

Già folto il programma delle vendite dopo la sosta estiva

Ultime aste prima delle vacanze si riprende a settembre

Ultime rare aste giudiziarie, sino al 31 luglio, prima della sosta estiva nei tribunali italiani, compresi quelli di Puglia e Basilicata. Per la precisione saranno messi in vendita entro fine mese una casa di Bitonto, una metà indivisa a Bari ed una a Monopoli. I programmi invece sono già zeppi delle vendite che riprenderanno a settembre. Per quanto riguarda l'andamento delle vendite negli scorsi giorni/mesi si ha la conferma che la paralisi del mercato immobiliare pare proprio abbia interessato anche l'andamento delle aste. In particolare frenando quelle in prima «seduta» e incrementando, quindi, le vendite successive col prezzo base scontato (ogni volta del 25%). Consentendo quindi ai risparmiatori che credono in queste vendite di effettuare affari particolarmente convenienti. Tra gli esempi più recenti si fa notare una casa in Polignano (Ba), ideale anche come residenza di vacanza estiva, che appare particolarmente interessante sia dalla descrizione che dalle foto che accompagnavano la vendita. Ebbene, la casa, compresa veranda e terrazzo superiore, è stata venduta al prezzo base di 193.000, più del prezzo base di 144.000 euro ma meno di quanto era stata proposta in prima seduta (257.000 euro). Complimenti all'acquirente!

Intanto si moltiplicano nei giornali e nei siti notizie che riguardano vicende legate alle aste o consigli per i compratori. STATISICA - Dal sito web Blog italiano una panoramica sul settore.

«Purtroppo ogni anno sono sempre di più le aziende in crisi. Nel 2013 sono stati superati tutti i record negativi da quando è iniziata la crisi economica, tanto che si contano circa 11 mila chiusure aziendali, il 7,3% in più rispetto al 2012. Ad affermarlo sono i dati Cerved consultati dall'Ansa. Ed il trend per questo 2014 pare confermarsi. Sempre nel 2013 si contano inoltre circa 3 mila procedure concorsuali nonfallimentari, il massimo da oltre un decennio e il 53,8% in più rispetto all'anno precedente. I beni derivanti da questi fallimenti aziendali finiscono sempre in asta. Da qui il boom consequenziale delle aste giudiziarie, ovvero particolari attività processuali svolte presso l'ufficio aste giudiziarie dei tribunali, e attraverso cui il giudice fallimentare responsabile dell'ufficio, a seguito di un'esecuzione immobiliare o di un fallimento, dispone la vendita forzata di uno o più beni mobili o immobili di proprietà dell'azienda ormai dichiarata fallita, in

modo da ottenere una liquidità con la quale soddisfare, in tutto o in parte, i creditori intervenuti nel processo e che hanno portato alla messa in mora della società stessa».

Quindi una spiegazione sulle vendite, compresa la modalità per parteciparvi. «L'asta è un meccanismo di vendita pubblica che prevede la gara tra più offerenti. L'acquisto attraverso asta giudiziaria può rivelarsi un buon affare purché effettuato dopo una attenta valutazione del bene che si intende acquistare.

Ovviamente in previsione della vendita viene nominato un custode dei beni che permette agli interessati all'acquisto di visionare i beni. Può trattarsi sia di beni mobili (motoveicoli, autovetture, motori, attrezzature, arredi casa e ufficio, computer, materie prime ecc...) che immobili (abitazione, appartamento, azienda, capannone industriale, edificio, locale commerciale, magazzino, negozio, terreno, unità immobiliare, villa, ecc...). In ogni asta giudiziaria può essere presente uno o più lotti».

Il sito affronta anche il capitolo convenienza delle aste.

