

il caso

PIERO BOTTINO
ALESSANDRIA

Mille immobili all'asta un record in Piemonte

La provincia al primo posto per i pignoramenti di case

Quota mille è stata superata da pochi giorni e si va avanti (martedì eravamo a 1017, ieri a 1059). Parliamo delle aste giudiziarie di immobili attualmente avviate, categoria in cui la provincia di Alessandria è primatista in Piemonte, anche se non è motivo di grande soddisfazione. Significa che qui la crisi del mattone ha picchiato duro più che altrove così come quella dei mutui: le banche non lo diranno mai ufficialmente, ma a mezza voce ammettono che è questo il buco nero subalpino per le «sofferenze», insomma i crediti di incerto recupero. L'immobile più caro all'asta al momento è a Valenza, il complesso «Il Fontanile», per 1,9 milioni; mentre sul lato opposto della classifica troviamo un garage di Fubine che viene via con 296,63 euro.



settimane sono apparsi segnali di un'inversione di tendenza, ma ancora troppo timidi. Per ora ci sono banche come Unicredit e Intesa San Paolo che si sono fatte in pratica le loro agenzie di intermediazione. Però è pensabile che questa svendita «giudiziale» prosegua all'infinito?

Vietato eccesso di ribasso
Fra le norme di un decreto convertito in legge a novembre (Misure di degiurisdizionalizzazione e di definizione dell'arretrato) ce n'è anche una che riguarda l'eccesso di ribasso. Come si sa, se l'asta va deserta si procede ad abbassare via via il prezzo base.

La più cara
Il complesso «Fontanile» di Valenza è stato messo all'asta per quasi due milioni

Ma così si arriva a cifre irrisorie. Tre esempi: una cascina a Morano andata per la prima volta all'incanto nel 2010 a 40.500 euro adesso viene venduta a 7.200; un negozio ad Acqui è partito nel 2012 da 17 mila e ora è a 7.300; un appartamento a S. Giuliano Vecchio cinque anni fa si comprava per non meno di 21 mila euro, oggi con 7.500. Quasi non si pagano le spese di procedura.

La procedura viene chiusa
Prima della legge il giudice poteva solo sospendere l'asta: il debitore era comunque obbligato a pagare o ad andare via da casa. Adesso - e già si segnala un caso nell'Astigiano - il magistrato può chiudere definitivamente la procedura esecutiva: il credito resta, ma il debitore torna a disporre dell'immobile. Chi attende di essere pagato può tentare altre strade, buona fortuna. D'altra parte soddisfarlo sarebbe stato comunque impossibile e alla fine ci avrebbero rimesso tutti e due.

Gli agenti
«In città c'è stata una bolla edilizia»

■ Franco Repetto, presidente provinciale della Fiaip, ja le idee chiare: «E' che le crisi globale, europea, nazionale e locale Alessandria le ha prese proprio tutte. Da almeno quattro anni il mercato degli immobili è fermo. Per fortuna si comincia a intravedere uno spiraglio». In città s'è costruito molto, forse troppo. «Fra il 2006 e il 2008 c'è stata una corsa al mattone, dettata anche da una specie di ricambio etnico: molti stranieri portavano le famiglie, avevano un lavoro e le banche non lesinavano i mutui. Di qui la possibilità di acquisto sia di case nuove, sia di vecchie in centro lasciate libere da chi si trasferiva. Poi tutto si è inceppato». Ma il parco immobili alessandrino è vecchio. Oggi si chiedono case con risparmio energetico. Insomma ci sono spazi se non per costruire almeno per ristrutturare. [P.B.]

1,9 milioni
Il prezzo base del complesso residenziale Al lato opposto un garage di Fubine a 296 euro

214
solo in città Gli immobili messi all'asta seguono Tortona con 67, Valenza 52, Novi 36, Casale 29, Acqui 19, Ovada 18

7.200 euro
La quotazione a cui è arrivata una cascina di Morano il cui prezzo base nel 2010 era 40.500 euro

Staccato il Cuneese

Il confronto con il resto della regione è impietoso: per dire, di aste nel Torinese ce ne sono al momento meno di quattrocento; il Novarese si piazza al terzo posto con meno di 450; Cuneo, provincia «granda», si ferma sotto le settecento. Alessandria primatista sconta due fattori oggettivi, la grandezza del territorio provinciale e quella del capoluogo: in città le aste sono 214, più che in tutto l'Astigiano (seguono Tortona con 67, Valenza 52, Novi 36, Casale 29, Acqui 19, Ovada 18). Ma ovviamente non sono le sole ragioni che hanno portato a questo boom delle aste immobiliari.

