

Mentre si avvicina lo stop delle vendite per pausa estiva

All'asta anche trulli e un appartamento da vip

Ultime aste giudiziarie prima dello stop per le vacanze estive al termine delle quali, a metà settembre, le vendite (che sono già in programma) riprenderanno. In tutto il Paese gli immobili in vendita saranno oltre 37 mila, 3.472 nelle province di Bari, Taranto, Bat e Foggia seguite da un unico sito, con Taranto e Bari che conducono la classifica rispettivamente con 1.617 e 1.229 unità. Per la maggior parte (2006) si tratta di appartamenti: sempre con Taranto e Bari che conducono la classifica rispettivamente con 1.024 e 653 abitazioni. In quantità, seguono i terreni (717) sempre con Taranto in testa e i locali commerciali (515), questa volta con Bari che conduce la classifica (212 unità contro le 186 di Taranto). Inferiori i valori delle altre province considerate. Sono in programma anche vendite insolite per tipo (i trulli) e prestigio (un grande appartamento in via Sparano, la strada più vip di Bari).

Di grande interesse la vendita di uno splendido complesso di trulli con terreno coltivato a ulivi e frutta in Alberobello in programma per il 5 settembre. In particolare si apprende si tratti di un trullo a 5 con più alcova letto e di un altro a due con più alcova letto. Il prezzo base, 71.900 euro, a prima vista appare conveniente. Se non fosse per un grave «inconveniente» per l'eventuale acquirente: del complesso è in vendita solo l'usufrutto, con l'usufruttuario che ha 58 anni.

Meno problemi per l'acquisto di due vecchi trulli e suolo edificabile, presso Noci, in vendita il 23 luglio al prezzo base di 97.650. I trulli, al contrario di quelli presentati nella precedente vendita, hanno bisogno di una drastica ristrutturazione. Bisognerà quindi vedere come andranno le due vendite, tenendo conto che oggi chi compra non vuole ostacoli davanti a sé e punta ad una convenienza extra. Si intuisce tra l'altro dal numero in aumento di vendite che si concludono senza compratore. Si pensi a quella che si è tenuta lo scorso 19 giugno per una casa su due livelli in Capurso, per una superficie complessiva di 200 mq più cantina.

Proposta al prezzo base di 116.676 euro, non ha suscitato neanche un'offerta. Sarà riproposta al prezzo ridotto e forse allora qualcuno sarà intenzionato a comprarla. **SEGNALI DI RIPRESA** – Ciononostante, qualche operatore ha captato segnali di ripresa sia del mercato libero che delle

aste immobiliari. L'avviso è giunto da Lucca dove «da un paio di mesi a questa parte le aste giudiziarie del tribunale sono diventate alquanto affollate. E soprattutto si registra un'impennata nelle vendite di immobili, dopo un paio d'anni di allarmante stagnazione. Un'inversione di tendenza che riguarda soprattutto le case libere da inquilini o comunque immediatamente disponibili. I prezzi hanno toccato livelli molto bassi e gli acquirenti sono tornati».

La ripresa, avvertita anche a Bari, è stata favorita dall'aumento degli immobili offerti alle aste (molti per mutui non pagati) che ha ampliato le possibilità di scelta a favore dei potenziali acquirenti. Ma probabilmente un maggiore effetto lo ha causato il nuovo modo di periziare gli immobili che finalmente tenuto conto del calo dei valori che ha caratterizzato il mercato negli ultimi sei o sette anni. In precedenza, infatti, i periti tenevano conto dei prezzi al loro momento più alto (tra il 2007 e il 2008). I prezzi che indicavano, così, allontanavano i potenziali acquirenti. Negli ultimi due anni e mezzo gli immobili provenienti da fallimenti venivano messi in vendita senza successo anche sette o otto volte. Ora sembra tornata una certa liquidità, sempre tenendo conto sia della possibilità di comprare con un mutuo e di pagare dopo 60 giorni dall'acquisto, ma anche dell'obbligo di partecipare all'asta versando acconto e costo delle spese.

