

Monza, la casa si compra in Tribunale

Record delle aste giudiziarie: le vendite sono aumentate del 2000 per cento rispetto al '94

Garanzie

• I PARTECIPANTI

Tutti possono partecipare alle vendite giudiziarie. Le uniche spese da sostenere, sono gli oneri fiscali. Per informazioni ci si può rivolgere al sito internet www.tribunaledimonza.net oppure al numero verde 848.800583

• LA PERIZIA

Il valore di un immobile viene stabilito con una perizia ordinata dal tribunale, poi ridotto del 15 per cento al momento della vendita.

• L'OFFERTA

Dovrà essere presentata il giorno prima della gara all'ufficio vendite immobiliari. Il privato ha la possibilità di visitare l'immobile. Durante le aste, mediamente, i rilanci raggiungono il 22 per cento del valore base dell'immobile.

• I COSTI

Un appartamento di 88 metri quadrati, nella zona Est di Monza, è valutato dalle perizie 151 milioni. Sempre a Monza, altri due appartamenti nei pressi del Parco di 107 e 112 metri quadrati sono stimati rispettivamente 252 e 255 milioni. Il costo al metro quadrato oscilla tra un minimo di circa 1.700.000 lire (quasi 878 euro) e un massimo di 2.500.000 (circa 1.290 euro). Secondo l'indagine sulla qualità della vita 2000, effettuata dal Comune di Monza, invece il prezzo di mercato va da un minimo di 2.700.000 al metro quadrato (circa 1.395 euro) e un massimo di 4.600.000 (quasi 2.376 euro).

MONZA - Aste immobiliari da record al tribunale di Monza. Nel giro di due anni i giudici della sezione Fallimenti sono riusciti ad azzerare un arretrato di quasi 5 mila procedimenti e, in questo ultimo mese, sono stati addirittura «costretti» a ridurre il numero di udienze per mancanza di case: quelle che vengono messe in vendita «spariscono» nel giro di poche ore. Segno - dicono i giudici - che la gente adesso si fida della regolarità delle aste.

«Stiamo raccogliendo i frutti del nuovo sistema di vendita adottato nell'autunno del '99» spiega il giudice Claudio Miele. L'eliminazione della vendita con incanto e l'introduzione dell'offerta vincolante ha consentito di togliere di torno le cosiddette «compagnie della morte» (gruppi di delinquenti organizzati che controllavano le aste) e ha garantito maggiore trasparenza e velocità ai procedimenti: ci vogliono al massimo 18 mesi per completare l'iter, mentre negli altri tribunali serve un anno soltanto per verificare la correttezza dei fascicoli.

Il sistema di vendita senza incanto è stato adottato anche dai palazzi di giustizia di Bologna e di Nocera Inferiore. Negli altri tribunali d'Italia, invece, è ancora in vigore il sistema con incanto. In questo caso il numero di pratiche arretrate è altissimo e, a livello nazionale, la percentuale media di lotti venduti in un anno oscilla attorno al 2 per cento, mentre in Lombardia non va oltre il 5 per cento.

Fino all'autunno di

due, anni fa anche il tribunale di Monza doveva fare i conti con situazioni simili a quelle capitate la scorsa primavera a Milano. Dopo una serie di accertamenti, i giudici milanesi avevano infatti scoperto che alcuni crimina-

li cercavano di condizionare la vendita degli immobili pignorati. Come? Avvicinavano i partecipanti all'asta e, in cambio di una «mazzetta», s'impegnavano a farsi da parte. Se il ricattato di turno non accettava, i de-

linquenti intervenivano facendo lievitare i prezzi. Oppure partecipavano alla vendita con offerte al rialzo fino a far desistere gli altri concorrenti. A quel punto, rimasti soli, abbandonavano la gara e i giudici dovevano rimet-

tere in vendita l'immobile a un costo ribassato. A Monza - spiegano i magistrati - tutto questo ormai non succede da un po' di tempo. Adesso, chi fa un'offerta per comperare un immobile (case, box, o capannoni)

non può tirarsi indietro all'ultimo momento e far annullare il procedimento. L'offerta è vincolante e, se rimane l'unico in lizza, è obbligato all'acquisto.

I giudici Claudio Miele, Roberto Fontana e Alberto Roda, della sezione Fallimenti, consentono inoltre al privato da visitare l'immobile messo in vendita e di accedere a mutui agevolati grazie a una convenzione stipulata con alcune banche.

I numeri danno ragione alle toghe monzesi: nel 2000 sono stati iscritti 551 procedimenti e ne sono stati conclusi 1200; e nel 2001 ne sono stati registrati 491 e smaltiti 1261 (il saldo positivo indica la definizione delle pratiche arretrate). In sintesi, secondo un calcolo fatto dal tribunale stesso, nel 2000 si è avuto un incremento degli immobili venduti pari al 1162 per cento rispetto al 1994 mentre per quest'anno si prevede di sfiorare quota 2000 per cento.

In un certo senso è come se la sezione Fallimenti del tribunale si fosse trasformata in una specie di agenzia immobiliare. Anzi, forse meglio: infatti non fa in tempo a mettere all'asta una casa che è subito venduta.

«Trattiamo più immobili di quelli che vengono iscritti al fallimento - sottolinea Miele - Per questo motivo siamo stati costretti a ridurre il numero di aste mensili». Fino a poche settimane fa, al primo piano del palazzo di giustizia di piazza Garibaldi, ne venivano convocate dodici in un mese. Adesso non sono più di sei.

Riccardo Rosa



IN CODA Resta in un'aula del tribunale di Monza per un'asta immobiliare. Case, box e capannoni industriali vengono venduti a prezzi vantaggiosi. L'interesse, dopo l'introduzione delle nuove norme che hanno «tagliato fuori» personaggi che con vari metodi inibivano i possibili acquirenti è cresciuto a dismisura. Sopra il giudice Claudio Miele (Foto: Pizzardi)

VECCHIE REGOLE

- **FINO AL '99** Il sistema di vendita utilizzato anche dal tribunale di Monza fino all'autunno del '99 prevedeva: vendita con incanto, possibilità di visitare l'immobile, assenza di pubblicità.
- **CON INCANTO** L'offerta non era vincolante e permetteva al concorrente, se rimaneva solo, di rinunciare e mandare deserta l'asta. Ricattatori organizzati estorcevano denaro ai partecipanti minacciando rilanci sull'offerta.
- **VISITE** La mancanza di un custode giudiziario non consentiva alle persone interessate all'acquisto di visitare l'immobile.
- **PUBBLICITA'** Le aste non erano reclamizzate e i cittadini non sapevano dove e quando si svolgevano.

NUOVE REGOLE

- **DAL 2000** Le modifiche adottate dal tribunale di Monza nel settembre '99 hanno introdotto novità sostanziali.
- **SENZA INCANTO** L'offerta è vincolante e il concorrente, se rimane solo, non può ritirarsi o fare rilanci strumentali.
- **VISITE** In tutte le procedure viene nominato un custode giudiziario che accompagna i partecipanti in una visita all'immobile.
- **PUBBLICITA'** Ogni asta viene pubblicizzata sui quotidiani con una descrizione sintetica dei lotti in vendita (prezzo compreso) accompagnata dai numeri di telefono dell'ufficio vendite immobiliari e dalle istruzioni su come partecipare.