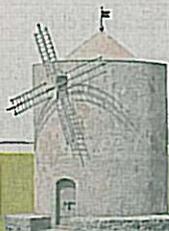


CASE

VERE INVESTIRE NEL MATTONE

Il Settimanale **24 ORE**

Sabato 4 Giugno 2011
www.casa24.ilsolo24ore.com
casacase@ilsolo24ore.com



Un mulino nella laguna di Orbetello

us Firenze/1. Si vende
in cinque mesi - pagina 22

Vacanze. L'Argentario non perde
appeal per gli italiani - pagina 23

**Le ville dell'Alto Pevero
PORTO CERVO - COSTA SMERALDA
Sardegna.**

La vera qualità della vita... la qualità dell'ambiente e dei servizi.
In parco privato ville padronali di alto prestigio con piscina.
Da 300 a 500 mq, giardini privati. Servizi di eccellenza:
yachting, golf, equitazione. Weekend open house per visita ville.

ImmobiliSarda CHRISTIES
Porto Cervo - Tel. 0789.509.500
portocervo@immobilsarda.com - www.immobilsarda.com

raggiri più frequenti nel settore immobiliare e come difendersi

dietro la porta pubblico è stato venduto dagli inquilini



organizzando piccole truffe e continui raggiri (nella foto la vendita della Fontana di Trevi)

truffa si scopre quando i beneficiari di una fidejussione contratta per una compravendita immobiliare, a causa del fallimento della società di costruzione, chiedono il pagamento della garanzia fidejussoria di 70 mila euro ma la società emittente, chiamata al pagamento della fidejussione, è scomparsa. Denaro che, con ogni probabilità, non si vedrà mai.

Se questo è quanto accade per le nuove costruzioni, forse è meglio scegliere una casa già costruita per evitare sorprese? Non proprio. Che sia acquisto o affitto le sorprese non mancano neanche in questo caso e la fantasia dei truffatori non ha limiti.

Come a Sabaudia (Roma), dove un immobile di proprietà della Regione Lazio è stato ceduto in affitto a conduttori che lo hanno frazionato: sono riusciti a ottenere il cambio di de-

stinazione d'uso in abitativo e a rivenderlo a incolpevoli acquirenti. In questo caso è scattata solo la denuncia senza misure cautelari in carcere per i due indagati. È evidente, in casi come questo, la complicità di funzionari per ottenere le autorizzazioni formali.

Altrettanto evidente quanto sia difficile scoprire per tempo la truffa. Prova ne sia che le vittime non sono soltanto i privati cittadini ma anche le banche, pur dotate di strutture di controllo professionali.

Per esempio, a Genova nelle scorse settimane sette persone sono finite in carcere per organizzazione a delinquere finalizzata proprio a truffare le banche. In attività dal 2001, secondo l'accusa la banda ha ottenuto 102 mutui immobiliari a fronte di acquisti inesistenti o strumentali ai danni di 16 differenti istituti di credito e finanziarie.

Si stima un valore della truffa pari a 25 milioni di euro. Il meccanismo prevedeva l'acquisto di immobili fatiscenti da parte di prestanome che si presentavano in banca muniti di false buste paga e dichiarazioni dei redditi per ottenere l'affidamento. Una volta incassato l'importo, gli intestatari non versavano le rate pattuite e si rendevano irripetibili.

Se anche le banche cadono nei tranelli dei truffatori, i privati cittadini possono non cadere in trappola? Come fare cerca di spiegarlo la stessa Guardia di Finanza: diffidare dei venditori che invitano a evadere le imposte; rivolgersi a operatori di comprovata professionalità; ricordare che eventuali risparmi sulle imposte nell'immediato corrispondono a possibili sanzioni future e difficoltà nelle successive vendite.

LE REGOLE D'ORO

Sicurezza



■ In primo luogo affidarsi a interlocutori noti e affidabili, diffidando degli operatori improvvisati. Verificare e far verificare da persone del settore le informazioni fornite e non dare mai per scontato nulla.

