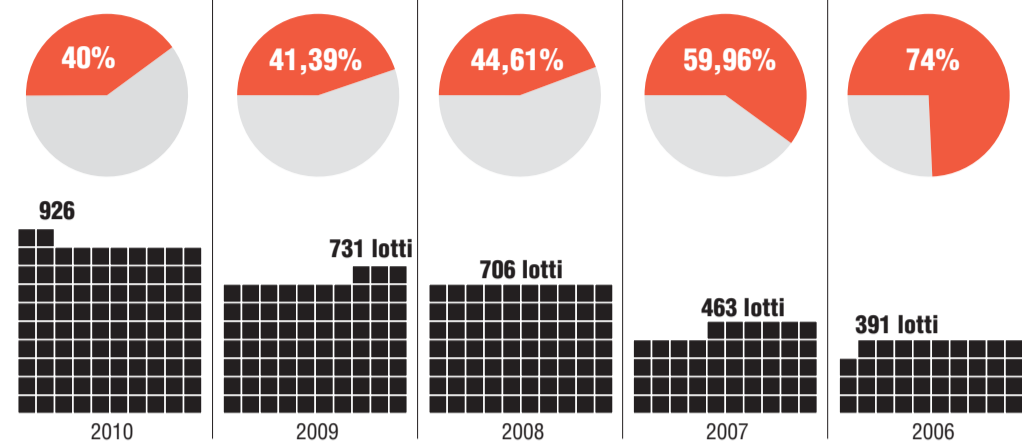


Vendite immobiliari nel Tribunale di Monza

■ lotti ■ percentuale del venduto

NUMERO ASTE



NUMERO ASTE PROGRAMMATE TRIBUNALE

Aste in calendario periodo 15 marzo - 30 giugno

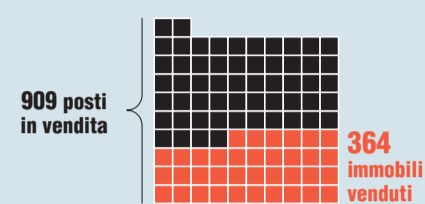
427

IMMOBILI IN VENDITA PER COMPLESSIV per un totale di:

67.451.747 euro

IMMOBILI VENDUTI A MONZA NEL 2010

Aste in calendario periodo 15 marzo - 30 giugno



Comprare casa in Tribunale: lotti triplicati in cinque anni

Più abitazioni all'asta, ma venduto sceso da 74 a 40 per cento Monza, però, è ancora una delle sedi che piazza più immobili

■ Non si paga il notaio, non si paga l'agenzia immobiliare, il prezzo iniziale è ribassato del 20 per cento rispetto a quello stabilito dalla perizia del consulente nominato dal Tribunale. Acquistare una casa attraverso le procedure giudiziarie è ancora conveniente. E, nonostante la crisi, il numero degli acquirenti che si rivolgono a Palazzo di Giustizia è ancora consistente. Certo, la percentuale del venduto si è abbassata: le case prima che la recessione bloccasse il mercato venivano piazzate in oltre il 70 per cento dei casi, mentre ora si arriva al 40. Ma anche così la sede brianzola è quella che vende di più nel Distretto della Corte di appello di Milano, mantenendosi ai primi posti anche a livello nazionale.

Un dato che rimane alto anche perché gli appartamenti disponibili vengono pubblicizzati in tutto il territorio nazionale, in particolare attraverso i siti asteimmobili.it e portaleaste.com che fanno capo ad Asteimmobili.it spa, società leader a livello nazionale nella gestione della pubblicità delle vendite giudiziarie, che opera per conto del Tribunale di Monza come di un'altra settantina di sedi giudiziarie italiane.

Il lavoro, per chi segue questo tipo di procedure, è aumentato negli ultimi tempi, perché sono aumentate le persone che non riescono a fare fronte ai debiti e quindi sono cresciuti i lotti (case, box, capannoni, per la maggior parte appartamenti) finiti nei fascicoli dei giudici civili che si occupano di fallimenti ed esecuzioni immobiliari.

