

Quelle in programma sono complessivamente oltre 4mila

Aste: vendite in aumento in Puglia e Basilicata

Tra le più importanti, una discoteca a Barletta proposta

al prezzo base di 4 milioni e 781mila euro

Il numero delle vendite alle aste giudiziarie, in Puglia e Basilicata come nel resto del Paese, in questi giorni continua ad aumentare a causa del fermo dell'attività nel periodo di ferie estive. L'andamento, comunque, segnala anche il malessere dell'economia (rate dei mutui non pagate, fallimenti ecc.) che si trasforma, al tempo stesso, in opportunità per chi mira a concludere un buon investimento. Come al solito vengono venduti immobili di ogni prezzo e ogni tipo, dalle abitazioni ai locali commerciali, dai capannoni industriali ai terreni agricoli.

In Puglia e Basilicata secondo un sito specializzato nelle aste immobiliari nel calendario delle sedute d'asta (compreso quelle che si sono tenute negli scorsi giorni) ci sono oltre 4.000 immobili: 3.797 in Puglia e 349 in Basilicata.

Dei primi, la maggior parte riguarda abitazioni residenziali: 2.140 (Taranto in testa nella classifica con 1.027 unità, seguita da Bari a quota 758); seguono i terreni (917: ancora prime posizioni per Taranto e Bari, rispettivamente con 421 e 306 unità); quindi i locali commerciali (520: in testa Bari con 228 unità seguita da Taranto a quota 174).

Tra le proposte ce ne sono di meno comuni. Come immobili prestigiosi a Monopoli e Bari (un'antica villa messa in vendita nei giorni scorsi); un immobile composto tra l'altro da sale per ricevimenti a Mola con contratto di subaffitto (vendita prevista per il 21 ottobre al prezzo base di un milione e 815mila euro) ed una discoteca in un immobile su più piani a Barletta (vendita in programma per il 19 novembre al prezzo base di quattro milioni e 781mila euro).

Il settore delle vendite giudiziarie all'asta è diventato così ampio che si sta facendo largo la possibilità di farle svolgere online. Ne dà notizia il sito idealista.it/news notizie e opinioni sul mercato immobiliare: «Per la prima volta in Italia un immobile è stato venduto attraverso un'asta online, un sistema garantito dal consiglio nazionale del notariato. la novità potrebbe presto trasformarsi in una tendenza, perché a causa della crisi, ma anche con la vendita del patrimonio immobiliare pubblico o delle banche, quest'anno il numero di aste raggiungerà un picco mai visto».

Il sito approfondisce il fenomeno attraverso un'intervista con il notaio

Roberto Braccio, membro del consiglio nazionale del notariato con delega al settore informatico.

Quando e dove è stato venduto il primo immobile tramite asta online?

- Si è trattato di un immobile in Sardegna, venduto a metà gennaio, che per la sua situazione interessava persone da varie parti d'Italia. Gli offerenti finali erano due, uno da Roma e l'altro da Brescia e quest'ultimo è risultato il vincitore dell'asta.

Qual è il procedimento?

- L'asta online non avviene da casa propria, naturalmente, ma presso uno studio notarile che abbia attivato la connessione alla rete (rete aste notarili) creata ad hoc dal consiglio nazionale del notariato. Una volta che si è venuti a conoscenza dell'asta, tramite i normali canali (tribunali, pubblicazioni e siti specializzati) si visualizzano le foto, le piantine e la perizia tecnica. gli iscritti all'asta possono anche fare delle offerte al ribasso durante la sessione online, oggi più che mai necessarie viste le mutate condizioni economiche

- Tutti gli immobili all'asta possono essere acquistati online?

No, solo per alcuni immobili è prevista questa modalità. Si tratta soprattutto di casi in cui l'interesse va oltre il locale, come appunto la Sardegna. Per gli immobili il cui interesse è strettamente locale non è necessaria la procedura telematica.

