

Direttore responsabile
Ferruccio de Bortoli | a cura di
Evelina Marchesini



Le guglie della cattedrale di Praga
dedicata a San Vito

**Est Europa. Praga, affari solo
con le privatizzazioni** - pagina 20

**Montagna. Il Gran Sasso
più vicino a Roma** - pagina 21

**Fondi. Etf immobiliari, bilancio e previsioni
Focus. Padova** - pagina 22

Acquisti a rischio. Quali situazioni evitare e quali comportamenti adottare per non restare senza casa e senza soldi

Le mille e una truffa

Con la crisi aumentano i raggiri, le doppie vendite e i finti proprietari



Cinema d'antologia. Il film Tototruffa, del 1962, presenta sketch da antologia tra cui la vendita a Roma della fontana di Trevi a un turista americano (nella foto)

PAGINA A CURA DI
Maurizio Cannone

Il primo problema di chi compra casa sono le truffe, per entità del danno più preoccupanti delle difficoltà che si incontrano per riuscire a pagare la rata del mutuo. Tanti sono infatti gli stratagemmi messi in atto dai venditori allo scopo di riuscire a incassare più denaro possibile, a scapito dei malcapitati.

Crisi o no, questi inganni si evolvono continuamente e nessuno può sentirsi al riparo. A ottobre a Roma si è verificato un caso che ricorda Totò e la vendita della Fontana di Trevi. Una splendida villa patrizia a soli 4,5 milioni di euro. Un imprenditore campano versa gran parte della somma, in contanti visto che si trattava di un

"affare", prima di scoprire che il sedicente proprietario era nella realtà solo l'inquilino, abile nel falsificare la documentazione ma senza alcun titolo per vendere l'immobile.

Le truffe arrivano dove meno te lo aspetti, anche in agenzia immobiliare. Come a Brescia, dove una vicenda si è conclusa solo dopo la sentenza del tribunale. Visto l'annuncio sul giornale, e visionato l'appartamen-

ALL'OMBRA DELLA FONTANA

A ottobre a Roma ceduto un palazzo nobiliare al «modico» prezzo di 4,5 milioni in contanti; peccato che a vendere fosse l'inquilino

to in agenzia, una donna presenta una proposta d'acquisto. I controlli effettuati dal suo tecnico di fiducia mostrano come la venditrice, tramite lo stato di famiglia, risulti essere la moglie nullatenente dell'agente immobiliare mentre la vera proprietaria risulta essere una terza persona, pluriprotettata. Ritenuto troppo rischioso l'acquisto, viene ritirata la proposta e richiesto il rimborso della caparra. Ma l'agente immobiliare rifiuta di consegnarla e solo dopo un lungo iter in tribunale la proponente rientra in possesso del denaro. Altri malcapitati perdono però tutto l'anticipo, visto che l'agenzia ha poi chiuso.

Anche la truffa della vendita di appartamenti di cui non si dispone realmente è sempre più

diffusa. È successo la scorsa estate sulla sponda bresciana del Lago di Garda. Falsi proprietari sono riusciti a vendere decine di appartamenti a un centinaio di turisti, in particolare tedeschi. I truffatori hanno falsificato gli atti di provenienza e intascato caparre per diversi milioni di euro, per poi dileguarsi prima del rogito. «Ora gli incauti acquirenti non hanno nessuna speranza di recuperare le somme, visto che i responsabili sono irreperibili», spiega Ennio Rossi, commercialista di Brescia.

L'altra truffa che si diffonde è la vendita dello stesso appartamento a più soggetti. L'ultima è capitata proprio qualche mese fa, sempre nella città lombarda. Il caso riguardava un apparta-

mento in centro. I soliti passaggi-proposta, compromesso, rogito - con la variante che il venditore al mattino si è presentato da un notaio con un compratore, al pomeriggio in un altro studio e con un altro acquirente. Incassando quindi due volte il prezzo di vendita. Come stabilisce la legge, solo uno, quello il cui notaio ha registrato per primo l'atto, è riuscito a entrare in possesso dell'appartamento.

«Tutto lascia pensare che la situazione peggiorerà ancora a causa della crisi economica - continua Rossi -. Perché chi è nelle condizioni di essere costretto a vendere, cercherà con sempre maggiore foga il sistema di incassare quanto più possibile. Con ogni mezzo».

mcannone@gjornalistiassociati.com

CONSIGLI UTILI

I passi giusti dall'inizio alla fine

Un aiuto dal professionista
«Gli acquirenti sono spesso privati che non hanno competenze in materia e scoprono solo a cose fatte tutta una serie di problemi che possono trovare una parziale soluzione soltanto in tribunale», avverte l'avvocato Biagio Giancola. Infatti, di norma, si valuta l'immobile fidandosi soltanto della documentazione presentata in agenzia dalla proprietà. «E qui in molti casi sta l'errore - continua Giancola -. Soprattutto per immobili costosi è importante provvedere a verifiche prima di effettuare una proposta d'acquisto, controllando la presenza di eventuali ipoteche, servitù di passaggio, vincoli di destinazione d'uso e tanti altri aspetti occulti che si rivelano importanti per la bontà di un affare».

«Nella proposta d'acquisto standard sono indicati pochi elementi e l'acquirente ha tutte le probabilità di cominciare un calvario - spiega Ennio Rossi -. Per esempio, non è previsto che la proprietà dichiari se il possesso deriva da donazione. Eppure in questo caso il rischio di rivedere da parte di terzi è forte. Quando lo scopre, solitamente subito prima del rogito, l'acquirente ha già versato, tra caparra e compromesso, anche il 30% dell'importo». Un compito che può essere svolto da un professionista di fiducia per poche centinaia di euro, ma che previene truffe e inganni da parte del venditore.