Dal 2006 all'anno scorso, ad esempio, sono triplicate. Un trend che non accenna a cambiare: per il 2011 si prevede un aumento del 30 per cento. L'onda lunga della crisi, insomma, incombe ancora sul settore. Solo nel mese di marzo si contano 220 procedure riferite a vendite che si realizzeranno a maggio e a giugno. I compratori sono soprattutto privati in cerca di una casa.

L'anno scorso su 909 lotti messi in vendita 697 erano abitazioni. La trasparenza delle procedure è garantita dalla pubblicazione sui siti internet delle aste di tutte le informazioni che riguardano l'appartamento o comunque il lotto disponibile: l'ordinanza di vendita del giudice, la perizia del consulente nominato dal Tribunale con tutti i dati dell'appartamento e il prezzo d'asta.

E' attiva anche una procedura on line che permette di prenotare la visita dell'immobile al quale si è interessati. L'on line, tra l'altro, verrà utilizzato sempre di più, tanto che anche le aste potranno svolgersi in rete. Una novità ancora sulla carta ma non così lontana da realizzare. Infine c'è anche un numero verde (848800583) al quale tutte le persone interessate si possono rivolgere per avere informazioni e chiarimenti sulle procedure.

Paolo Rossetti

COSA FARE

Ecco le procedure per chi compra

■ Chi vuole partecipare a un'asta per aggiudicarsi un immobile deve presentare un'offerta in busta chiusa entro le 13 del giorno prima della vendita fissata. Ma deve soprattutto presentare un acconto con il 10 per cento della cifra, depositato con un assegno circolare. Nel caso in cui l'abitazione gli fosse aggiudicata la somma verrà trattenuta in attesa che l'acquirente saldi il conto pagando l'intera cifra pattuita. Se perde l'asta, invece, l'assegno viene restituito il giorno stesso. Se qualcuno si aggiudica il bene ma poi non riesce a corrispondere al Tribunale la somma per l'acquisto entro i tre mesi previsti la procedura si terrà il 10 per cento anticipato. All'asta, naturalmente, i concorrenti seriamente intenzionati a comprare una casa ci arrivano dopo aver concordato con una banca un mutuo che permetta di affrontare la spesa per l'acquisizione dell'appartamento.

Sul sito del Tribunale di Monza (www.tribunale.monza.it) sono riportate tutte le banche titolari di convenzioni in questo senso. Certo, ultimamente, il vero ostacolo da superare è proprio questo: convincere l'istituto di credito a concedere il finanziamento. Un ostacolo che riguarda le vendite giudiziarie come le compravendite realizzate attraverso le agenzie immobiliari o comunque fuori dai canali del Tribunale. Lasciato alle spalle questo ostacolo, peraltro oggi non di poco conto, la procedura, però, offre alcuni vantaggi rispetto a un'altra compravendita. L'immobile viene descritto nei particolari, con tanto di foto, nella parte del sito del Tribunale che riporta i lotti in vendita, ma la casa può anche essere visionata contattando il curatore giudiziario.

La prima asta fissata è senza incanto, nel caso in cui non dovesse andare a buon fine si procede all'asta classica davanti al giudice partendo da un prezzo base non necessariamente inferiore a quello di partenza.

Una volta che viene aggiudicato l'appartamento l'acquirente ha 90 giorni di tempo per saldare l'intero importo. Quando avrà versato tutto il giudice provvederà al trasferimento dell'immobile. Il magistrato si occuperà pure di togliere qualsiasi ipoteca dovesse pesare sulla casa.

ACQUIRENTI IN AULA

■ Qui a fianco un'aula del Tribunale di Monza durante un'asta. Sotto la sede di Biassono di Asteimmobili.it, la società che gestisce la comunicazione e la pubblicità delle aste per il Tribunale di Monza ma anche per altri 70 Tribunali in tutta Italia. Negli ultimi anni i lotti disponibili nelle vendite giudiziarie sono addirittura triplicati. La percentuale di vendita, comunque, resta ancora alta, soprattutto rispetto alle altre sedi giudiziarie.



