Puglia: 5.600 immobili nel programma delle vendite

Parere favorevole del Garante sulle aste telematiche

Le attività delle vendite giudiziarie di mobili e immobiliari sono riprese alla grande da metà settembre in tutto il Paese. Anche se il più deve ancora venire. Il programma delle vendite nella sola Puglia prevede circa 5.600 aste e comprende immobili di ogni genere, dalle case ai terreni, dai prezzi base più diversi. La provincia con più aste è il Tarantino (oltre 1.700), seguono in ordine decrescente il Barese, il Salento, la Daunia, la Bat e il Brindisino. Per tipologia, la graduatoria è condotta dalle unità residenziali (circa 3.000) seguite dai terreni (1.000). Non mancano gli immobili particolari. Del tipo una struttura assistenziale per anziani a Taranto, locata, in vendita il 22 ottobre al prezzo base di oltre 5 milioni di Euro. Si tratta di un immobile dall'ampia superficie (a livello di 5.000 mq) con gli arredi. Di maggiore interesse, per il prezzo più abbordabile, potrebbero risultare due unità in vendita il 19 novembre. In Valenzano, sono un asilo nido e un'adiacente scuola materna di una più ampia superficie. In pratica due porzioni di una villa che vengono proposte ai prezzi base, rispettivamente di quasi 60mila e 74mila Euro. Si tratta di una proposta su misura per un imprenditore che voglia iniziare un'attività rivolta all'educazione. Imprenditore che è risultato assente nell'asta che si è tenuta lo scorso 17 settembre. Riguardava una scuola in parte di un edificio in via Alvarez a Trani, proposta al prezzo base di 843.000 Euro. Quindi in programma un'altra vendita all'apparenza interessante. Si tratta di una palestra in via Devitofrancesco in una zona strategica di Bari. Di ampia superficie (4 ampi saloni, ecc.) sarà proposta il 2 ottobre al prezzo di partenza di 262.000 Euro. Intanto aumentano gli spazi dedicati alle aste giudiziarie su giornali e siti web, negli ultimi tempi sul maggior uso in futuro delle vendite online e della maggiore disponibilità delle banche di concedere i mutui per l'acquisto di immobili dalle aste giudiziarie. GARANTE PRIVACY - Sul primo dei due temi è stata pubblicata la notizia che il «Garante privacy ha espresso parere favorevole [doc. web n. 3235478] sullo schema di regolamento del Ministero della giustizia che detta le regole tecniche e operative per lo svolgimento

della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche nei casi previsti dal codice di procedura civile. Il parere è stato reso su una versione dello schema che tiene conto degli approfondimenti e delle indicazioni suggeriti dall'Ufficio del Garante. Le osservazioni dell'Ufficio, integralmente recepite dal Ministero, hanno riguardato in particolare: il portale del gestore della vendita telematica, la cui definizione è ora contenuta nello schema; la selettività degli accessi al portale stesso nel corso delle operazioni di vendita; le garanzie di anonimato dell'offerente; le modalità di tenuta del registro dei gestori della vendita telematica; la pertinenza delle informazioni ivi raccolte per l'iscrizione; le garanzie per il trattamento dei dati giudiziari necessario in sede di verifica dei requisiti di onorabilità; le procedure di trasmissione dell'offerta attraverso la posta elettronica».

«Di particolare importanza, sotto il profilo della protezione dei dati personali - prosegue la nota al riguardo - la disciplina che regola il portale nel corso delle operazioni di vendita volta ad assicurare l'anonimato degli offerenti. Questi ultimi infatti possono avere accesso ai soli dati contenuti nei "duplicati" delle offerte privi di informazioni identificative e in cui i nominativi sono sostituiti con pseudonimi o altri elementi in grado di garantire l'anonimato delle persone. Specifiche cautele poi, sono state richieste dal Garante anche per il registro dei gestori della vendita telematica istituito presso il Ministero, la cui tenuta può comportare il trattamento di dati giudiziari per i quali il Codice privacy prevede particolari garanzie. E proprio per poter effettuare questo tipo di trattamenti il Ministero, nel mese di aprile, aveva ricevuto l'ok del Garante su una integrazione al regolamento in materia di dati sensibili e giudiziari a suo tempo adottato».

