

Il bluff delle aste giudiziarie business da dieci miliardi nelle mani di boss e affaristi

E per il cittadino diventa impossibile comprare casa

Professionisti e conflitto di interessi

L'avvento dei professionisti nel gioco delle acquisizioni ha moltiplicato i vantaggi per pochi e la scarsa trasparenza

Le compravendite pilotate

I patti di cartello e l'allontanamento dei concorrenti mettono a rischio il 20 per cento delle compravendite

Le indagini sul sistema opaco

Dal caso Orsi a Roma agli interessi dei Madonia a Palermo le indagini sono ricche di episodi sulla stortura del sistema

ENRICO BELLAVIA

ROMA — Una casa su dieci passa di mano alle aste giudiziarie. Un mercato nel grande mercato immobiliare. E in costante crescita, con il trenta per cento di transazioni in più ogni anno. Centocinquanta mila gli immobili ceduti nel 2010. Con previsioni di ulteriore espansione, considerando che le proprietà a rischio di procedura esecutiva sono più del doppio. Dieci miliardi sui 100 della borsa del mattone vengono già spesi così, all'interno di un sistema che, sulla carta, offre mille garanzie di trasparenza ma che gli operatori per primi considerano una prateria per le scorribande di speculatori affaristi e mafie. I vecchi proprietari rientrano con le buone o con le cattive in possesso de-

gli immobili perduti, i nuovi potenziali acquirenti sono indotti a mollare l'affare o a versare sostanziose tangenti per non incontrare ostacoli. Agenzie che operano alla luce del sole e faccendieri che si propongono come consulenti alle aste si infiltrano tra le pieghe delle regole che governano gli incanti, ne pilotano gli esiti e fanno incetta di immobili.

Per il cittadino qualunque avventurarsi nell'acquisto di una casa o di un terreno messi in vendita dai tribunali equivale a intraprendere spesso un percorso pieno di insidie. Per evitare le quali il ricorso all'intermediazione diventa l'unica alternativa. Ma come funziona il sistema? Dove sono le trappole? Quali i trucchi?

I SIGNORI DELLE CASE

Un esperto di aste che conosce bene quel mondo confessa candidamente: «Per un acquirente che decida di correre da solo, le speranze di concludere positivamente

l'affare si assottigliano e di molto e soprattutto si assottigliano le previsioni di strappare un immobile a prezzi stracciati. Quello è mestiere per chi sa tenere a bada le offerte fino a far crollare il prezzo ed entrare in gioco solo quando le decurtazioni hanno fatto precipitare il valore del bene».

Un gioco di nervi, ma anche e soprattutto di astuzia. Che autorizza metodi spicci, come l'allontanamento preventivo dei concorrenti o i patti di cartello che consentono la turnazione alle aste di gruppi organizzati. Si calcola che a rischio sia almeno il venti per cento delle compravendite, in cifre due miliardi di euro all'anno. Con buona pace del fisco

che vedrà volatilizzarsi parte del proprio gettito in favore di una "tassazione criminale".

Il sistema prevede che la vendita sia gestita da un giudice. Ma, con l'obiettivo di velocizzare le transazioni e smaltire l'arretrato, chiudendo in tempi ragionevoli procedure esecutive che durano anche 15 anni, dal primo marzo 2006 si è introdotta la delega ai professionisti. Avvocati, commercialisti, esperti contabili, oltre ai notai che già operavano in precedenza, possono ora procedere alla vendita.

Le aste sono pubbliche, chiunque può assistervi — gli annunci compaiono sui giornali e su Internet — e chiunque, meno che il vecchio proprietario, può concorrere. Nella vendita senza incanto le offerte arrivano in busta chiusa e rimangono segrete fino alla data fissata per l'aggiudicazione. Nel sistema con incanto, invece, le offerte vengono formalizzate a voce. La procedura prevede un sistema alternato fino a sei tentativi, esauriti i quali l'immobile scende ancora di prezzo e si ricomincia.

Prima di farsi avanti, nella prassi, si seguono delle regole. «C'è da sapere intanto — spiega la fonte che opera nel mondo delle aste — a chi appartiene l'immobile. Il nome del proprietario, soprattutto in certi ambienti, può dire molto e un passaparola sotterraneo consente di sapere se non ci sono ostacoli o se ci sono interessi precisi su quella casa, su quel terreno o su quel capannone industriale. La regola, in questi casi, è starsene alla larga il più possibile. Tutto deve svolgersi nella massima segretezza sino al momento dell'asta. Nei fatti però, basta conoscere in anticipo se ci sono altri potenziali acquirenti e avvicinarli, o contattarli appena dopo l'aggiudicazione per costringerli a ritirarsi o a pagare una tangente per ottenere il via libera all'affare e il gioco cambia».