«La partecipazione può essere generalmente conveniente soprattutto a seguito di asta deserta, per cui il prezzo viene ribassato ad una nuova messa in asta, ed essere di conseguenza un buon investimento. In pratica non conviene acquistare a primo incanto. Talvolta il bene, soprattutto se beni mobili quali auto, imbarcazioni, attrezzature varie etc., viene messo in vendita a cifre irrisorie dopo precedenti aste deserte, vanificando oltretutto la garanzia di soddisfazione da parte dei creditori che hanno promosso il pignoramento. Ciò detto l'acquisto tramite Asta Giudiziaria se effettuato dopo queste attente valutazioni è certamente un buon affare con risparmi che possono arrivare fino al 30-40% sul valore di mercato».

Tralasciando la possibilità che la scelta di non presentare offerta in prima seduta faccia correre il rischio di perdere il bene.

BATTAGLIA LEGALE TRA FRATELLI - Avvenuta a Bolzano, è stata riportata dal Quotidiano Alto Adige.

Probabilmente è una lite tra fratelli che col tempo si è trasformata in battaglia legale, quella che sta all'origine delle pene di Vincenzo Romano, un anziano bolzanino in salute precaria che nel 2012 pensava di aver risolto il suo problema di alloggio e ora si trova con cinquantamila euro in meno nel

portafogli e una casa da sgomberare.

I fratelli sono Luigi ed Emilio Vendrame, e al centro della loro contesa è finita la casa in viale Trento 18 a Bolzano, dove da due anni vive il signor Romano. All'apparenza, il contratto di comodato d'uso che l'anziano aveva firmato era perfettamente in regola: cinquanta mila euro pagati sull'unghia con due assegni in cambio della casa a tempo indeterminato, fino alla sua morte, considerando nei termini contrattuali che il suo precario stato di salute avrebbe per forza di cose "accorciato" la sua permanenza nell'appartamento.

A firmare, dall'altro lato del tavolo, c'era Emilio Vendrame, che ha sottoscritto anche la pagina in cui, nelle premesse, il contratto recita "l'unità immobiliare risulta libera da pesi, vincoli e iscrizioni pregiudizievoli". Difficilmente si può credere ad una svista, sapendo che in un cassetto di quella stessa casa, vecchia di un mese, c'era la lettera di pignoramento che il Tribunale di Bolzano aveva notificato allo stesso Vendrame a seguito dell'azione legale promossa da suo fratello Luigi. La notifica del tribunale è datata 9 maggio 2012, il contratto di comodato è stato stipulato il 14 giugno dello stesso anno.

Ma all'epoca il signor Romano non poteva nemmeno immaginare quello che sarebbe successo. La doccia gelata è arrivata il 17 febbraio di quest'anno, dopo quasi due anni trascorsi serenamente nell'appartamento. Quel giorno è arrivata una nuova notifica del tribunale stavolta a suo nome, con l'ingiunzione di sgomberare l'immobile occupato senza alcun diritto in quanto già soggetto a pignoramento. Inutili le carte firmate portate a supporto della sua tesi, il contratto siglato in data successiva alla notifica del tribunale non vale nulla, deve andarsene.

A questo punto della storia inizia il calvario dell'anziano malato. Quei cinquanta mila euro che aveva speso per assicurarsi un tetto erano tutti i suoi risparmi: impossibile rintracciare il proprietario dell'appartamento e forse ancor di più avere qualche speranza di riavere quei soldi indietro.

Intanto Romano inizia a fare domande in giro per capire con chi ha a che fare, «Ho scoperto che era pieno di debiti, e qualcuno mi ha detto che sta ancora provando a vendere lo stesso appartamento a qualche

altro malcapitato».

Lo scorso 10 giugno Romano denuncia per truffa Emilio Vendrame («So che non servirà a farmi riavere i miei soldi, ma almeno spero che lui la smetta di rovinare la gente

onesta»). Però deve prepararsi a lasciare la casa, visto che è già stata calendarizzata nel portale delle aste giudiziarie per il prossimo 4 novembre. Non è possibile fare nulla per bloccare il procedimento esecutivo:

quel contratto di comodato non può essere ritenuto valido. Al signor Romano non resta altro da fare che rivalersi sul vecchio proprietario per chiedere un risarcimento.

A. A.

