

## FALLIMENTI & IMMOBILI

# OCCHIO ALL'ASTA COL TRUCCO

**Un tabaccaio compra casa all'incanto, in tribunale. Poi dal nulla spunta un altro proprietario, che rivendica l'usucapione e a sorpresa ha la meglio davanti agli stessi giudici. Possibile? Sì: a Torino.** di Ilaria Molinari

■ Avete intenzione di comprare una casa partecipando a un'asta giudiziaria? Bene: fate molta attenzione. Perché questo tipo di procedimenti negli ultimi anni è divenuto molto più trasparente, ma si può ancora cadere in casi di grave malagiustizia. È accaduto a Torino: in una storia che ha davvero dell'incredibile e che *Economy* è in grado di rivelare.

Il protagonista della vicenda è Lucio Romano, un tabaccaio torinese di 45 anni: dopo avere partecipato a un'asta presso il tribunale di Torino per la vendita di case, il 16 ottobre 1997 Romano si vede aggiudicare un appartamento per 90 milioni delle vecchie lire. Sono 88 metri quadrati a Borgaro, un comune a 10 chilometri dalla Mole e proprio a pochi minuti di automobile dalla sua tabacche-

ria. Perfetto per andarci a vivere con la moglie e i due figli.

La sorpresa arriva pochi giorni dopo la chiusura dell'asta: Romano chiama la persona che occupa l'immobile per avvisarla dell'imminente passaggio di proprietà. Dall'altra parte del telefono risponde Antonio Madeo: e le sue parole lo raggelano. Muratore, di origini calabre, Madeo comunica a Romano di aver comprato gli stessi 88 metri quadrati nel marzo del 1993 dopo che i proprietari originari, Mario Cucco e Dario Blua, azionisti della società edile che ha costruito la casa nonché datori di lavoro di Madeo, avevano subito da parte dell'ex Credito fondiario e industriale ben due pignoramenti su quell'appartamento: prima nel 1982 (provvedimento mai eseguito) e poi nel 1993.

Con l'arrivo del secondo avviso, Cucco e Blua decidono di vendere l'appartamento a Madeo: possono così sanare i debiti col Credito fondiario, che ritira il pignoramento. E qui scatta la prima stranezza del caso: «Già è anomalo che un immobile venga venduto dopo essere stato pignorato» dice Romano. «Ma a quel punto l'esecuzione doveva essere interrotta».

**FINO IN CASSAZIONE.** Invece no: inopinatamente, il tribunale di Torino la porta avanti fino ad assegnare la casa a Romano, ignaro di tutto. Ha inizio così una battaglia legale in cui Madeo convince i giudici del tribunale di Torino di essere titolare anche di un diritto di usucapione sull'appartamento, dimostrando di averne avuto il possesso per 20 anni dal 1976 (anche se dal 1976 al 1978 ci aveva vissuto con i genitori). E dato che una sentenza della Cassazione del 1994 stabilisce che «il conflitto tra acquisto della proprietà a titolo derivativo e quella per usucapione è risolto a favore dell'usucapiente», il 22 giugno 2007 la stessa Cassazione assegna definitivamente la casa a Madeo.

A questo punto, non avendo più alcun giudice cui appellarsi, Romano tenta di recuperare almeno i 90 milioni di lire pagati nel 1997, anche perché la casa oggi vale sui 200 mila euro. Ma non c'è nulla da fare, gli oppone il tribunale: quei soldi sono stati già consegnati ai creditori di Cucco e Blua, tra cui lo stesso Madeo, per 20 milioni di lire. Un'ultima beffa, che fa disperare Romano: «Mi sento quasi truffato dal tribunale» sostiene. «Qui è stata giudicata valida una vendita, quella a Madeo, che veniva dopo un atto di pignoramento; poi hanno fatto un'asta che non doveva esistere e infine gli hanno concesso un diritto di usucapione che non c'era».