A CACCIA DI NOTIZIE

Chi opera in quel mercato sa che le informazioni equivalgono a moneta sonante. Accaparrarsele è il primo obiettivo. I fascicoli delle procedure stanno nei tribunali. Hanno accesso a quelle carte giudici e cancellieri. Conoscere per tempo lo stato della pratica garantisce un indubbio vantaggio. Ma l'idea che solo attraverso un'interessata fuga di notizie sia possibile garantirsi il primato è riduttiva. L'avvento dei professionisti nel gioco delle vendite ha moltiplicato, senza risolverli, i conflitti di interesse. Capita che a occuparsi dell'incanto sia lo studio di riferimento di un legale che ha seguito la procedura in passato come avvocato della banca intenzionata a rientrare del mutuo erogato e non pagato. Capita che la stima dell'immobile che deve andare all'asta sia affidata a un tecnico che ha rapporti di parentela diretti o indiretti con chi fatalmente concorre all'acquisto. L'esperienza e l'affidabilità richiesti come requisito per l'affidamento degli incarichi, mostrano come rovescio, la concentrazione in poche mani delle procedure delegate.

Le indagini che hanno gettato luce sul mondo delle aste truccate rivelano la costante presenza di "ganci" interni che offrono su un piatto d'argento informazioni da spendere al banco di intermediari che agiscono quasi sempre in gruppo, con o senza la copertura delle cosche, a seconda dei contesti. Ma sono quasi sempre indagini nate in altri ambiti che poi svelano i meccanismi delle combine. Le intercet-

tazioni si rivelano fonti primarie. A Milano, dove si registra il record di aste, dieci anni fa, fu un giudice a insospettirsi per la presenza costante alle aste di alcuni personaggi. Chiese e ottenne che si aprisse un'inchiesta. Furono piazzate anche delle microspie e si scoprì così che c'era un gruppo capace di scoraggiare gli acquirenti fin dietro la porta del magistrato con minacce esplicite.

L'ultimo caso è di appena qualche giorno fa: a Roma, indagando per una storia di festini e riciclaggio sugli affari del consigliere Pdl Francesco Maria Orsi, i magistrati hanno aperto un capitolo tutto dedicato al monopolio delle vendite di immobili pubblici. Ha raccontato l'immobiliarista Vincenzo La Musta, ex socio di Orsi: «Dopo la pubblicazione dei bandi, chi era interessato all'acquisto di immobili li prenotava presso le cooperative Arca che partecipavano all'asta. Orsi partecipava prenotando più appartamenti con Arca. E a quel punto intervenivo io. Orsi infatti mi propose di partecipare con una delle mie società ai bandi pubblicati da Scip (società per la cartolarizzazione degli immobili pubblici), per quegli stessi immobili che lui aveva prenotato con Arca. I soldi per le offerte me li dava lui con assegni circolari. E il nostro successo era assicurato. Perché al momento delle offerte Orsi era in grado di dirmi per tempo quanto aveva offerto Arca. Una volta aggiudicata l'asta Orsi mi metteva a disposizione la provvista necessaria al pagamento attraverso sue società, tra cui la Loyd Team».

Da Palermo, a Lecce, passando per Reggio Calabria, tre inchieste nate intorno a vicende di mafia, hanno permesso di ascoltare in diretta come prassi e metodi si pieghino agli interessi più disparati. Ma sono scoperte, per così dire casuali, all'interno di indagini partite per altro.

Ma quali sono i metodi? Chi sono i mediatori? Come agiscono?

Fatalmente è dalle indagini di mafia che arrivano le informazioni più aggiornate sulle storture del sistema. Svelano l'esistenza di colletti bianchi, professionisti al servizio di cosche più o meno organizzate che mettono a disposizione informazioni ed esperienza per pilotare il sistema.

COLLETTI BIANCHI

A Palermo, nel 2008, era il potente clan dei Madonia a giocare con un misterioso avvocato mai individuato per assicurarsi di rientrare in possesso degli immobili finiti in una procedura fallimentare. Beni per milioni che, riacquistati all'asta, attraverso prestanome sarebbero sfuggiti così alle misure di prevenzione patrimoniale a carico dei padrini.

In Calabria, dove periodicamente, si sono accesi i riflettori sulle aste, a giugno scorso, l'indagine del Ros dei carabinieri, Meta, coordinata dal procuratore Giuseppe Pignatone ha permesso di accertare che intorno alle aste due cosche a tempo rivali, quelle degli Imerti-Condello e quella dei De Stefano-Tegano-Libri, sotto l'egida di Cosimo Alvaro di Sinopoli avevano siglato un patto di non belligeranza in nome degli affari.

