

ASTE GIUDIZIARIE/1. Le procedure introdotte due anni fa hanno prodotto un incremento considerevole delle vendite di abitazioni nel 2000

Il Tribunale diventa l'agenzia immobiliare dei record

Realizzati 177 miliardi, venduti quasi 500 lotti: rispetto al 1994 un aumento del 1000%

ASTE/2.
CERCHI CASA?
TROVI TUTTO
SU INTERNET.

Tutte le informazioni sugli immobili in vendita in tribunale possono essere reperite anche via Internet sui siti *tribunaledimonza.net* e *astegiudiziarie.com*. Ma per chi vuole acquistare una casa c'è anche, nella cancelleria esecuzioni, un apposito ufficio che funge da interfaccia tra il Tribunale e i cittadini interessati all'acquisto, che possono avere informazioni senza fare la fila con periti e avvocati. In base a una convenzione con il Tribunale Banco di Sicilia, la Banca popolare di Milano, la Cassa di risparmio di Parma e Piacenza, la Cariplo e la Banca popolare di Lodi, la Banca commerciale italiana e la Banca nazionale dell'agricoltura, concedono agli acquirenti mutui a condizioni agevolate per importi fino all'80% del prezzo base di gara. Il tasso di interesse annuo variabile non è superiore a Euribor (oggi circa il 4,6%) più un punto. Il decreto di trasferimento viene emesso entro sette giorni dal pagamento del saldo prezzo. Per entrare in possesso della casa, insomma, una volta acquistata, non bisogna aspettare molto.

Cento diciassette miliardi di realizzo nel 2000. Un incremento delle vendite, rispetto al 1994, di oltre il mille per cento. Il Tribunale di Monza si scopre «agenzia immobiliare» e presenta il bilancio di una attività sempre più intensa. Negli ultimi sei anni si è passati da 43 tra appartamenti, ville, capannoni o altri stabili venduti nei sette anni or sono, ai 498 di quello appena trascorso. Il salto di qualità è notevole. Il punto di non ritorno risale al 1998, quando sono iniziate le pubblicazioni sui quotidiani, raggruppate in una pagina, delle vendite immobiliari facenti capo ai magistrati di piazza Garibaldi. La vera svolta, tuttavia si è avuta nel 1999 con le modifiche nelle procedure che hanno facilitato

l'accesso della gente (e non solo degli addetti ai lavori) alle gare per l'aggiudicazione delle case. Da allora è stato un crescendo fino alle ragguardevoli cifre attuali: due anni fa, infatti, si è avuto il primo «botto», con 175 immobili venduti, saliti, appunto, fino a sfiorare quota 500, l'anno scorso.

La cifra complessiva intasata per stabili pignorati o inseriti nei fallimenti ha raggiunto livelli considerevoli. Frutto anche, in parte, di rilanci sul prezzo base dell'asta pari, complessivamente, a più di 21 miliardi (più 22,12%). Una conseguenza, pure questa, della maggiore partecipazione alle aste, frequentata da molta più gente rispetto a prima, quando queste vendite erano un



Udienza per le aste giudiziarie in un'aula del Tribunale di piazza Garibaldi

circolo chiuso in cui agivano anche operatori «spregiudicati». I tempi in cui la «compagnia della morte» (così venivano chiamati gli speculatori che cercavano di pilotare le aste a loro favore) la faceva da padrona, insomma, sono passati.

I maggiori realizzi significano, dal punto di vista del Tribunale, maggiori garanzie per i creditori che così hanno molte più speranze di far rientrare nelle loro casse almeno una parte dei soldi loro dovuti.

Da qualsiasi parte si guardi, la situazione di Monza presenta dati record rispetto ad esempio alle altre sedi giudiziarie della Lombardia. Se in regione la percentuale dei lotti venduti (rispetto a quelli su cui decide il Tribunale) si aggira tra il 5 e il

20%, in piazza Garibaldi supera il 65%. L'aumento delle vendite e l'abbreviazione dei tempi hanno, inoltre indotto molti debitori a cercare un accordo con i creditori. «Questi fattori - dicono in Tribunale - rendono possibile ipotizzare, nel giro di un anno e mezzo, l'eliminazione di tutto l'arretrato, con la riduzione delle pendenze attuali 3400 a circa un migliaio». La durata delle esecuzioni immobiliari, dal deposito dei documenti alla distribuzione delle somme, potrà così essere inferiore all'anno e mezzo, portando il Tribunale, dal punto di vista dei tempi, al livello degli altri Paesi europei, dove tutto si conclude nel giro di un anno circa.

