

*Aumentano gli immobili proposti
in seconda o terza seduta d’asta*

L'affare migliore si fa comprando col super sconto

Proseguono a gran ritmo le vendite giudiziarie in Puglia e Basilicata come nel resto del Paese. In Puglia, in particolare, ce ne sono circa 5.500 in programma in numero diverso fra le province. Il Tarantino conduce la classifica con circa 1.600 vendite, seguito dal Barese a quota 1.400. Si tratta di vendite da ogni prezzo. In numero maggiore sono gli immobili residenziali, circa 3.000 (971 nel Tarantino e 722 nel Barese, quindi le altre province). Seguono i terreni e i locali commerciali. Dall’andamento delle vendite sembra che aumentino i risparmiatori che si accostano alle aste, come sembrano crescere coloro che puntano all’acquisto alla seconda o terza seduta d’asta, con i prezzi base ridotti (com’è noto, calano del 25% ad ogni vendita senza offerte).

Tra le vendite in programma in Puglia, se ne fanno notare due «vecchie», previste per il prossimo 19 novembre. Vale la pena approfondirle perché entrambe dal prezzo base «troppo» basso in seguito a vendite rimaste senza offerte a partire dal settembre del 2010, naturalmente ai prezzi base molto più alti degli attuali. Il motivo dell’assenza di offerte nelle precedenti sedute d’asta (e quindi del prezzo basso) potrà essere spiegato consultando con attenzione le perizie oltre che con la visita degli immobili. Raccomandiamo, quindi, la massima prudenza, senza comunque escludere la reale possibilità di buoni affari difficilmente ripetibili.

Le vendite riguardano due immobili in Valenzano (Ba), viale della Repubblica, che in passato abbiamo presentato. Sono un asilo nido sito al piano terra, composto da ingresso, direzione, corridoio, stanza riposo, servizi igienici, cucina e due aule proposto ora a circa 57mila euro ed una scuola materna, sempre al piano terra, composta da ingresso, corridoio, bagno e antibagno per docenti, servizi w.c. per bambini, sala mensa, tre aule e disimpegno verso cortile retrostante a 74.000. Tanto per comprendere la singolarità della vendita, basterà tener presente che la vendita dei due immobili iniziò col prezzo base, rispettivamente, di 240 e 312mila euro e che si è giunti a quelli attuali dopo cinque tentativi di vendita con altrettanti ribassi.

Vicenda del tutto analoga

(probabilmente legata alle precedenti) riguarda una vendita in programma per il prossimo 5 dicembre. Ad essere messa all’asta sarà un’altra villa, sempre a Valenzano, in via Bari, adibita ad uso ufficio con destinazione scuola privata, costituita da piano interrato, piano terra, primo piano e terrazzo al secondo piano, il tutto con giardino di pertinenza esclusiva. Anche in questo caso il prezzo base sembra particolarmente interessante: 150.000 euro, un quarto di quello col quale la villa fu proposta, il 5 dicembre del 2012 (la prima delle 5 vendite senza offerte).

Altra vendita da studiare attentamente è quella di un immobile residenziale in Bari, via Fanelli, 216/B. Si terrà il 13 dicembre al prezzo base di 425.000 euro, 142.000 in meno di quanto fu proposta nel settembre scorso. Si tratta di un appartamento di 247 mq (10,5 vani) al primo piano, con terrazzo al secondo piano, oltre porzioni di aree urbane, occupato dal debitore, liberabile con aggiudicazione. Occhio alle carte che accompagnano la vendita, da alcune sembrerebbe che l’asta riguardi un sesto dell’immobile. Non è così, ma è un “particolare” che va accertato.

Continuano nelle vendite in programma a prezzo scontato per una precedente asta senza offerte ci si può soffermare su quella di un appartamento in via Troisi, a Bari, che si terrà il 10 dicembre al prezzo base di 417.000 euro, 139.000 meno di quanto fu proposto lo scorso giugno ma senza risultati. Si tratta di un appartamento di 7,5 vani particolare: al piano settimo con annesso vano tecnico e lastrico solare a piano ottavo, cantina di 17 mq e box auto di 26 mq.

Quindi un altro immobile residenziale di pregio. Sarà posto in vendita il 25 novembre al prezzo base di 340.000 euro, 114.000 in meno rispetto al prezzo base (naturalmente, stabilito dal perito) di quando fu posto in vendita lo scorso marzo (senza acquirenti). Si tratta di un appartamento di 145 mq (6,5 vani), in Bari, nella zona di pregio Umbertina, al secondo piano composto da disimpegno, camera con balcone, cucina con dispensa, corridoio, tre camere e bagno, oltre pertinenziale cantina al piano seminterrato. Anche in questo caso, oltre ai normali accertamenti ce n’è un altro che riguarda un contratto di affitto registrato il 24/7/2000 (ad esempio per

stabilirne la durata e la pigione).

Dal Garante della privacy: ok alle aste online – L’argomento viene segnalato dal sito Filodiritto la legge, il diritto le risposte web. Opportunamente, tenendo conto che le vendite online vengono accolte con sempre maggiori consensi. Tra l’altro perché favoriscono l’acquisto di immobili senza dover recarsi di persona sul luogo della vendita. Da una parte agevolano i risparmiatori, dall’altra i creditori dei debiti insoluti per i quali è determinante che le vendite si svolgano in tempi sempre più brevi.

«Con il provvedimento n. 245/2014, riportato nella newsletter dell’Autorità n. 392 del 17 settembre 2014 – si legge nell’informativa - il Garante della privacy ha dato parere favorevole al regolamento del Ministero della Giustizia che disciplina e detta regole tecniche e operative per la vendita di beni mobili e immobili con modalità telematiche, prevista dall’articolo 161-ter delle disposizioni per l’attuazione del codice di procedura civile.

Tale regolamento prevede che l’iter delle aste giudiziarie si svolga attraverso il portale del gestore accessibile agli offerenti, al pubblico (per le vendite con incanto), al giudice e ad altri utenti legittimati tramite rete Internet o servizi telematici del Ministero.

L’offerta è trasmessa attraverso indirizzo di posta elettronica certificata ad esso dedicata.

La disciplina dell’accesso al portale si differenzia a seconda che si tratti di vendita con incanto o senza incanto: nel primo caso, dato il carattere necessariamente pubblico del procedimento, l’accesso è garantito a qualsiasi utente attraverso registrazione sul portale e connessione all’indirizzo internet indicato nell’avviso di vendita; nel secondo caso, l’accesso è garantito solo al giudice, al referente della procedura, al cancelliere e ai soggetti autorizzati dal giudice o dal referente.

Il parere favorevole del Garante è giunto in seguito all’adeguamento al codice della privacy delle disposizioni sulla pertinenza delle informazioni raccolte per l’iscrizione, le modalità di tenuta del registro dei gestori, le garanzie per il trattamento dei dati giudiziari necessario in sede di verifica dei requisiti di onorabilità e le procedure di

trasmissione dell’offerta attraverso la
posta elettronica».
«L’anonimato dei soggetti partecipanti
all’asta – viene spiegato - è garantito
dall’utilizzo di pseudonimi e nickname
associati a ciascun partecipante all’asta
e dalla sola possibilità degli offerenti
di accedere ai “duplicati” delle offerte
privi di informazioni identificative.
L’intero procedimento è gestito da
soggetti esterni al ministero, elencati
nel registro dei gestori della vendita
telematica, istituito presso il Ministero
della Giustizia».

A. A.