Assistiti 70 Palazzi di Giustizia

Comunicazione delle vendite gestita da una società di Biassono

■ Ha sede a Biassono, nell'area di via Parco 47 un tempo occupata dalla Ato e ora riqualificata dando spazio a diverse altre società, ma si occupa di 70 Tribunali in tutta Italia con una media annua di 12mila aste. Asteimmobili.it spa è la società leader nel settore della comunicazione delle vendite giudiziarie. Con Monza collabora dal 1995 ma il raggio d'azione è molto più ampio: dalla Brianza si tengono d'occhio soprattutto i Palazzi di Giustizia del Nord, ma in realtà, insieme a tutte le altre sedi sparse sul territorio nazionale (Roma, Perugia, Palermo, Lecce, più degli uffici locali in Veneto) lo sguardo comprende tutti i Tribunali il cui lavoro, dal punto di vista delle esecuzioni immobiliari, viene monitorato per sviluppare poi le campagne pubblicitarie per promuovere le vendite di immobili. La comunicazione avviene via internet ma anche attraverso una cinquantina di testate giornalistiche sulle quali vengono pubblicati gli annunci. Una realtà che dà lavoro a 40 collaboratori tra ingegneri, informatici e addetti al commerciale e che si occupa anche dell'informaticizzazione della sezione fallimentare garantendo l'accesso on line, nel rispetto di sicurezza e privacy, agli atti del fascicolo che sono visionabili dalle parti. L'approccio te-

lematico, d'altra parte, è ormai la strada sulla quale si sta incamminando (anche se in altri settori molto più faticosamente) la giustizia italiana. A Monza, ad esempio, sono già possibili aste telematiche, quindi on line, relativamente ai beni mobili, in collaborazione con gli Istituti vendite giudiziarie. Si svolgono interamente in rete oppure con il sistema misto, con partecipanti in sala ma anche che intervengono da casa attraverso il loro computer. Il grosso del lavoro, tuttavia, riguarda le vendite di case o altre immobili attraverso aste che si svolgono secondo un metodo che a Monza si è consolidato nel tempo e che ha allargato la partecipazione alle gare anche ai privati cittadini che si accostano al settore solo per trovare un appartamento di loro gradimento. «Il nostro è un canale sicuro - dice Mascia Megna, responsabile della sede biassonese di Asteimmobili.it - basato su una comunicazione totalmente trasparente». Un obiettivo perseguito, appunto, potenziando la comunicazione on line: attraverso internet vengono rese accessibili a tutti in ogni momento le informazioni sugli immobili in vendita che vengono descritti e fotografati per garantire una scelta oculata agli eventuali acquirenti.



L'immobiliarista «Mercati paralleli che restano però differenziati»

■ (an.tre.) «Le vendite alle aste immobiliari sono diminuite in quanto con la crisi i prezzi delle case all'asta si sono avvicinati agli immobili gestiti dalle agenzie che vendono un prodotto più selezionato», Mauro Danielli, vicepresidente nazionale della Fimaa, analizza la differenza tra i due canali di vendita degli immobili. Due canali che hanno pochi punti di contatto: «Le agenzie possono seguire le aste solo come consulenza ai clienti che non conoscono le procedure e vogliono essere seguiti da un esperto, altrimenti per legge gli agenti immobiliari non possono partecipare alle aste» continua Danielli. I clienti si rivolgono talvolta agli agenti immobiliari, infatti, per avere consigli su come muoversi nel settore delle aste dove spesso bisogna avere qualche competenza in più per poter portarsi a casa un affare (e non incappare, invece, in qualche "sola").

Fondamentalmente i due mercati restano ben differenziati: «Sono due mercati paralleli - spiega il vice presidente nazionale della Fimaa - il cliente delle agenzie immobiliari cerca il prodotto, quello delle aste, invece, cerca il prezzo, ma da due anni a questa parte il prezzo delle aste non è più competitivo confrontato con il prodotto che offrono che è meno appetibile».

Come dimostrano i dati che emergono dalle aste immobiliari le percentuali di "realizzo" delle aste è diminuito drasticamente negli ultimi 3 anni, segnale che i prodotti all'asta sono meno appetibili.