Ci sono anche le banche

Il blocco del mercato delle case, che dura almeno dal 2011, ha ad esempio fatto quasi del tutto sparire quella fauna di speculatori che faceva affari proprio attorno alle aste giudiziarie, comprando a pochissimo e rivendendo buon prezzo. Ma a chi vendere oggi, in un mercato convinto del fatto che più passa il tempo più i prezzi caleranno? In realtà solo da poche

Quando a fallire è il consumatore

Ora non riesci più a pagare i debiti? Un piano ti aiuta, ma non sarà facile

Lui operaio, lei impiegata, due figli piccoli, un mutuo grande e una carta revolving (detta anche «revolver», perché a volte il conto degli interessi può anche indurre a spararsi): lui va in contratto di solidarietà, lei passa da full time a part time. Quello che entra in casa non basta più a pagare le rate e comincia la spirale dei debiti. Non è un caso inventato, è davvero alla base di uno dei cinque «piani del consumatore» approvati finora dal Tribunale di Alessandria. Solo cinque perché la legge è recente e ancora poco nota, ma rappresenta forse per molti

una via d'uscita, non una passeggiata certo, ma un modo di ripartire senza affondare del tutto.

Se si è in sovraddebito

L'aggiornamento del Codice civile relativo al sovraddebito prevede nuove procedure anche per soggetti che prima ne erano esclusi. Uno di questi è appunto il consumatore che può rivolgersi al giudice proponendo un piano di rientro. Tipo: la mia famiglia ha ancora un reddito ics, a noi per una vita dignitosa (mangiare, alloggiare, bollette, eccetera) ci serve la cifra epsilon, detratta questa il re-



Stefano Santin
Con la Casa del Consumatore cerca di risolvere i casi

sto per tot anni lo diamo a un «curatore» che lo dividerà in maniera equa fra i creditori. Come accade in ogni fallimento i crediti non saranno pagati interamente, ma nella percentuale decisa dal magistrato (a volte anche al 40% o meno). Inoltre la procedura interrompe qualsiasi altro meccanismo di recupero crediti, dalle ingiunzioni ai pignoramenti con relative aste.

Come comporre la crisi

Ma come si fa? La legge prevede un Occ, organismo di composizione della crisi che presenta il piano e ne risponde. Di costituiti in provincia non ce ne sono ancora (possono farlo ordini professionali, enti locali, segretariati sociali, la stessa Camera di commercio), per adesso di fatto vengono nominati dal giudice professionisti - avvocati, commercialisti, eccetera - quali referenti. Per istruire una prati-

ca però è meglio rivolgersi a esperti perché ci sono criteri precisi da seguire. Quelle al Tribunale di Alessandria per esempio sono state presentate dalla Casa del Consumatore di Asti.

Fuori dal tunnel con fatica

Stefano Santin, che ne fa parte, chiarisce: «Il debitore-consumatore non è un'azienda, non svolge azioni sul mercato, non deve procedere a ristrutturazioni di attività produttive. Come dice la legge, deve piuttosto controllare e limitare la dannosa propensione al consumo. Fra le norme è stabilito che l'accordo di rientro dal debito possa indicare limitazioni al credito, all'utilizzo degli strumenti di pagamento elettronico, a operazioni finanziarie». Insomma alla fine si esce dal tunnel, ma prima bisogna quanto meno cambiare stile di vita. [P.B.]

DANILO CARMIGNOTTO: «FU ORGANIZZATA UNA GRANDE MOSTRA»

Sottratti 110 mila euro alla Misericordia Lex presidente condannato a otto mesi

Era stato a lungo governatore della Misericordia di Casale fino al 2010, poi, dopo una breve parentesi in cui si era presentato nelle liste di Forza Italia, aveva dato le dimissioni da presidente del sodalizio. Ora Danilo Carmignotto è stato condannato dal tribunale di Vercelli a otto mesi di reclusione e a 600 euro di multa, con la condizionale, per un'appropriazione indebita di 110 mila euro ai danni dell'associazione. Il giudice ha anche disposto che versi una provvisoria di 30 mila euro a favore della Misericordia che si era costituita parte civile con l'avvocato Loredana Barresi e che potrà poi avviare una causa civile per farsi risarcire totalmente dei danni vantati.