L'obbligo di queste anticipazioni, dal 20 al 30% del prezzo base, ha escluso dalle aste le partecipazioni «attiva» delle giovani coppie e dei lavoratori precari. Questi ultimi, infatti, vi partecipano in prima persona (così vuole la legge), ma con le spalle coperte dai genitori che non solo forniscono le anticipazioni ma anche la fidejussione necessaria per ottenere il mutuo. A queste vendite, così, partecipano sempre soggetti privati (che acquistano per sé o per un parente stretto), mentre sono quasi sparite dal giro delle aste giudiziarie le agenzie immobiliari, dato che i margini di guadagno restano molto bassi. «Da due o tre mesi – commentano i protagonisti delle aste - abbiamo notato questo rialzo improvviso di acquirenti: se c'è una villetta senza inquilino, ad esempio, viene venduta subito. In fondo i prezzi sono scesi moltissimo e presto potrebbero anche risalire. Quindi chi ha la possibilità di fare un ottimo affare comprando

adesso». Un elemento fondamentale è anche il tam tam online: non sono più rari alle aste acquirenti esteri.

DAL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA – Utili precisazioni sulle aste giudiziarie.

Il creditore, che ha ottenuto una sentenza a suo favore, vede soddisfatto il suo diritto solo se il debitore la esegue spontaneamente. Se ciò non accade, per riscuotere il credito, il creditore, munito di titolo esecutivo, deve ottenere la liquidazione dei beni del debitore, ossia la loro trasformazione in denaro. A tal fine, il creditore può presentare: istanza di vendita dei beni pignorati o istanza per la loro assegnazione in pagamento. Le due tipologie di richieste sono alternative, in via preventiva, soltanto nell'espropriazione mobiliare di titoli di credito o di quelle cose aventi un valore determinato o determinabile da listini di borsa o mercato. Negli altri casi l'assegnazione può essere chiesta soltanto dopo che sono falliti gli esperimenti di vendita.

L'istanza di vendita forzata o di assegnazione non può essere proposta prima di 10 giorni dal pignoramento (tranne che si tratti di cose deteriorabili) e non oltre 90 giorni dal pignoramento stesso. A seguito dell'istanza, il giudice competente fissa l'udienza per l'autorizzazione della vendita o per l'assegnazione, nella quale il giudice disporrà, appunto, la vendita o l'assegnazione. La vendita forzata ha la funzione di trasformare i beni pignorati in denaro liquido, quindi se il pignoramento colpisce una somma di denaro, questa fase non avviene e il creditore procedente può chiedere senz'altro la distribuzione. Lo strumento con cui si attua la vendita forzata di un bene è l'asta pubblica. La vendita forzata può avvenire: senza incanto o con incanto.

Nella vendita senza incanto, i partecipanti presentano le offerte d'acquisto in busta chiusa in cancelleria con l'indicazione del prezzo, del tempo, del modo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Tali buste vengono, poi, aperte nell'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza dei vari offerenti.

Nella vendita con incanto, si realizza immediatamente una gara fra i diversi offerenti. Il giudice dell'esecuzione stabilisce, con ordinanza, le modalità con

le quali effettuare la vendita, il prezzo base dell'incanto, il giorno e l'ora dell'asta, la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte, l'ammontare della cauzione, le modalità e il termine entro il quale il

prezzo deve essere depositato. Con le leggi è stata espressa una netta preferenza per la vendita senza incanto stabilendo, nell'espropriazione immobiliare, che il giudice deve sempre

disporre prima la vendita senza incanto e disporrà la vendita con incanto soltanto se la vendita senza incanto ha esito negativo o non può avere luogo per mancanza di adesioni o se vi è un'unica offerta che non superi di 1/5 il valore di stima del bene.

A.A.

