

*Si vogliono evitare vendite
dai valori eccessivamente bassi*

I danni provocati alle aste dai prezzi calanti del mercato immobiliare

La continua perdita di valore degli immobili che sta rivoluzionando il mercato pare si sia abbattuta sulle vendite alle aste giudiziarie. In modo tanto grave da mettere addirittura in dubbio lo stesso sistema dei prestiti resi possibili solo dietro precise garanzie che solo un immobile si riteneva potesse fornire. Ma da un po' da più parti giunge l'allarme di immobili svenduti alle aste in seguito ai ribassi concessi in seguito a precedenti vendite senza offerte e rimedi che, in ogni caso, finiscono col far perdere valore all'immobile e quindi a rendere impossibile il prestito (certo chi lo chiede, non potendo garantirsi con un immobile non può certo farlo con la propria persona, un figlio o una figlia: la schiavitù non esiste più).

Il fenomeno dell'invenduto e dei prezzi ribassati è evidente: favorisce molto chi investe nelle aste permettendo un favorevole acquisto, mentre penalizza sia il debitore (con la vendita potrebbe non estinguere il debito, quindi il ricorso ad altro pignoramento e svendita) che il creditore (non riesce a coprire la sofferenza, per cui tende ad evitare il prestito). Per quanto riguarda la Puglia è evidente seguendo la sorte di alcune vendite. Si pensi a quella che si terrà il prossimo 2 febbraio. Riguarda un complesso produttivo tra Gioia del Colle e Noci composto da terreni, capannone di oltre 1100 mq, laboratorio, due appartamenti ecc. Tutto sarà proposto al prezzo base di 300mila euro, dopo che andarono a vuoto precedenti vendite: il 27 aprile 2012 a 891mila euro, il 27 febbraio successivo a 505mila euro e il 28 febbraio scorso a 380mila euro. Il deprezzamento è evidente.

Altri casi del genere, anche se meno evidenti riguardano un'abitazione in Gravina messa in vendita oggi a 348.470 euro dopo due vendite a vuoto: il 26 febbraio 2013 a 619.500 e 3 dicembre successivo a 464.625 euro. Nel gennaio scorso è rimasta senza offerte la vendita di un appartamento in Bari proposto a 313.500 euro. Sarà riproposta senza sconto il prossimo 12 febbraio, forse senza migliori risultati. Ma in questo caso vien fuori un altro problema: quello delle stime che, spesso (come in questo caso) non tengono conto dell'evoluzione del mercato. L'appartamento in questione si trova in realtà in ottima posizione (via

Celentano, due passi dal commerciale corso Cavour), ma è di piccola taglia (3 vani e accessori), in un edificio datato senza segni di pregio, e di una forma infelice (per la stanza più ampia buia). La prova delle necessita di un sistema di perizie basato su regole precise, non approssimativo e soprattutto che tenga conto dell'andamento del mercato.

Quell'appartamento sette anni fa poteva anche valore quella cifra, non oggi.

Ma torniamo a prezzi che calano dopo le aste senza offerte, argomento già trattato e che viene ora riproposto da Massimo Bacci, avvocato a Prato, in un intervento diffuso da La legge per tutti, Portale di informazione e consulenze per cittadini e aziende. «Secondo alcuni Tribunali, tale conseguenza deve ritenersi iniqua per il debitore sottoposto a pignoramento, il quale si vedrebbe vendere la propria abitazione ad un prezzo vile, presumibilmente non riuscendo neppure ad estinguere totalmente i propri debiti e dunque a soddisfare integralmente i creditori. Per porre rimedio a tale situazione, questi Tribunali hanno fatto ricorso al codice di procedura civile il quale prevede la possibilità per il Giudice dell'esecuzione di sospendere la vendita immobiliare quando il prezzo sia notevolmente inferiore a quello giusto. La giurisprudenza ha chiarito che la sproporzione tra il giusto prezzo e quello offerto, affinché si realizzi la condizione richiesta dalla legge per la sospensione della vendita, non deve necessariamente derivare da interferenze illecite ma ben può discendere da fattori del tutto fisiologici, come appunto quello di eccessivi ribassi conseguenza di una serie di aste deserte. Diversi Tribunali hanno fatto proprio il principio, sancendo che sarebbe una punizione ingiusta per il debitore proseguire un'azione che ha già dimostrato di essere infruttuosa, poiché in tal modo si verrebbero a frustrare gli interessi economici sia del debitore che del creditore».

Ed ecco i provvedimenti presi da alcuni tribunali. «Il Tribunale di Roma ha statuito che devono essere sospese per un anno le esecuzioni immobiliari quando si siano già tenute cinque aste senza aggiudicazione ed il prezzo del bene si sia già ridotto di circa un terzo rispetto al valore stimato dal perito. Il Giudice romano, preso atto della particolare

situazione economica del Paese, ha ritenuto ingiusto fissare una nuova asta, dopo le cinque già tenutesi ed andate deserte, ad un prezzo ulteriormente ridotto. Il differimento di 12 mesi, infine, è stato ritenuto un termine congruo per tentare una nuova vendita ad un prezzo diverso e migliore.

Il Tribunale di Napoli, ritenendo che quando il prezzo base sia divenuto irrisorio a causa di una lunga serie di aste deserte, la procedura debba estinguersi con restituzione del bene nella disponibilità del debitore. Il Giudice partenopeo, in particolare, preso atto dell'irrisorietà dei prezzi raggiunti a seguito della diserzione delle aste, ha dichiarato l'improcedibilità dell'esecuzione. Se l'immobile non si vende, infatti, è ingiusto e inaccettabile un ulteriore ribasso del prezzo, che diverrebbe così notevolmente inferiore a quello giusto, con svantaggio non solo del debitore, ma anche del creditore. Dopo l'aggiudicazione, invero, il debitore non sarebbe ancora liberato e i creditori avrebbero comunque la necessità di intraprendere una nuova esecuzione forzata. Secondo il Tribunale, l'estinzione della procedura appare conforme al principio costituzionale della ragionevole durata del processo ed a quello per cui la procedura esecutiva stessa deve essere giustificata da un effettivo interesse economico, che sarebbe per contro vanificato da un'azione infruttuosa, inutilmente dispendiosa, antieconomica e, pertanto, ingiustificata.

Medesimo risultato a Belluno. Tale Giudice ha stabilito che qualora, dopo vari esperimenti di vendita con esito negativo, risulti evidente l'inutilità della prosecuzione del processo esecutivo, lo stesso potrà essere dichiarato estinto in nome del principio costituzionale di ragionevole durata del processo e di quello di "necessaria utilità" del processo esecutivo stesso.

Anche la Corte di Cassazione ha implicitamente ribadito detti principi, stabilendo che vadano applicati anche alla riscossione esattoriale, nella quale il Giudice, al pari dell'esecuzione ordinaria, deve valutare l'adeguatezza del prezzo di trasferimento. L'espropriazione, infatti, ha l'obiettivo di trasformare il

bene in denaro per il soddisfacimento dei creditori e non quella d'infliggere una sanzione atipica al debitore inadempiente. Deve escludersi, pertanto, che il corrispettivo determinato possa risultare del tutto scollegato dal valore reale dell'immobile. In conclusione, quando il debitore si veda espropriato un'immobile che dopo una lunga serie di aste andate deserte raggiunga un prezzo di vendita estremamente basso, potrà sollecitare mediante un'istanza il Giudice dell'esecuzione affinché sospenda o addirittura estingua la procedura immobiliare».

A. A.