Il tribunale di Vercelli

no stati usati per la mostra "Ur Sunu" che, tra il 2008 e il 2009, era stata organizzata a palazzo Sannazzaro sull'antico Egitto e che aveva avuto tanto successo da essere prorogata oltre i termini. Avevo coinvolto la Misericordia, ritenendo che la mostra potesse sottolineare l'impegno sociale dell'associazione».

Il nuovo governatore

«A me - commenta Aldo Musso - non risulta che l'associazione sia stata interpellata, ma non ero io a quel tempo il responsabile. Sta di fatto però che oggi, a distanza di anni, la Misericordia Casale versa in una delicata situazione economica anche a causa di quella sottrazione e possiamo solo ringraziare i nostri volontari (una settantina i soci, ndr) che con grande dedizione, spesso mettendo mano al portafoglio, riescono a garantire alla cittadinanza i servizi connessi alle propria missione». Il giudice di Vercelli ha rimarcato nelle motivazioni della sentenza «il grave danno morale all'immagine del sodalizio, consistente nella perdita di reputazione quale cliente per le banche e per i mancati acquisti di attrezzature per svolgere le funzioni di assistenza e soccorso».

[F.N.]

UNIFICATI I FASCICOLI DI CORRUZIONE E DI COLLUSIONE

La sentenza di un solo giudice per l'ex finanziere di Valenza

Un solo giudice emetterà la sentenza nei confronti dell'ex finanziere Adelfio Cardillo, 57 anni, che, il 18 luglio 2014, fu visto dagli occhi discreti dei suoi colleghi, mentre ritirava una busta con una mazzetta di 4000 euro da un orafo, al campo sportivo di Lu.

I difensori Vittorio Gatti e Simona Oliviero hanno chiesto e ottenuto che il reato meno grave di collusione, per cui la magistratura militare di Verona aveva aperto un fascicolo, venga assorbito dalla corruzione e concussione di cui è incriminato davanti al tribunale di Alessandria, presieduto da Aldo Tirone. Il collegio, ieri, ha fissato una nuova udienza al 18 novembre, per valutare l'eventuale patteggiamento. Il legale di Cardillo, prima ancora di ottenere l'unificazione tra i fascicoli delle due magistrature, aveva

già proposto al pm Giancarlo Vona l'ipotesi di patteggiare, ma il pubblico ministero aveva negato, non ritenendo congrua la pena a due anni e otto mesi di reclusione in rapporto alla gravità dei fatti in cui l'ex finanziere, all'epoca di stanza a Valenza, era rimasto coinvolto.

Sospetti da tempo

I colleghi delle «fiamme gialle» da tempo sospettavano comportamenti scorretti e avevano, pertanto, avviato indagini molto riservate con ore di ascolto di telefonate. In realtà, sotto controllo non era il telefono di Cardillo, bensì quello di un altro collega, arrestato poi a novembre. Ma nell'incrocio di conversazioni i finanziari avevano intercettato un appuntamento per il pomeriggio del 18 luglio 2013 a Lu Monferrato. E, pur senza invito, si erano presentati, rimanendo in disparte

come osservatori. Il passaggio della busta era stato ben visibile: Cardillo (che l'aveva presa) e l'orafo (che gliel'aveva consegnata) erano stati arrestati subito. Per l'altro maresciallo, Massimo De Santis di 38 anni, l'ordine di custodia cautelare era scattato 4 mesi dopo.

Già due patteggiamenti

Due hanno già definito il conto con la giustizia: due anni e otto mesi per l'orafo difeso da Giuseppe Cormaio e Tino Gogliano, e 3 anni, per l'altro finanziere, il maresciallo De Santis, tutelato da Piero Monti. Anche De Santis, tra l'altro, era stato indagato dalla magistratura militare e aveva patteggiato pure là: un anno di reclusione con la condizionale. Nel momento in cui scatterà l'esecuzione delle due condanne, il difensore chiederà la riunificazione che consentirà di ridurre la pena. [S.M.]