

Fino al '99 un ristretto gruppo si è aggiudicato gli immobili a prezzi irrisori tagliando fuori i concorrenti con il meccanismo dei rilanci

# Aste delle case, rotto l'incanto per i truffatori

## Le nuove regole del Tribunale di Monza hanno sconfitto la banda che pilotava le vendite fallimentari

MONZA - Prima del '99, le aste immobiliari del Tribunale di Monza erano preda della cosiddetta «Compagnia della morte», un'organizzazione che pilotava le gare per la vendita delle case pignorante: proprio com'è stato recentemente scoperto nel Tribunale di Milano, dove sono state arrestate 8 persone per turbativa d'asta. Da allora, quel gruppo è sparito.

Merito, sembra, di alcune modifiche alla procedura di vendita introdotte dai giudici della sezione fallimentare, che assieme ai colleghi di Bologna stanno sperimentando, primi in Italia, l'efficacia di queste contromisure. I dati elaborati nel 2000 dai giudici Roberto Fontana e Claudio Miele sembrano convincenti: rispetto al '94 è stato registrato un aumento del 1.162 per cento (da 43 a 500) delle case vendute.

A Monza, i padroni delle aste hanno perso il controllo della situazione nel settembre quando il Tribunale le ha deciso di risolvere alla radice il problema. Come? Prima di tutto eliminando le vendite con incanto e introducendo l'offerta vincolante. Poi, organizzando un'informazione più capillare. Infine, offrendo la possibilità ai privati di visitare l'immobile prima dell'offerta e di accedere a mutui agevolati grazie a una convenzione siglata con alcune banche.

Proprio ieri il giudice Fontana ha «battuto» un'asta di una ventina di lotti con una cinquantina di partecipanti. Quattro solamente sono stati ritirati per mancanza di offerte. Gli altri sono andati tutti a buon fine, alcuni dei quali anche con sostanziosi rilanci da parte dei pretendenti.

«Prima di queste modifiche le aste erano frequentate solo da poche persone interessate ad aggiudicarsi illecitamente e a prezzi stracciati gli appartamenti messi in vendita - spiega il giudice Fontana - Adesso, stiamo assistendo a un boom. I cittadini si sentono maggiormente garantiti e han-

no cominciato a partecipare in massa». La descrizione fatta da Fontana di cosa accadeva nei corridoi del Tribunale, fuori dall'aula dove si svolgono le aste, è semplificativa. «La vendita con incanto, usata fino al '99, non prevede l'offerta vincolante - dice Fontana - Sfruttando questo appiglio, le solite 10 o 15 persone si mettevano d'accordo per partecipare all'asta ma all'ultimo momento si ritiravano, annullando la vendita. L'operazione veniva ovviamente ripetuta due o tre volte, ottenendo ogni volta una riduzione del prezzo del 20% e alla fine l'appartamento veniva venduto a cifre irrisorie».

L'organizzazione, così come è accaduto a Milano, controllava tutte le vendite e si spartiva gli immobili. Se un esterno decideva di prendere parte alla gara, scattava la tagliola: prima la richiesta di pagare una percentuale sul prezzo dell'immobile per non avere problemi durante l'asta; poi, in caso di risposta negativa, la minaccia di partecipare all'asta con ripetuti rilanci per far lievitare il prezzo. Il meccanismo era collaudato e l'omertà assoluta, tanto che alla Procura di Monza non sono mai

arrivate denunce: i cittadini che decidevano di non piegarsi se ne andavano in silenzio; quelli che invece vedevano alle richieste capivano di aver commesso un reato e quindi stavano zitti. Adesso, però, sembra tutto finito. «La percentuale nazionale delle aste che vanno a buon fine al primo colpo era di circa il 15% - rivela Fontana - A Monza, dopo l'introduzione delle modifiche nel settembre '99 è invece salita di colpo al 70%».

Vale a dire: meno aste mandate deserte e meno rischi di artificiose riduzioni del prezzo. «Uno dei cambiamenti più importanti è stata l'introduzione dell'offerta vincolante - conclude Fontana - Chi rimane unico concorrente di un'asta si può ritirare solo pagando una penale molto salata e questo scoraggia i malintenzionati».

Riccardo Rosa

### Anche in Rete le informazioni su offerte e procedure

#### • AMMISSIONE

Tutti possono partecipare alle vendite giudiziarie. Le uniche spese da sostenere, oltre a quella del prezzo dell'immobile, sono gli oneri fiscali. Le richieste possono essere effettuate via Internet

([www.tribunaledimonza.net](http://www.tribunaledimonza.net)), per telefono (039.2300882) o via fax (039.2301737)

#### • DOMANDA

La domanda in carta da bollo con l'indicazione del bene, del prezzo offerto e dei termini di pagamento deve essere presentata il giorno prima della vendita (entro le 13) all'ufficio vendite immobiliari del Tribunale di Monza.

Nella busta va inserito un assegno circolare non trasferibile pari al 10 per cento del prezzo offerto. Sulla busta devono essere indicati l'eventuale pseudonimo e la data della vendita

#### • VISITE

E' possibile visitare l'immobile rivolgendosi al curatore indicato nell'annuncio. Per il pagamento, è possibile rivolgersi a una delle banche convenzionate con il Tribunale e ottenere un mutuo agevolato fino all'80 per cento del prezzo



TRATTATIVA Un computer scandisce i tempi dell'asta giudiziaria (Foto Rocca)

### I RISULTATI

#### • PROGRESSI

Gli effetti dei cambiamenti procedurali introdotti nel sistema delle aste giudiziarie del Tribunale di Monza sono ben sintetizzati dall'andamento dei dati negli ultimi sei anni. In questo periodo è stato registrato un aumento degli immobili venduti pari al 1.162 per

#### • STATISTICA

I dati statistici raccolti dicono che tra il '94 a il '98 gli immobili venduti sono stati complessivamente 272 su 1.700 messi all'asta: 43 nel 1994, 44 nel 1995, 67 nel 1996, 41 nel 1997 e 77 nel 1998. Nel 1999, anno dell'adozione della vendita senza incanto, gli immobili aggiudicati sono stati 175 su 280 e, nel Duemila, 500 su 952. Per l'anno in corso, la previsione è di mettere all'asta 1.700 immobili e di venderne almeno 790