

*Fenomeno causato dalla crisi
che può diventare un affare*

Case al mare di Ravenna proposte all’asta a prezzi stracciati

Le case di una «città invisibile» messe all’asta che nessuno vuole, dopo quelle che nessuno riesce a vendere. È questo il conto che la crisi dell’edilizia ha presentato in questi mesi a Ravenna. Sono infatti 4.200 gli immobili messi in vendita che non riescono a trovare un acquirente in questo momento di incertezza, nonostante l’emergenza abitativa alimentata da immigrati e italiani indigenti. In particolare sono 291 in tutta la provincia gli immobili che fino al 19 dicembre andranno all’asta. Di questi 95 sono nel comune di Ravenna e 89 risultano abitazioni. Dati reperibili on line che danno il senso di un fenomeno inarrestabile, acuito negli ultimi anni dalla crisi economica. Posti auto coperti, cantine, appartamenti, villette, interi fabbricati, così vanno all’asta i patrimoni immobiliari dei ravennati. Colpiti il centro storico, la città consolidata, il forese come i lidi con Lido Adriano a fare la parte del leone. Qui gli immobili hanno una base d’asta che parte da 25 mila e può arrivare in alcuni casi fino a 70 mila euro, seguono a distanza Marina di Ravenna e Punta Marina con base d’asta da 54 mila euro la prima e da 50 mila, la seconda.

«I prezzi sono dimezzati - assicura Saverio Babini dell’istituto vendite giudiziarie di Ravenna - a Lido Adriano case che stimate 90 mila euro ora vanno vendute a 40 mila, con una media di 700 - 800 euro al mq. A Porto Corsini un appartamento da 140 mq andato all’asta a 90 mila euro è rimasto invenduto. Ad ogni avviso il prezzo cala del 20% in media la vendita avviene alla terza udienza. In questo modo si fa sotto il prezzo di costruzione. A Marina di Ravenna da 6 mila euro al mq siamo già scesi a 3.500. In provincia, a Massa Lombarda e Conselice è ancora peggio si vendono unità a 23 mila euro. Per quanto riguarda i capannoni la situazione è drammatica, tanti hanno speculato senza che vi fosse una reale richiesta da parte delle aziende. Poi c’è qualcuno che sceglie di investire, ci sono studenti universitari che invece di pagare l’affitto per cinque anni comprano a Lido Adriano a prezzi stracciati, e poi conservano la casa al mare».

L’APE NON È D’OBBLIGO - Ancora

la risposta a un quesito che riguarda le aste giudiziarie, su iniziativa di la legge è uguale per tutti, portale di informazione e consulenza per aziende e cittadini

La domanda riguarda l’attestato di prestazione energetica: «La vendita giudiziaria a seguito di esecuzione forzata esclude dall’obbligo?».

Ed ecco la risposta che sorvola sulla reale efficacia dell’obbligo dell’attestato anche in caso di immobili (da vendere o da cedere in fitto) in condizioni disastrose per quanto riguarda il risparmio energetico. Potrebbe addirittura essere il caso di un’abitazione senza infissi. Ebbene, la legge (che risponde a una normativa europea) prevede l’obbligo di ricorrere ad un tecnico (con una spesa che può arrivare a 200 euro) che non potrà che emettere un attestato di classe peggiore «G» al di là di tutti i rilievi e calcoli che potrà eseguire. Una spesa inutile, più simile ad un’ iniqua tassa, un contributo obbligatorio rivolto a geometri, ingegneri e architetti. Infatti, l’immobile senza infissi potrà essere venduto o ceduto in fitto nelle sue (pessime) condizioni senza alcun problema. Solo col peso, in più, del costo dell’inutile perizia che sarà riversato su chi compra o prende in fitto l’abitazione (avrebbe potuto accertarsi con i propri occhi della mancanza degli infissi e risparmiare). Proprio un bell’affare. Per quanto riguarda il contratto di affitto il provvedimento serve solo a far crescere quelli in nero: l’attestato, infatti, è obbligatorio nella registrazione del contratto.

Ma, al di là della digressione che interessa tutti gli immobili (proprietari e conduttori), veniamo alla risposta della domanda.

«Nelle procedure di vendita forzata fatte tramite il tribunale non è necessario allegare l’attestato di prestazione energetica. Infatti tutta la normativa sulla certificazione energetica (in attuazione della normativa europea) ha lo scopo di offrire una maggiore efficienza degli edifici sul territorio degli Stati membri, ma solo per quanto riguarda l’attività contrattuale (per es. vendite, ecc.) su beni immobili. Restano dunque esclusi i procedimenti di tipo giudiziario».

Il chiarimento proviene dal Consiglio del Notariato che lo ha espresso in uno studio fresco di pubblicazione.

Secondo dunque i notai, «la vendita attuata a mezzo di provvedimento del giudice nell’ambito di un procedimento di esecuzione forzata, come disciplinata dal legislatore italiano, gode di una disciplina del tutto speciale, che fa eccezione a quella dettata per la vendita contrattuale alla quale solo guarda la normativa sull’APE. Pertanto, la disciplina che obbliga l’allegazione dell’Ape agli atti di trasferimento a titolo oneroso, diretta a regolare una vendita negoziale e a sanzionare le parti di una compravendita consensuale, non può applicarsi alla vendita forzata, dovendosi tenere conto della delicata e particolare materia processuale/ giudiziale che coinvolge interessi pubblici, il cui bilanciamento è riservato in esclusiva al legislatore nazionale».

«Allo stato attuale – conclude il Consiglio Notariato – non vi sono elementi idonei a far ritenere la volontà del legislatore italiano di includere nella disciplina prevista per l’APE anche le vendite forzate attuate a mezzo di decreto di trasferimento del tribunale dopo un’asta giudiziale. Ricordiamo che la legge del 2005 ha incluso nell’obbligo di allegazione dell’attestato di prestazione energetica tutti agli “atti di trasferimento a titolo oneroso” (quelli cioè a fronte dei quali è dovuto un corrispettivo; tale non è per esempio la donazione), purché originino da un contratto».

INCERTA FINE DI UN ALBERGO ACQUISTATO ALL’ASTA – La storia riguarda l’hotel Atleti di Livorno, tra i più famosi, frequentati e attivi della città, che rischia la chiusura dopo che l’ufficiale giudiziario ha già bussato alla sua porta. Rischiano di andare a casa i gestori e i sette dipendenti. L’albergo è sotto sfratto, l’ordine è quello di “lasciare libero il bene da persone e cose”. L’ufficiale giudiziario tornerà domani, 7 novembre nonostante la piena attività: prenotazioni per la prossima primavera, discoteca annessa riservata per almeno dieci fine settimana.. Dietro il dramma c’è una vicenda complicata. Che parte dalla vendita all’asta dell’immobile che fino agli anni 2000 era di proprietà di una serie

di enti pubblici e arriva all'attuale braccio di ferro tra i nuovi proprietari dell'immobile (una società di Napoli che se lo aggiudicò nel 2006) e i gestori che da anni rivendicano un diritto di prelazione. In mezzo, per quasi dieci

anni, i tentativi naufragati dei gestori di trovare un accordo e acquistare l'albergo «ma a un prezzo giusto, non possiamo rovinarci pagandolo il triplo di quello che l'hanno pagato loro...». Ora però, con l'avvicinarsi della nuova

visita dell'ufficiale giudiziario, si avvicina il momento dell'entrata in possesso dell'hotel da parte di chi lo acquistò all'asta.

A. A.