Trasparenza



■ Per le nuove costruzioni è meglio rinunciare all'acquisto se il venditore rifiuta di rilasciare la fidejussione obbligatoria, prevista dal decreto 122/2005.

Verifica



■ Non firmare la proposta irrevocabile all'acquisto per la quale gli agenti spingono senza aver prima verificato l'individuazione esatta e la consistenza del bene.

Stati Uniti. La crisi ha acuito il fenomeno

Le denunce crescono del 70%

Le truffe non sono soltanto un fenomeno italiano, tanto che negli Stati Uniti il problema è gestito direttamente dall'Fbi. Nel suo «Mortgage fraud report» dello scorso anno si parla di una crescita del 71% del fenomeno, con 1,4 miliardi di dollari in mutui fraudolenti erogati dalle banche. Le denunce per truffa sono decuplicate nell'arco di cinque anni, passando dalle 6.930 del 2003 alle 63.373 del 2008. E il trend indica una crescita annua del 70 per cento. Interessante notare come l'Fbi metta in relazione la crescita del fenomeno all'affidamento a intermediari non qualificati. Un punto sul quale tutte le organizzazioni professionali stanno intervenendo. Per gli agenti immobiliari, le associazioni - anche italiane - sono chiare: evitare di comprare da sedicenti agenti, non in regola con le autorizzazioni. «Chi esercita la professione senza averne titolo - spiega Paolo Righi, presidente nazionale di Fialp - oltre a non aver diritto alla provvigione per la mediazione, espone il cliente a grossi rischi. Il più evidente è la mancanza di una polizza d'assicurazione per i rischi professionali che invece è obbligatoria per i professionisti e tutela il cliente in caso di errori dell'agente durante la sua attività». È un pericolo molto reale, visto che a fronte di 32 mila agenzie immobiliari in attività si calcola che operino 22 mila agenti abusivi. Meglio quindi verificare se esiste l'iscrizione presso la locale camera di commercio. I casi più frequenti di truffe immobiliari riguardano proprietà che nei fatti sono invendibili. E questo caso si può manifestare con furto d'identità del reale proprietario ma anche nei casi di eredità in cui non si ha il pieno possesso del bene, oppure in caso di comunione dei beni in cui il singolo coniuge non ha titolo per vendere l'immobile. Un caso molto frequente che comporta la nullità dell'atto preliminare.

l'avvocato Biagio Giancola, consulente dell'Appi, Associazione piccoli proprietari immobiliari - Oggi si sono raffinate condotte particolarmente insidiose e apparentemente normali, proprio per questo particolarmente pericolose. Bisogna avere l'accortezza di adottare alcune semplici regole ispirate al buon senso. In primo luogo affidarsi a interlocutori noti e affidabili, diffidando degli operatori improvvisati».

Inoltre prima di sottoscrivere qualsiasi tipo di contratto o impegno avvalersi sempre della preventiva consulenza di un professionista del settore. Per le nuove costruzioni è meglio ri-

SCENDE IN CAMPO L'FBI

In aumento la diffusione di intermediari non ufficiali, una tendenza che anche le associazioni italiane stanno combattendo

nunciare all'acquisto se il venditore rifiuta di rilasciare la fidejussione obbligatoria. Infine si consiglia di non firmare mai la proposta irrevocabile all'acquisto sulla quale gli agenti spingono molto, ancorché subordinata all'accettazione del venditore senza aver prima verificato la sua affidabilità, l'esatta individuazione e consistenza del bene, la conformità urbanistica, l'assenza di pesi e vincoli sulla proprietà. «Di solito - conclude Giancola - sulla base di prassi errate tutte queste verifiche si fanno all'ultimo momento quando bisogna recarsi dal notaio per la firma del rogito e generalmente dopo aver corrisposto robusti acconti. È troppo tardi». Tutti questi punti, i consigli per un acquisto sicuro, le procedure per la compravendita sono illustrati con precisione sul sito dei notai www.compracasasenzarischi.it.

Mau. C.