C'è, invece, una figura professionale, quella dello "sviluppatore" che lavora molto nel settore delle aste, come conferma Danielli: «Lo "sviluppatore" non è un agente immobiliare, ma è molto spesso un imprenditore che compra gli immobili all'asta, lo valorizza e poi lo rivende: queste figure ultimamente gestiscono molti immobili all'asta».

Beni mobili Due chili d'oro e una Porsche aggiudicati on line

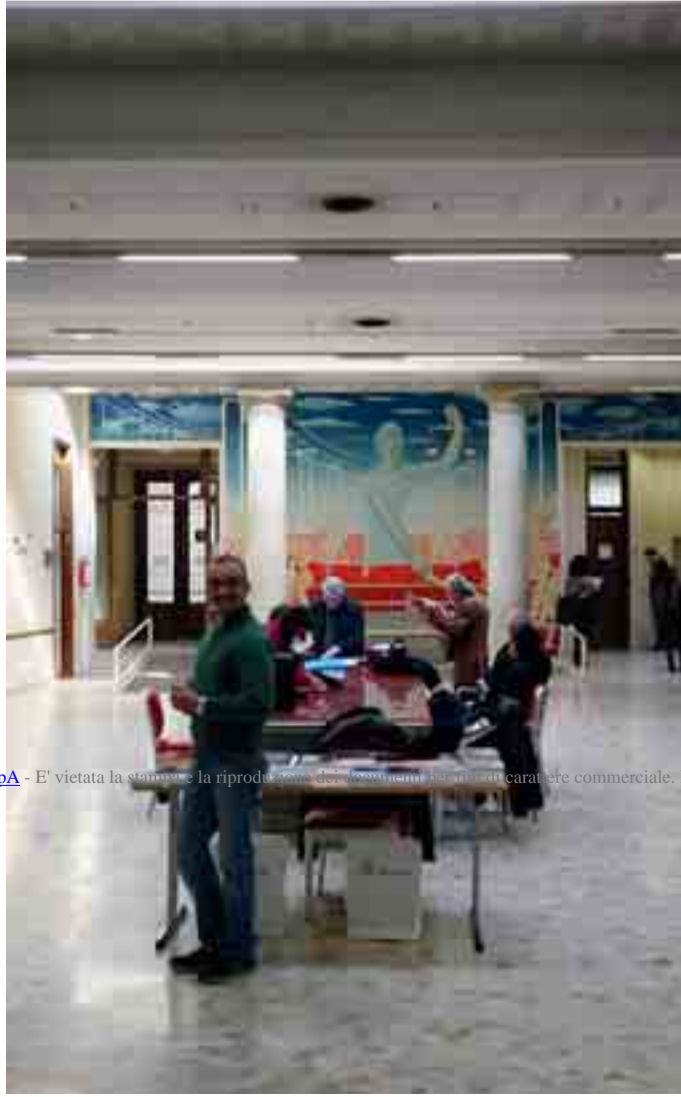
■ Aste giudiziarie: ora basta un clic. Il servizio on-line messo a punto dall'Istituto di vendite giudiziarie di Monza sta andando a gonfie vele. «Dopo una prima sperimentazione nel 2008, l'asta telematica è partita in maniera continuativa solo lo scorso anno, ma ha incontrato da subito il favore del pubblico che per un motivo o per un altro non può recarsi fisicamente nei giorni di asta presso la nostra sede di via Aspromonte - spiega Christian Moriggi -. Per noi on-line significa live option, cioè godere della possibilità di essere presente, anche solo in via telematica, all'appuntamento con la gara, come se ci si trovasse in mezzo al pubblico». Il metodo di aggiudicazione, quindi, non è quello proposto da e-bay, a scadenza temporale, ma funziona proprio come se si partecipasse all'asta in tempo reale. «Per prima cosa si accede al portale previa registrazione - prosegue Moriggi -. Successivamente una volta individuato un bene di interesse occorre versare all'Ivg il 10 per cento della base d'asta di quel bene, attraverso carta di credito o bonifico bancario. Tale versamento avviene a titolo di cauzione, restituita in caso di mancata assegnazione. Una volta ricevuto il versamento abilitiamo l'utente alla partecipazione all'asta indicandogli un codice che compare sul grande monitor in sala dove anche il pubblico può vedere i rilanci che l'utente abilitato fa durante la gara». Per garantire ulteriormente un'equità di partecipazione tra chi è in sala e chi invece partecipa da casa è stato stabilito un countdown di 40 secondi tra una battuta e l'altra: il cronometro parte ogni volta che viene effettuato un rilancio. Secondo i titolari dell'Ivg il 90 per cento di chi partecipa alle aste on-line è di sesso maschile. Attraverso questo sistema sono stati finora aggiudicati beni di un certo valore tra cui due chili e mezzo di oro e perfino una Porsche.