### UN ASSURDO LEGALE IN TRE MOSSE

#### 1 La casa va in asta

Il 16 ottobre 1997 Lucio Romano, tabaccaio di Torino, partecipa a un'asta giudiziaria e riesce ad aggiudicarsi un appartamento di 88 metri quadrati: paga un prezzo di 90 milioni di lire.

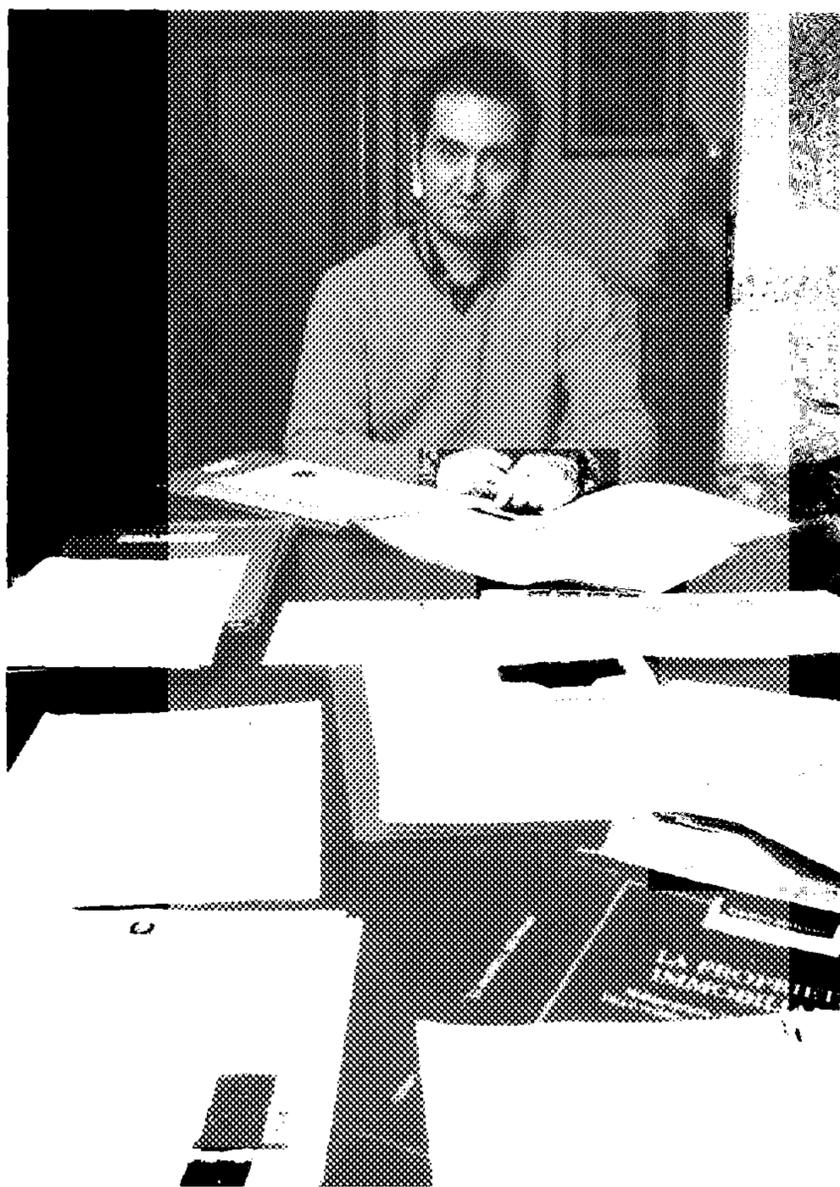
#### 2 L'altro proprietario

Subito dopo spunta un secondo proprietario: Antonio Madeo. Nonostante che l'appartamento sia stato pignorato per due volte, costui ha già comprato l'appartamento nel 1993.

#### 3 La sentenza finale

Madeo dimostra di essere titolare anche del diritto di usucapione: nell'estate 2007 il tribunale di Torino gli assegna l'immobile in via definitiva, togliendolo a Lucio Romano.

**Lucio Romano, tabaccaio torinese, con le carte legali della sua vicenda-beffa.**



ALESSANDRO ALBERT