

CON I SOLDI RACCOLTI UNA CATENA DI AGENZIE IMMOBILIARI ACQUISTERÀ CASE E APPARTAMENTI

Debutta un bitcoin tutto made in Italy che è agganciato al mercato immobiliare

DI CARLO VALENTINI

Lidea è nata negli Stati Uniti, dove ha lavorato alcuni anni come broker. Ma la sta realizzando in Italia. **Emanuele Pinzi**, 34 anni, ha coinvolto il padre **Mario**, 74 anni, una vita nel settore della comunicazione aziendale, e sta lanciando la criptovaluta 4.0. Che cosa la distinguerà dai Bitcoin e dall'oceano di imitazioni (c'è chi ne ha contate 1.600)? Questa criptovaluta, chiamata **Rocati**, è legata al mercato immobiliare, cioè a un bene-rifugio mentre le altre nuotano solo sulle onde degli algoritmi. Il meccanismo è questo: chi vuole può entrare nel sito www.rocati.net ed acquistare la criptovaluta: 1 Euro=1 Rocati. Poi, come nella Borsa, sperare che si rivaluti.

Coi soldi raccolti (l'obiettivo è arrivare a 45 milioni entro l'anno) una catena di agenzie immobiliari acquisterà case e appartamenti. Chi intende vendere un'abitazione si può recare in una di queste agenzie e la società **Rocati Limited** (**Emanuele Pinzi** è l'ad, il padre è il presidente) l'acquisterà pagandola in **Rocati** ma dando al venditore due possibilità: cambiare immediatamente l'intero ammontare in euro (provvede l'agenzia) oppure trattenere i **Rocati** come investimento scommettendo sul loro aumento di valore.

La società, acquisito l'immobile,

lo ristruttura e rivende, accordando all'acquirente un mutuo in **Rocati**. Spiega **Emanuele Pinzi**: «Chi acquisterà un immobile riceverà un credito in **Rocati** pari al 100% del valore. La trasparenza delle operazioni è garantita da un account attraverso il quale un notaio registrerà il rogito direttamente sul meccanismo di gestione della criptomoneta (Blockchain). Riusciremo così a dare una casa a quelle persone che non riescono a ottenere da una banca un mutuo per acquistarla e realizzeremo il sogno delle giovani coppie di creare una famiglia aggirando tutta la burocrazia bancaria. Inoltre daremo ossigeno al settore delle costruzioni, in grave crisi».

Lo scorso anno il valore delle transazioni immobiliari in Italia è ammontato a 118 miliardi di euro, con un incremento del 14%, mentre nel mondo questa attività raggiunge la cifra di 217 trilioni di dollari.

Il nocciolo sta nel contratto dinanzi al notaio: l'acquirente diventa l'utilizzatore dell'appartamento ma ne acquisisce la proprietà solo quando ha terminato di pagare il mutuo (in criptovaluta). Aggiunge **Mario Pinzi**: «Si chiama compromesso volturabile, è una forma di *rent to buy* che rende la tua casa inattaccabile da qualsiasi creditore, anche nel caso di divorzio coniugale. Questa procedura mette al sicuro le risorse finanziarie dell'acquirente, as-

sicurandogli il pieno godimento del bene acquisto. Infatti il compromesso volturabile prevede che la persona che acquista un immobile vada a rogito solo quando ha completato il pagamento delle rate del mutuo. Ma il compratore ha comunque la piena facoltà di vendere l'immobile in qualsiasi momento, con due opzioni: vendere direttamente l'immobile al valore di mercato o cedere il compromesso volturabile a chi possiede le sue stesse garanzie. Vi è da aggiungere che in questo modo l'acquirente non risulta indebitato con nessuna banca».

Il valore dei Rocati che vengono movimentati sul web è garantito dagli immobili che sono nel portafoglio della società che emette la criptovaluta. Aggiunge **Mario Pinzi**: «Saranno rilasciati **Rocati** solo a fronte di una transazione immobiliare, in modo che il legame tra la criptomoneta e il patrimonio immobiliare della società che la emette sia il più stretto possibile». Insomma, il tentativo è quello di legare una criptomoneta (considerate finora aleatorie, speculative, legate a dubbiosi algoritmi) al mattone, quindi un ancoraggio a un bene durevole come lo erano una volta le monete cartacee con l'oro. Se non vi saranno imprevisi granelli di sabbia nel meccanismo, questa criptovaluta 4.0 tutta italiana potrebbe infastidire addirittura i bitcoin.

© Riproduzione riservata

