

UNA SENTENZA DELLA CORTE DI CASSAZIONE HA FATTO IMPENNARE GLI ESPROPRI GIUDIZIARI

# Case all'asta per debiti di condominio

I pignoramenti immobiliari cresciuti del 15%. D'Angelo: «La morosità diventa piaga sociale»

**GRAZIANO CETARA**

«CI TOCCA fare i cattivi», ammette il re degli amministratori di condominio, Pierluigi D'Angelo, rappresentante della categoria al vertice dell'Anaci di Genova, oltre che titolare di uno studio da settemila caseggiati. Si può perdere la casa per un debito di qualche migliaia di euro con il condominio. E il pignoramento arriva espresso, lanciato proprio dall'amministratore.

Un tempo ci volevano anni e una sentenza civile definitiva. Intanto pagavano gli altri abitanti del palazzo. Ora che la solidarietà tra i compagni di scala e pianerottolo è stata spazzata via da una recente sentenza della Corte di cassazione a sezioni riunite, e che la crisi attanaglia le famiglie, il fenomeno dell'"esproprio" giudiziario dell'abitazione sta assumendo dimensioni da allarme.

D'Angelo non vuole sentirsi dare del terrorista: «La morosità nei condomini è sempre stato un problema consistente, specie a Genova. Ora però sta diventando una questione sociale imponente. Solo il mio studio ha visto i pignoramenti immobiliari passare da uno, massimo due all'anno, ai 23 degli ultimi dodici mesi».

Un punto di osservazione privile-

giato, che fa il paio con i dati contenuti nei *data base* degli ufficiali giudiziari genovesi, ambasciatori per funzione pubblica di tutte le peggiori notizie sul fronte patrimoniale: i pignoramenti immobiliari eseguiti da gennaio a ieri sono arrivati a quota 620, già oltre il totale di quelli eseguiti in tutti i dodici mesi del 2008, il 15 per cento in più di quelli dello stesso periodo del 2009.

«La gente si indebita - racconta nell'anonimato uno di loro - non solo per la proprietà di una casa. Ma anche per comprare la macchina, la televisione, la vacanza, un elettrodomestico. Lo stipendio non basta più. Quando c'è. Ma in questi due anni in molte famiglie le uscite sono rimaste invariate, frutto degli acquisti del passato, se non sono aumentate, ma sono sparite le entrate. Perché si è perso il lavoro, la piccola ditta ha chiuso, o la grande azienda ha avviato i licenziamenti».

Così si entra nel tunnel del pignoramento. Quando il problema è la rata del mutuo, il debito da onorare è così alto che l'"esproprio" della casa non è visto come una punizione eccessiva. Se invece la somma da restituire è più contenuta, la risposta aggressiva del creditore è vista come un sopruso. Ma non è così. La legge lo impone, specie nel caso dei con-

domini: «L'amministratore è costretto ad agire altrimenti è lui a rischiare il pignoramento. - spiega D'Angelo - Quando il debito è verso gli altri proprietari del caseggiato bastano poche rate ordinarie o straordinarie per far scattare la procedura. Quando poi il creditore è un fornitore esterno, l'amministratore è per giunta obbligato a fornire all'esterno il nome di chi non è in regola con le fatture da pagare».

La crisi economica genera effetti a catena che sono entrati nelle case e nella vita anche dei pensionati, nei quartieri più popolari. Chi non riesce a tenere il passo delle scadenze dei pagamenti, in questi mesi ha visto messa a rischio la proprietà più cara, specie in città come Genova: quella della prima casa.

Cosa succede quando il pignoramento arriva alle estreme conseguenze? L'abitazione viene messa all'asta (nella provincia di Genova sono in corso 126 procedure esecutive) e il ricavato viene usato per onorare i debiti. Il resto? Finisce all'ex proprietario, diventato all'improvviso inquilino. A rischio sfratto. Perché, come si sa, piove sempre sul bagnato.

cetara@ilsecoloxix.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I BENI IN VENDITA

PREZZO (in migliaia di euro)	TOTALE	APPARTAMENTO	GARAGE - POSTO AUTO	CANTINA	LOCALE RESIDENZIALE
0-100	37	31	5		1
100-200	33	31	2		
200-300	10	7	1		2
300-400	2	2			
400-500	4	2	1	1	
<b>TOTALI</b>	<b>86</b>	<b>73</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

Il sito delle aste giudiziarie riporta 86 immobili residenziali, a Genova, messi in vendita per coprire i debiti dei rispettivi proprietari. In provincia sono 126. Gli altri comuni più "indebitati" sono Ceranesi e Sant'Olcese, con 4 case, seguiti da Arenzano, Serra Riccò e Vobbia con 3

GRAFICI **IL SECOLO XIX**

**COME DIFENDERSI  
IN 4 CONSIGLI****Come evitare  
di ritrovarsi nei guai  
con i condomini?**

In questi casi la prevenzione è sempre meglio che riparare poi al danno: occhio a tutti i debiti che si contraggono, anche se possono sembrare di piccola entità. Intervenire prima che possa partire un'azione giudiziaria, cercando una mediazione

**Cosa fare nel caso  
di un atto  
di precetto?**

Prestare attenzione a tutta la posta in arrivo dal tribunale: non ritirarla non significa bloccare gli atti, che vanno avanti. Una volta notificato l'atto di precetto, si hanno 10 giorni di tempo per cercare di evitare il pignoramento

**Come si può  
evitare di arrivare  
al pignoramento?**

La prima mossa è sicuramente contattare un legale esperto in materia: può consigliare una trattativa privata, oppure presentare un'opposizione (se motivata) all'atto di precetto, un modo per prendere tempo e trovare i soldi

**E se ci si trova  
nei panni  
del creditore?**

Prima di imboccare la strada del tribunale, è bene provare a risolvere il debito con una trattativa ed esigere garanzie. E verificare la possibilità del debitore di pagare: meglio accontentarsi che fare causa e ritrovarsi senza soddisfazione

Testo raccolto da una conversazione con l'avvocato Giovanna Comandé, del foro di Genova