CONVENIENZA - In un altro sito viene evidenziata la convenienza di comprare alle aste giudiziarie su iniziativa di un ingegnere, titolare di uno studio tecnico di Viareggio che si mette a disposizione di chi chiede un aiuto nell'acquisto di un immobile alle vendite forzate (senza escludere che ognuno può operare da solo poiché la procedura prevista non

è poi tanto complicata). «Il mondo delle aste giudiziarie — spiega - è vasto e con molte sfaccettature: da un lato ci sono realtà difficili che hanno portato al pignoramento dell'immobile e dall'altro la possibilità di poter concludere acquisti a prezzi vantaggiosi. La nostra consulenza è rivolta in primis alla prevenzione del contenzioso immobiliare laddove una vendita pre-asta sia possibile; in alternativa l'asta risulta l'unica soluzione. E' importante sfatare alcune leggende metropolitane come il fatto che quello delle aste sia un settore di nicchia: invece anche molte giovani coppie adesso chiedono di essere orientate nella ricerca di un buon affare per avere la prima casa. Inoltre non c'è alcun pericolo: l'acquisto dal Tribunale ad oggi è la più garantita e tutelata procedura esistente e non è vero che non sia possibile visionare preventivamente l'immobile. Esiste una figura molto importante nel mondo delle aste che è il custode giudiziario incaricato dal giudice di gestire l'accesso per una sicurezza aggiuntiva. Assurdo anche pensare che le banche non concedano il mutuo per comprare all'asta».

ARCHEOLOGIA IN VENDITA -

L'11 novembre va all'asta il casale di via Appia 55, costruito nel medioevo sui resti ancora in vista di una villa imperiale. Prezzo base 5milioni e 250mila Euro, troppi per permettere un'offerta dello Stato. Finirà quindi in mano a privati. Si spera solo che siano disposti a condividere in pubblico il loro bene. Non per filantropia. Ma perché quel bene in vendita può diventare un'impresa alberghiera, e/o agricola, al servizio del parco dell'Appia Antica. Di tutti.

L'Appia ha subito però l'offesa del tempo e del cemento che dal dopoguerra ha continuato a fagocitare statue, ville, mausolei della Roma dei fasti. Nonostante il piano regolatore di mezzo secolo fa (1965) avesse imposto su quest'area unica a Sud di Roma la regola dell'inedificabilità assoluta. Il parco archeologico e naturalistico regionale che prende il nome dall'Appia Antica, istituito nel 1988, è fatto di 2500 ettari. Il 95% dei quali è però dei privati. Dieci ettari di questo adesso sono in vendita. Si trovano alle spalle della chiesa Quo

Vadis Domine. E costano, questi dieci ettari, poco più di 5 milioni. Con rialzi d'asta di 50mila Euro a botta. Lo Stato dovrebbe, potrebbe, assicurarsi con la prelazione questo patrimonio che,

dietro al civico 55, conserva i resti di una villa imperiale del II secolo d. C. con tanto di mura, mosaici e pavimenti. In parte sepolti, in parte trasformati, dai proprietari di un casale

che, in età medievale, parteciparono alla trasformazione in chiave agricola, bucolica e poi abitativa, della strada dei fasti cesarei.

A. A

LEGALE

Parere favorevole del Garante sulle aste telematiche

VENDITE delegate

Il Garante per la protezione dei dati personali ha espresso un parere favorevole sulle aste telematiche. Il parere è stato reso noto in una conferenza stampa a Roma. Il Garante ha sottolineato che le aste telematiche sono uno strumento valido per la vendita di beni pubblici, a condizione che siano rispettate le norme sulla trasparenza e sulla sicurezza dei dati.

Le vendite delegate sono un altro strumento di cui si parla nel documento. Si tratta di vendite in cui il proprietario di un bene pubblico delega la gestione della vendita a un professionista. Il Garante ha espresso preoccupazioni per la mancanza di trasparenza in questi casi e ha chiesto maggiore controllo da parte delle autorità competenti.