Compravano come immobiliari capaci di stare sul mercato con una solvibilità immediata. Gestivano il riacquisto per conto degli affiliati ma avevano allargato il giro stimato in cento milioni di euro, proponendosi come veri intermediari.

Perno fondamentale era l'avvocato Vitaliano Grillo Brancati: non uno 'ndranghetista, ma un colletto bianco molto utile, "capace di spianare la strada" per le aggiudicazioni. Un professionista, un esponente della zona grigia che "supportava", come ha spiegato il procuratore nazionale Pietro Grasso, le operazioni della criminalità organizzata.

Vitaliano Grillo Brancati avrebbe mandato avanti la moglie Anna Maria Tripepi, anche lei avvocato, a fare incetta di immobili.

Non solo mafia anche in Calabria. A Vibo Valentia, nel maggio dello scorso anno, in cinque sono finiti arrestati do-

po la scoperta di un carico di marijuana nel capannone del responsabile delle vendite giudiziarie. Si è ricostruita da lì una combine delle aste soprattutto dei beni mobili. Il resto lo ha spiegato un imprenditore che aveva perso la propria casa a un'asta beffa.

Nella intermediazione pura erano specializzate due famiglie pugliesi, una guidata da Salvatore Padovano di Galipoli, l'altra dai Coluccia di Galatina, i cui affari sono stati radiografati a novembre 2010 dalla procura di Lecce guidata da Cataldo Motta. Gli emissari dei clan costituivano agenzie di mediazione capaci di restituire i beni agli insolventi, dietro pagamento di una provvigione. L'indagine ha subito una brusca accelerazione per una fuga di notizie che vedeva sospettato un ufficiale dei carabinieri. Ed è stata ritrovata anche un'agenda sulla quale il mediatore alle aste, Giancarlo Carrino di Nardò, aveva annotato tutti i suoi interventi. In una intercettazione il boss gli ricordava: "Noi siamo legati da complicità".

OBBIETTIVO RICICLAGGIO

C'è poi l'aspetto del riciclaggio del denaro. Tra cauzione e oneri, per partecipare a un'asta, bisogna disporre di denaro contante: il dieci per cento subito, il saldo dall'aggiu-

dicazione con assegni circolari in un periodo che va dai venti ai sessanta giorni. Tempi troppo stretti se si considerano quelli medi per ottenere un mutuo.

All'acquisto si arriva con assegni circolari emessi dagli istituti bancari. E qui c'è un'altra possibile falla: «Il sistema dei controlli — spiega il professionista delle aste — è assolutamente inesistente. A partire dalla provenienza dei soldi che arrivano a costituire il capitale di acquisto. Basta aggirare le norme anticiclaggio, con la complicità di una mano amica dietro allo sportello, per trasformare il denaro contante di dubbia provenienza in assegni circolari, e trovarsi in mano soldi puliti con i quali comprare all'asta un bene che rientra nel circuito legale. Nessuno va veramente a controllare come si sia costituito quel capitale: se provenga da un mutuo, dai risparmi o dalla massiccia immissione di contante ripulito in banca». La lavanderia ha così il bollo del giudice.

Così all'estero



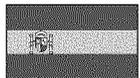
GERMANIA

L'esecuzione forzata è un procedimento giudiziale. Il detentore del potere è lo Stato. È competente il giudice (Amtsgericht) del luogo in cui è registrato l'immobile



INGHILTERRA

Due i tipi di pignoramento: il distraint, esecuzione extragiudiziale e l'execution, provvedimento di una corte civile. Il fallimento si chiede per un importo dovuto superiore alle 750 sterline



SPAGNA

Per l'esecuzione ipotecaria la vendita del bene ipotecato può essere effettuata con l'intervento di un notaio. Tutti hanno l'obbligo di collaborare alle attuazioni dell'esecuzione



FRANCIA

Per gli obblighi di pagamento l'esecuzione avviene tramite pignoramento con procedura al tribunal de grande instance. Al debitore spetta saldare anche le spese fisse per le procedure

10
miliardi

ALL'ASTA

È la stima di case, terreni e capannoni messi all'asta per pignoramenti

150
mila

IMMOBILI

Sono gli immobili in vendita. Rischio insolvenza per 360 mila famiglie

28
mila

LE PRATICHE 2010

Sono le pratiche avviate nel 2010, 60 mila con i beni mobili

1592

A MILANO

I pignoramenti a Milano nel 2010. La città detiene il record