Sabrina Arosio

«Agenzia» da 40 milioni

È l'incasso nel 2010 del Tribunale per gli immobili ceduti Da marzo a giugno fissate aste per oltre 67 milioni di euro

■ (P.R.) L'escalation della crisi è tutta lì, nei numeri dei lotti messi in vendita nelle aste del Tribunale di Monza negli ultimi cinque anni. Si passa da 391 nel 2006 con una percentuale di venduto del 74 per cento per arrivare a 926 nel 2010 con una percentuale del 40 per cento. In mezzo c'è una progressione che vede ogni anno un aumento dei lotti a disposizione e una diminuzione progressiva della quota di immobili che veniva venduta, segno inequivocabile che da una parte aumentavano man mano le situazioni debitorie e dall'altra diminuivano i soldi per acquistare le case messe in vendita dal Tribunale. Una situazione che non vale solo per Monza visto che nel solo 2010 la società negli altri Tribunali italiani ha gestito 33790 lotti. Tornando alla Brianza si attende un anno di superlavoro anche per il 2011: nel periodo dal 15 marzo al 30 giugno, infatti, sono in calendario aste per 427 immobili in vendita, «roba» da 67 milioni e mezzo di valore. Il Tribunale d'altra parte come «agenzia immobiliare» tratta cifre di una certa consistenza: l'anno scorso, tanto per fare un numero, i 364 immobili venduti (la maggior parte, il 77 per cento, abitazioni) hanno fruttato una somma che sfiora i 40 milioni e mezzo. Non poco, complessivamente, soprattutto se si tiene conto dei tempi che corrono. D'altra parte il «monte immobili» a disposizione del Tribunale è ingente. E non potrebbe che essere così visto che la Brianza è uno dei territori più attivi dal punto di vista economico ma anche dei più ricchi. Prova ne sia l'ammontare dell'immobile più grosso messo in vendita dal Tribunale: un lotto di terreni e fabbricati a Varedo, legati al fallimento Nylstar, azienda chimica che ha chiuso i battenti negli ultimi anni, per 43 milioni di euro, lotto aggiudicato nel 2008.



EX PRETURA L'atrio di via V.Emanuele, sede del Tribunale fallimentare

AZIENDE FALLITE

Se il compratore si cerca all'estero

■ (P.Ro.) Sul portale di Asteimmobili vengono segnalate come aste vip. Sì, perché, al di là delle abitazioni o comunque dei lotti ordinari che vengono messi in vendita dal Tribunale di Monza, a volte ci sono immobili di pregio che per il loro valore possono interessare un target di acquirenti particolare, che hanno consistenti disponibilità economiche. In questi casi l'attività di comunicazione che viene messa in campo da è ancora più mirata. Ci sono delle occasioni in cui la ricerca di un compratore viene fatta anche all'estero battendo a tappeto settori particolari, quelli che potrebbero mostrare interesse ad esempio per società fallite che hanno la stessa ragione sociale, che si occupano, cioè, della stessa attività. «In questi casi - dice Mascia Megna, responsabile della sede di Biassono di Asteimmobili - ci rivolgiamo, soprattutto con messaggi di posta elettronica, a tutte le aziende straniere che potrebbero essere interessate. Un lavoro a tappeto: sono state mandate anche 6 mila mail». Un'attività che è stata sviluppata per grossi fallimenti come Bburago (dove non per niente gli acquirenti sono arrivati proprio dalla Cina), la monzese Mit, Pllb elettronica, Redaelli spa. Per la Mit, sono stati contattate tutte le aziende che producono o comunque grossi fornitori di queste aziende.