobile importante che, tra fabbricato e verde, occupa una superficie complessiva di 10mila mq. Distribuiti su più piani, dispone di discoteca e pizzeria (1500 mq in interrato e seminterrato), uffici e hall al piano terra (1091 mq), decine di camere al primo, secondo e terzo piano (per complessivi 3.800 mq).

Stessa sorte per un complesso aziendale situato in Monopoli (via A. Moro) proposto lo scorso 16 maggio ma rimasto senza compratore al prezzo base di 17 milioni e 400mila euro (oltre 100mila del rilancio) e che sarà rimesso in vendita il prossimo 3 ottobre. È costituito da: 1) Stabilimento industriale destinato alla produzione di prefabbricati industriali, composto da: a) capannone articolato in quattro corpi di fabbrica; b) fabbricato a tre piani fuori terra oltre piano seminterrato, destinato a magazzino e uffici; c) fabbricato a un piano fuori terra oltre seminterrato, destinato a magazzino

e alloggio custode; d) fabbricato a un piano fuori terra destinato ad attrezzatura e locale caldaia; e) capannone a due piani fuori terra con adiacente tettoia; f) ampi piazzali per lo stoccaggio e la movimentazione. Oltre a macchinari, attrezzature e linee produttive varie per la produzione di elementi prefabbricati per capannoni; rimanenze di magazzino (prodotti finiti, materie prime e semi lavorati); un appartamento e due box auto. Il complesso aziendale è oggetto di affitto di durata annuale con prossima scadenza il 01/09/2013 e facoltà di disdetta, anche anticipata, da comunicarsi con preavviso di 90 gg. con racc. a/r.

Ma la stessa sorte può toccare anche ad immobili dal prezzo accessibile, abitazioni per uso personale. È il caso di un appartamento in Bitonto, via Durazzo, rimasto senza compratore in un'asta dello scorso 8 maggio composto da quattro vani ed accessori a piano rialzato e da lastre solari sovrastanti, con giardino pertinenziale e terreno circostante.

Ed è anche il caso di un secondo appartamento. Situato in Monopoli, viale delle Rimembranze, piano secondo, composto da quattro vani e accessori, era stato proposto a 195mila euro ma rimasto senza offerta. E di un terzo situato in un'altra parte della Puglia: a Foggia, in viale Fortore. Un appartamento al piano terra, interno 2, della superficie lorda di metri quadri 118,84, oltre ampia area scoperta pavimentata e recintata, in parte posta a livello del piano stradale ed in parte alla stessa quota dell'appartamento.MESSO IN VENDITA AL PREZZO BASE DI 203.100 euro e rimasto senza acquirente lo scorso 15 maggio, sarà riproposto in data da definire.

Tutti gli immobili rimasti senza acquirente, lo ripetiamo, saranno di nuovo messi in vendita a prezzo ridotto del 20/25%. La convenienza sarà più evidente ed è quindi molto probabile che un compratore (o più d'uno) venga fuori.

LA NORMATIVA - Soffermiamoci ora su alcune norme che regolano le vendite. L'iter procedurale della vendita forzata inizia con l'ordinanza di vendita emanata dal giudice nella quale viene

previsto un termine tra i 90 e i 120 giorni entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto. Nella stessa ordinanza, vengono stabilite le modalità con le quali deve essere prestata la cauzione e viene fissata, al giorno successivo alla scadenza del termine, l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti. La Cancelleria, poi, provvede a dare pubblico avviso dell'ordine di vendita sia sui quotidiani di informazione che su appositi siti internet.

Per partecipare ad una vendita giudiziaria, è indispensabile aver prestato la cauzione che, nella vendita senza incanto, non può essere inferiore al decimo del prezzo proposto dall'offerente stesso, mentre nella vendita con incanto è stabilita dal giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di vendita in misura non superiore al decimo del prezzo base d'asta. È stato poi abolito dalla nuova normativa l'obbligo di depositare in Cancelleria anche l'ammontare approssimativo delle spese di vendita quali spese e oneri di aggiudicazione, trascrizioni e vulture. Nella vendita senza incanto, l'offerta è depositata in busta chiusa in Cancelleria.

Nel caso in cui la vendita è delegata ad un professionista (notaio, avvocato, commercialista) l'offerta è depositata presso lo studio del professionista stesso, salvo diversa disposizione contenuta nell'avviso di vendita. Se viene stabilito che la cauzione debba essere versata tramite assegno circolare, esso andrà inserito nella busta. L'offerta è irrevocabile salvo che il giudice non disponga la gara tra gli offerenti sull'offerta più alta, salvo che non venga disposto l'incanto e, infine, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione senza che essa sia stata accolta.

Nella vendita con incanto, la cauzione viene restituita integralmente, dopo la chiusura dell'incanto, se l'offerente non diviene aggiudicatario del bene. Nell'ipotesi in cui, però, questi non abbia partecipato affatto all'incanto, nè personalmente, nè a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo, la cauzione viene

restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero.

Nell'ipotesi di vendita all'incanto, è possibile effettuare ulteriori offerte di acquisto nei 10 giorni successivi all'aggiudicazione. Tali offerte, per

essere efficaci, devono però superare di un quinto il prezzo raggiunto nell'incanto. Anche in questo caso, sarà necessario depositare in Cancelleria l'offerta e integrare la cauzione che dovrà essere pari al doppio di quella

richiesta per la partecipazione alla prima asta. Verificata la regolarità di queste ulteriori offerte, il giudice indice la gara della quale viene dato pubblico avviso e comunicazione all'aggiudicatario.

A.A.

