

*Tropi immobili aggiudicati con sconti eccessivi*

## In attività per accelerare le vendite all'asta

Avviene perché molte «sedute» rimangono senza offerte

e si passa alle successive con prezzi base scontati

Su giornali e siti web ancora notizie sulle aste giudiziarie.

### PER ACCELERARE LE VENDITE

– Negli ultimi tempi molte aste vanno deserte e facilmente si arriva al quarto o quinto tentativo di vendita con prezzi base che, grazie a riduzioni ogni volta del 25%, scendono e risultano quindi ancora più vantaggiosi, con ribassi anche del 50% rispetto al valore stimato. UniCredit Management Immobiliare ha attuato una strategia per eliminare gli ostacoli che frenano queste vendite nell'ambito dei servizi a supporto del recupero del credito che riguardano gli immobili a garanzia degli incagli e sofferenze. «Da un nostro sondaggio – ha detto Gianni Tamagnone, amministratore delegato della Uccmi – risulta che le reticenze degli utenti verso il mondo delle aste sono per oltre il 25% attribuibili a motivi "etici", legati allo scrupolo verso i precedenti proprietari, e per quasi il 20% a motivi "tecnici", legati invece alla scarsa conoscenza delle procedure». Quindi un intervento per «la vivacizzazione e l'accompagnamento all'asta per le procedure in esecuzione». «Un percorso coordinato con professionisti specializzati – afferma Tamagnone – per favorire gli acquisti; evitare che il valore del bene scenda troppo a causa di edizioni deserte e riduca le possibilità di recupero; limitare i costi del protrarsi delle procedure e il depauperamento del bene, a beneficio dello stesso debitore». Così da marzo è partita la movimentazione, con i primi 8mila immobili – di qualsiasi tipologia edilizia – ai quali man mano se ne aggiungeranno altri: perché sono 85mila in totale gli immobili gestiti da Uccmi per i quali l'asta è stata fissata o è in corso di fissazione. «Uccmi opera per conto del creditore precedente, che ha dato mandato alla controllante UniCredit Credit Management Bank per il recupero del credito: non svolge dunque attività d'intermediazione immobiliare, né percepisce o paga commissioni connesse al valore dell'immobile – precisa Tamagnone – ma si limita al ruolo di pubblicizzazione dei cespiti all'asta». Il servizio si svolge in accordo anche con le associazioni dei consumatori, proprio per superare i pregiudizi che spesso accompagnano il mondo delle aste, che nella percezione dei cittadini conserva degli aspetti ancora troppo opachi e non concede informazioni complete

ed esaustive. Uccmi si è rivolta a due società immobiliari che provvedono a consulenza e modulistica e hanno il compito di coordinare migliaia di agenzie sul territorio nazionale, incaricate poi di promuovere con varie attività la partecipazione alle aste (volantinaggio, cartelli, inserzioni pubblicitarie, mailing list eccetera).

Una pubblicità diversa e più capillare rispetto a quella dei tribunali. L'agenzia assume l'incarico di individuare possibili clienti, da segnalare alle due società per l'accompagnamento alle aste di volta in volta indicate, indirizzandoli all'appuntamento con il custode giudiziario, se nominato (la visita è per legge sempre gratuita). Si attiene quindi alle modalità disposte dalla società coordinatrice secondo le indicazioni ricevute dal custode giudiziario, dal giudice delegato alla vendita o dalla cancelleria del tribunale. Illustra il servizio, ma non richiede alcun compenso d'intermediazione perché viene remunerata in cifra fissa dalla società stessa, in base al prezzo di aggiudicazione.