In realtà, aggiungiamo noi, è probabile che il fenomeno delle aste giudiziarie online potrebbe diffondersi e interessare immobili di ogni genere non solo quelli particolari accennati nell'intervista.

Un'evoluzione alla quale potrebbe contribuire un Tribunale del Nord che sta sperimentando queste aste. Con un inconveniente rappresentato dalla diffusione dell'uso del web assai diversa da una parte all'altra d'Italia. Si tenga conto, ad esempio per i casi di scarsa diffusione, che in Sicilia un cittadino maggiorenne su due non usa il web: già svantaggiato nel reperimento delle aste (deve affidarsi solo ai giornali), lo sarebbe ancora di più nelle vendite all'asta. Un sistema quindi il cui uso potrebbe risultare prematuro.

L'intervista sulle aste online col notaio Roberto Braccio diventa il pretesto di approfondire lo stato delle vendite all'asta.

Qual è la situazione generale delle aste

immobiliari in Italia?

- Siamo di fronte ad un aumento degli immobili disponibili, ma paradossalmente a questa crescita corrisponde una diminuzione delle aggiudicazioni. ciò è dovuto al fatto che molti dei fabbricati sono troppo cari rispetto alle attuali circostanze, in quanto il loro prezzo è stato determinato in un momento pre crisi in cui il credito fluiva. Cosa prevede per il 2013?

- Le procedure esecutive sono in aumento e quest'anno avremo un numero record di immobili all'asta, perché all'invenduto accumulato - sono state numerosissime le aste deserte - si aggiungono le dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico, i risultati dei pignoramenti, sempre più numerosi, nonché gli immobili delle banche, evidentemente, quando l'ubicazione è interessante, l'asta online permette di raggiungere una platea ben più ampia, riducendo i costi e agevolando la vendita.

IL FENOMENO DELL'INVENDUTO -

L'aumento delle aste che si concludono senza un'offerta non deve far pensare che i risparmiatori si siano allontanati da queste particolari vendite. Al contrario, che la gente punta a concludere il massimo di un affare. Perché - pensa - comprare a cento ciò che possono comprare domani a 75 se non addirittura a 50? È bene, infatti, al riguardo ricordare che quando l'immobile non viene venduto, ritorna in una successiva asta al prezzo decurtato del 20/25%. Naturalmente il «giochino» ha un inconveniente: nessuno può garantire che la vendita si concluda senza neppure un'offerta. Si corre cioè il rischio di vedersi soffiare da sotto il naso l'immobile quindi l'affare.

Al riguardo, comunque, qualcosa potrebbero fare gli autori delle stime che nel loro intervento potrebbero tener conto dell'evoluzione del mercato attuale e del prossimo futuro, tenendo conto che la vendita avviene due, tre o più anni dopo la stima.

L'EDIFICIO OCCUPATO - Nei giorni scorsi agenti della Polizia hanno fatto un sopralluogo nello stabile di via Marsala 40, a Brescia, ove era stata segnalata l'occupazione abusiva di un locale in passato adibito a pubblico esercizio. L'intero stabile di tre piani in passato era stato già sgomberato perché occupato illegalmente. Al momento del controllo

sono stati trovati tre cittadini di origine senegalese, già conosciuti alle forze dell'ordine per attività di spaccio. I tre, privi di documenti attestanti la loro presenza sul territorio nazionale, sono stati accompagnati al comando per le

pratiche inerenti la loro espulsione. Il locale, composto da tre stanze più un bagno, appariva in uno stato di completo degrado e in condizioni igieniche preoccupanti. Gli accertamenti esperiti prima dell'intervento avevano fatto

emergere come l'intero edificio, di fatto, non avesse una proprietà, giacché in carico all'istituto Aste Giudiziarie per la vendita all'incanto. Per tale motivo un funzionario dell'istituto garantiva un pronto intervento per ripristinare la chiusura degli accessi.

A.A.

