

All'asta i beni vengono proposti «nello stato di fatto e di diritto»

## Si compra «a corpo» non sono ammessi risarcimenti

Neppure per vizi e difformità: perciò la necessità di esaminare bene la perizia e visitare l'immobile

«È previsto un risarcimento in caso di un immobile che non risulti corrispondente a quello presentato nella stima sia per quanto riguarda le superfici che la qualità delle rifiniture e i vizi occulti?».

È una domanda che impedisce a un Lettore di accostarsi alle aste giudiziarie («Ho altri dubbi, ma questo è prioritario»). Che ha una semplice risposta che ripete quanto più volte abbiamo ripetuto.

Gli immobili pignorati vengono posti in vendita «a corpo» e non «a misura», cioè nello «stato di fatto e di diritto» in cui si trovano con eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura e inconvenienti, quindi, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita all'asta non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

L'esistenza di vizi/difformità della cosa venduta, ivi compresi, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, in particolare, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Per chi compra con un solo vantaggio (da non sottovalutare): in presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario dell'immobile ha la possibilità entro 120 giorni dal decreto di trasferimento di presentare la domanda di concessione in sanatoria degli abusi edilizi presenti. Naturalmente, pagando il dovuto e per abusi sanabili (una veranda, ma non la realizzazione di superfici). In alternativa, deve essere consapevole che ciò che ha comprato non è in regola con la normativa prevista subendone le conseguenze.

Il chiarimento mette in evidenza quanto da anni ripetiamo. La necessità, per chi intenda comprare alle aste giudiziarie, non solo di studiare attentamente le «carte» che accompagnano la vendita, in primo luogo la stima, ma anche di visitare l'immobile possibilmente facendosi assistere da un tecnico (ingegnere ecc.). Di questo ha sempre diritto, basta rispondere alle regole previste: dagli orari consentiti alla prenotazione, rivolgendosi non tanto e non solo al «registra» della vendita (giudice, notaio, avvocato,

commercialista) ma anche e soprattutto al «custode» dell'immobile. In caso si tratti di abitazione occupata ad esempio dall'esecutato che impedisca la visita, può essere richiesto l'intervento della forza pubblica. Questo, per far comprendere come la visita sia resa sempre possibile (per cui è bene approfittarne).

LA TRUFFA - Organizzata, secondo l'accusa, da gruppo di marsalesi che, operando sull'asse Marsala-Torino, fecero credere a molti di poter comprare, a prezzi «stracciati», automobili, moto, imbarcazioni da diporto e motori fuoribordo messi in vendita, in aste fallimentari, dal Tribunale del capoluogo piemontese. Ma quelle aste, in realtà, non erano state bandite. Alle vittime venivano mostrati documenti falsi: i truffati si accorgevano del raggio soltanto dopo aver pagato la somma richiesta. Imputati sono Antonio Maniscalco, di 58 anni, e Carlo Genna, di 55. Con rito abbreviato, sono già stati condannati i fratelli Salvatore e Giovanni Lombardo. Il primo, un ex carabiniere (dal 1976 al '90), originario di Marsala e residente a Torino, è stato condannato a tre anni e quattro mesi, il secondo a 8 mesi. Maniscalco, carrozziere, sin dall'inizio della vicenda si è dichiarato vittima della truffa e non uno degli autori. Ma evidentemente le sue argomentazioni non hanno convinto il gup Amato, che lo scorso anno l'ha rinviato a giudizio. L'ammontare complessivo della truffa è stato stimato dagli inquirenti in oltre mezzo milione di Euro.

ALTRA TRUFFA - Finte aste giudiziarie per la compravendita di appartamenti mai confiscati, finte aste fallimentari con tanto di firma e timbro del giudice e 160mila Euro spariti: la Guardia di Finanza ha arrestato due truffatori. La vicenda si è consumata tra Pomigliano e Sant'Anastasia, comuni del Vesuviano interno ubicati a una dozzina di chilometri a est di Napoli. Qui una coppia, un uomo, A.P., 33 anni, di Sant'Anastasia, e una donna, S.M., 44 anni, originaria di Trapani, era riuscita a convincere piccoli imprenditori di Pomigliano a versare 160mila Euro per l'acquisto di due case messe all'asta giudiziaria dal Tribunale di Nola. Sembrava un ottimo affare visto il costo di un alloggio medio attorno ai 250mila Euro. Per rendere il tutto credibile i due avevano anche mostrato documenti con timbri e firme su carta intestata

del Tribunale e di Equitalia, la società pubblica che rileva i beni dei debitori insolventi. Tutto falso: gli appartamenti indicati esistono realmente, sono ubicati nella zona residenziale di Pomigliano, ma non sono mai finiti all'asta. I truffatori sono lo stesso riusciti a intascare il danaro, carpando la buona fede dei raggirati utilizzando anche amici in comune. Nel frattempo però le vittime hanno sentito puzza di bruciato e si sono rivolte ai militari della Gdf che hanno arrestato i due.

I due truffati, un commerciante e un meccanico di Pomigliano, avevano conosciuto gli arrestati durante un'asta giudiziaria «vera», al Tribunale di Nola dove li hanno convinti della bontà dell'«investimento», tanto da farsi consegnare in anticipo i 160mila Euro richiesti. Somma non rinvenuta nella perquisizione nell'abitazione dei due truffatori, al contrario di tutto il «materiale» usato per la truffa (e per commetterne altre).

NUOVA ASTA PER LO YACHT DELLO STRAGISTA - Riparte da una base di appena 42mila Euro la vendita dello yacht appartenuto a Giovanni Vantaggiato, il 69enne autore dell'attentato avvenuto due anni fa dinanzi alla scuola Morvillo-Falcone di Brindisi nel quale perse la vita la 16enne Melissa Bassi di Mesagne e altre cinque studentesse rimasero ferite. Si tratta della «Hale-Bopp», una Camuffo d'epoca in legno di quasi 16 metri con due motori diesel da 500 Kw ciascuno, completa di accessori e dotazioni. Fu acquistata dal Vantaggiato nel 1997 al prezzo di un miliardo di lire. Un vero gioiello, creato nel più antico cantiere navale del mondo, con doppia pilotina di comando (interna ed esterna), e portata massima di 12 persone equipaggio compreso, senza limiti di navigazione. Chi è interessato può trasmettere via e-mail, entro il 3 giugno 2014, la propria offerta irrevocabile d'acquisto non inferiore al prezzo base, all'amministratore giudiziario Massimo Bellantone (massimobellantone@libero.it), o al commissario giudiziario, Lelly Pantaleo Napoli (studiolellynapoli@libero.it). Dovrà presentarsi il 6 giugno 2014 alle 10 presso lo studio del commissario giudiziario Lelly Pantaleo Napoli, a Lecce in via Nino Bixio 15, dove avrà luogo la gara

sull'offerta più alta, munito dell'offerta in originale, e di un assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, di 10mila Euro. Per la corretta intestazione dell'assegno da versare a titolo di cauzione bisogna contattare lo studio dell'amministratore giudiziario Massimo Bellantone (0832.308014).

Si tratta, oltre che di un affare per intenditori, anche di un passaggio importante in una storia tragica e crudele. L'alienazione dei beni di Vantaggiato (sottoposti a confisca dalla Corte d'assise di Brindisi dopo il primo grado di giudizio, conclusosi con la condanna all'ergastolo) è un passaggio fondamentale per il risarcimento delle vittime.

A.A.