Paolo Rossetti

ACQUIRENTI/1. Il caso: si aggiudica in Tribunale ciò che credeva suo

La casa comprata era già all'asta

Gli acquirenti, generalmente, sono soddisfatti. Soprattutto della facilità di accesso alle informazioni sulle case. «Ho comprato un appartamento a Barzio come investimento - dice Paola Lombardo - Ora sto guardando per un eventuale altro acquisto. A Monza sono molto organizzati: c'è una ottima pubblicità, vendite senza incanto (senza rilanci che possano prestare il fianco a speculazioni e pressioni sui compratori ndr) e c'è tutto in Internet, anche la piantina. Qui c'è molta disponibilità, anche un privato può accedere all'acquisto. A Milano, invece, c'è più confusione». Anche per i prezzi a volte si ottengono condizioni di favore. La base d'asta è solitamente inferiore del 15% al prezzo di mercato. I partecipanti, però, sono molti, anche quaranta alla volta. Inevitabile, quindi, il rialzo. Spesso è contenuto ma si arriva pure (nel 3,61% dei casi) a rilanci superiore al 100%.

«Con il Tribunale - dice Angela Argenterii di Zoccorino di Besana - mi sono trovata bene». La sua è una storia un po' particolare. Lavora e ha una bambina. Per questo

ha acquistato una casa vicino a quella della madre anticipando 50 milioni. Poi, però, ha scoperto che, in realtà, non tutto era a posto. «Ho visto gente che entrava in casa mia e li ho fermati. Lei non ha pagato i debiti, la casa è andata all'asta, mi hanno detto. Allora mi sono presentata all'asta e l'ho vinta. Ho speso di più ma non ho perso la casa. Sapevo che c'erano le aste ma non che era così facile».

«Ho acquistato la scorsa primavera in zona Monza parco - dice Irene Brusa - conoscevo già il monolocale. Mi sono presentata all'asta. Quando è uscito l'avviso dell'asta andata da sola. Non ho avuto difficoltà». Una pratica veloce. Dall'aggiudicazione all'entrata in possesso effettiva della casa sono passati meno di due mesi: dal 15 marzo al 9 maggio. Un vantaggio non da poco per i clienti. Anche sotto questo aspetto le cose sono migliorate parecchio negli ultimi anni. Prima occorreva attendere sette, otto mesi. Adesso si è passati a due o tre al massimo. Se l'immobile è occupato, inoltre, non tocca all'acquirente liberarlo, ma ne occupa il custode giudiziario.

P.R.

ACQUIRENTI/2. Privati soddisfatti. Qualche difficoltà con banche e notai

Pochi problemi per la macchina delle procedure

Sorpresa in udienza: donna paga il debito di un'altra persona. Vendita sospesa

Tutto bene, sì, ma qualche volta gli inghippi non mancano. Non è colpa del Tribunale, certo, ma la macchina delle esecuzioni a volte, come è nella logica delle cose, funziona con qualche problema.

«È andato tutto bene - dice Nicoletta di Bitetto, che ha acquistato, tramite il Tribunale, ad Agrate Brianza - L'unico problema è stato con le banche. Non è semplice chiedere il mutuo anche se ci sono istituti di credito che danno delle agevolazioni. Il problema è il mutuo con le banche: non si fidano, hanno paura che dopo subentrino dei problemi». Insomma, tutto è più veloce rispetto a prima. Le diffidenze verso le vendite giudiziarie, almeno inizialmente, magari per ignoranza, rimangono. E qualche

contrattempo può sempre capitare: «Abbiamo letto su un giornale di case in vendita - dice Roberto Gentile, che con la sua ragazza ha cercato un appartamento tra quelli a disposizione in Tribunale - Abbiamo visto un paio di case a Sesto: una situazione un po' particolare. L'impressione non è stata ottima. Poi abbiamo deciso di partecipare a un'asta e ce la siamo aggiudicata».

A contenderla erano rimasti due privati. All'asta si era presentata molta gente, ma gli altri erano tutte immobiliari. «Abbiamo avuto grosse difficoltà a mettere d'accordo la società che gestisce le pratiche del Tribunale con il notaio. Rischiamo di andare oltre i termini. Poi hanno sbagliato le percentuali di possesso sull'atto notarile».

Tutto liscio, quindi, per quanto riguarda la procedura in Tribunale. Qualche problema dopo.

Tra l'altro in piazza Garibaldi, la settimana scorsa, durante una udienza per le esecuzioni immobiliari, si è verificato un fatto curioso. Uno dei casi affrontati riguardava un appartamento di via Matteo da Campione in vendita per coprire spese di condominio (sei milioni) non corrisposte. Quando l'appartamento stava per essere messo all'asta una donna è intervenuta a favore del debitore, che sarebbe un ex insegnante. Ha tirato fuori un assegno da cinque milioni inducendo il giudice a convertire il debito in un certo numero di rate. La vendita è stata sospesa in attesa del pagamento delle rate.