Da parte sua, il cliente interessato firma innanzitutto una «richiesta di visita» e riceve tutti i documenti sul servizio di «vivacizzazione» (che includono l'accordo di collaborazione tra agenzia e società immobiliare, un quadro sugli aspetti principali delle aste, il tariffario della società e quello legale). Il secondo eventuale passo è invece la sottoscrizione della «manifestazione di interesse», cioè l'accordo di consulenza tecnico-immobiliare per l'accompagnamento in asta, con il quale si accettano gli oneri relativi al supporto garantito dalla società (il prospetto con i compensi è chiaro e trasparente). In aggiunta, si può anche scegliere di avvalersi dell'assistenza di un legale domiciliatario per la partecipazione all'asta, con apposita procura notarile. La validità dell'iniziativa viene avvalorata dall'episodio che riferiamo in seguito. **TRUFFE IMPOSSIBILI ALLE ASTE** – Sei persone, tra cui un commercialista, sono state denunciate dalla Digos di Ragusa per turbativa d'asta a seguito di una complessa attività d'indagine nell'ambito delle aste giudiziarie. Le vicende sono concernenti la procedura relativa ad un'azienda agricola del vittoriese di notevoli dimensioni, i cui cespiti ed attrezzature sono stati valutati

in oltre 5 milioni di euro. L'operazione dimostra tutta l'attenzione della procura verso la complessa e delicata gestione delle aste giudiziarie, in particolare verso una delle aziende agricole più importanti della provincia di Ragusa. Tra le cinque persone che sono coinvolte, ci sarebbero anche gli stessi titolari dell'azienda che da vittime sarebbero diventati a loro volta anche gli autori del reato.

Le indagini della magistratura nell'ambito delle aste giudiziarie si stanno dipanando su più fronti anche con perquisizioni e sequestri d'atti nei confronti di diversi quattro professionisti della provincia di Ragusa. Un sistema ben collaudato, che porterebbe, sistematicamente, a disertare la prima asta, in modo da abbassare il prezzo dell'immobile (o in questo caso dell'azienda) che poi verrebbe rivenduto agli stessi ex proprietari tramite soggetti vicini agli stessi professionisti, in grado di prestare (a tassi di interesse molto elevati) il denaro necessario ai compratori che non possono più accedere ad alcuna forma di credito presso gli istituti bancari. Le inchieste partono dalla provincia di Ragusa ma passano addirittura i confini nazionali. Interessano anche società estere che fungerebbero da prestanome. L'indagine è in continua evoluzione e non si escludono novità di un certo rilievo nei prossimi giorni.

**IL PACCO FASULLO** - Quando alla centrale operativa dei carabinieri di Treviso è giunta una telefonata anonima, «C'è una bomba al secondo piano del tribunale», è scattato l'allarme, quindi gli artificieri hanno rinvenuto un pacco sospetto con un post-it giallo sopra e la scritta in stampatello "Boom". Il pacco, come previsto, era fasullo: all'interno gli artificieri c'erano un filo elettrico e un circuito stampato.

Le indagini scoprono l'autore dello «scherzo», aiutate dalle immagini registrate dalle telecamere del tribunale. L'autore del falso allarme, T.P., 48 anni, di Zero Branco, viene visto dirigersi verso il bagno con una borsa voluminosa e poi tornare poco dopo con la stessa svuotata. Si apprende che a mezzogiorno dello stesso giorno era stata calendarizzata in tribunale un'asta giudiziaria in cui era prevista la vendita della sua casa. Da una perquisizione nella sua abitazione i riscontri: gli

abiti indossati il giorno dell'allarme-bomba. La borsa viene trovata nell'auto intestata a lui, ma in uso alla figlia. Nell'appartamento, inoltre, viene trovato anche un pacco di post-it uguali

a quello incollato sopra il falso bacco bomba. Inoltre la scritta "Boom" sarebbe compatibile con altri scritti in stampatello vergati a mano dall'uomo nella sua abitazione. Il falso allarme bomba gli è

servito per rinviare la messa all'asta della sua villetta. Ma gli procurerà una grana in più: gli agenti della Digos lo hanno, infatti, denunciato per procurato allarme e interruzione di pubblico servizio.

A.A.

