

Gli errori che possono creare complicazioni

Dal perito che sbaglia alla portineria finita all'asta

Bocciata la sentenza che negava l'obbligo di risarcimento del professionista nominato come esperto in un procedimento di esecuzione: il geometra non aveva ispezionato davvero gli immobili

Non si può escludere la responsabilità extracontrattuale del perito che sbaglia la stima dell'immobile venduto all'asta giudiziaria. Né serve a evitare il risarcimento in favore dell'acquirente eccepire che il bene è stato comprato, in sostanza, a un prezzo vicino a quello di mercato. Il danno, infatti, può scaturire anche dal lucro cessante laddove il compratore rivende il cespite a terzi. È quanto emerge dalla sentenza 2359/10 della Cassazione.

Il CASO - È stata bocciata, contro le conclusioni del pm, la sentenza che negava l'obbligo di risarcimento del professionista nominato come esperto in un procedimento di esecuzione. Il geometra non ha ispezionato davvero gli immobili da vendere all'incanto perciò fornisce misurazioni sbagliate: le superfici indicate sono maggiori di quelle reali. Il giudice del merito esclude il danno nei confronti degli acquirenti sul rilievo che chi partecipa a un'asta giudiziaria accetta il rischio di un acquisto effettuato attraverso un meccanismo particolare. Perché sbaglia? Gli acquirenti avevano deciso di comprare gli immobili in base ai dati (sbagliati) forniti dal perito, che hanno falsato la base d'asta fissata dal giudice. In soldoni: allo stesso prezzo per metro quadrato si poteva ben comprare una casa più grande. E non c'è alcuna alea perché all'asta ognuno fa la sua offerta in base alle caratteristiche dell'immobile. Nell'acquisto dell'immobile il danno non scaturisce per forza dal fatto che l'importo corrisposto sia lontano da quello di mercato. Il pregiudizio, nella specie, deriva dalla circostanza che il prezzo pagato è stato maggiore di quello che sarebbe stato versato se non fosse subentrato «l'intervento colposo perturbatore» del perito. Il compratore che poi a sua volta cede l'immobile può lamentare il lucro cessante costituito dalla minore differenza tra il prezzo di acquisto e quello di vendita. La parola passa al giudice del rinvio.

La vicenda sottolinea l'importanza del ruolo del perito nelle aste giudiziarie. A prescindere dalla precisazione che accompagna queste vendite: si acquista a corpo, non a misura. Dando, comunque, per scontato che la perizia sia stata veramente fatta. Ed escludendo pasticci di varia natura. Ci è capitato di imbatterci nelle vendite di

appartamenti di uno stesso stabile con lotti singoli che riguardavano locali decisamente condominiali pur avendo particelle catastali: a partire dalla portineria contenente quadri elettrici dello stabile e cassetta della posta per finire all'ambiente dedicato all'impianto di riscaldamento condominiale. Lotti aggiudicati da chi non aveva neppure acquistato uno degli appartamenti e che neppure s'era reso conto delle servitù esistenti (oltretutto sostenendo una notevole spesa per la cancellazione delle ipoteche). Per quanto riguarda il locale portineria chi ha acquistato s'è ritrovato coinvolto in una vicenda giudiziaria avviata dai proprietari degli appartamenti.

Il MUTUO SWIMM - Anche per le aste giudiziarie. È un finanziamento immobiliare che consente al cliente dell'istituto di credito erogante di poter partecipare alle aste giudiziarie, potendo divenire, solo in seguito ad aggiudicazione, beneficiario dell'erogazione di un mutuo. Il finanziamento in questione è disponibile grazie a una collaborazione tra l'Associazione Bancaria Italiana e i principali Tribunali del nostro Paese. Il prodotto non è tuttavia disponibile per tutte le aree regionali. Il Mutuo Swimm è infatti riservato agli aggiudicatari di aste giudiziarie che si sono tenute in alcuni Tribunali (per avere un elenco aggiornato, è meglio domandare la presenza di tale convenzione al Tribunale di riferimento).

Il Mutuo Swimm per aste giudiziarie è disponibile sia a tasso variabile - per chi predilige avere un piano di ammortamento composto da rate di importo in linea con i mercati finanziari, sia a tasso fisso - per coloro che invece preferiscono poter contare sulla certezza di previsione dell'entità delle rate nel tempo. Il finanziamento ha una durata massima pari a 30 anni. In ogni caso il mutuatario può, come sempre, estinguere anticipatamente il debito residuo, attraverso un'opzione esercitabile in qualsiasi momento. L'estinzione può essere totale o parziale, e sarà priva dell'applicazione di alcuna commissione a titolo di penale.

Il Mutuo Swimm Staffetta è un finanziamento immobiliare a tasso misto, in grado di consentire al cliente di fissare il tasso per 5, 10 o 15 anni, ai termini dei quali il tasso si trasformerà in variabile, con una rata che pertanto

da certa diventerà mutevole a seconda dell'andamento dei mercati finanziari e, più direttamente, a seconda del trend intrapreso dal parametro di riferimento cui viene indicizzato lo stesso tasso. La durata massima del mutuo è pari a 30 anni, ammesso che il richiedente alla scadenza naturale del contratto non abbia ancora superato i 75 anni di età anagrafica. In ogni caso, al mutuatario è consentita in ogni momento l'estinzione totale o parziale del debito residuo, con una scelta priva dell'applicazione di alcuna penale.

Tra le principali condizioni economiche, questo tasso presenta spese di istruttoria crescenti sulla base dell'importo richiesto (da un minimo di 200 euro a un massimo di 1.500 euro), e l'assenza di commissioni per incasso delle rate o per l'erogazione del finanziamento stesso. Come optional, la possibilità di abbinare polizze in grado di prevedere coperture contro i rischi da incendio e da scoppio sull'immobile, e su decesso, invalidità, inabilità, perdita del posto di lavoro, infortunio e malattia del mutuatario, con intervento attivo della compagnia di assicurazione che, all'avverarsi delle fattispecie di cui sopra, estinguerà totalmente o parzialmente il debito residuo.

Le aste proseguono a ritmo serrato in tutt'Italia, Puglia e Basilicata comprese, le cui vendite vengono annunciate dalla Gazzetta nelle sue pagine del giovedì dedicate agli «avvisi giudiziari» e attraverso il suo sito www.lagazzettadelmezzogiorno.it. Si tratta di vendite dai prezzi base di ogni livello che possono quindi interessare il piccolo risparmiatore come il «grosso» imprenditore. A quest'ultimo, non è che un esempio, potrebbe interessare l'asta prevista per il prossimo 17 giugno. Si tratta di suoli in parte edificabili nel complesso residenziale Parchitello nel comune di Noicattaro ma molto vicino a Torre a Mare, quartiere di Bari sul mare. Il primo di 6.721 mq proposto a poco più di 600mila euro, l'altro di 138.315 mq a un milione e 798.707 euro.

PALAZZONE DEGRADATO - Bisognerà poi vedere se troverà un imprenditore disposto ad acquistarlo un immobile irregolare situato a Gallarate- Busto Arsizio che sarà messo all'asta il 30 giugno nel tribunale di

Milano. Definito come <un mostro rosso di sei piani> occupa una superficie di oltre 2.400 mq e ci vorranno più di due milioni e 200mila euro per aggiudicarselo. In cemento armato, mai concluso, da anni fa bella mostra di sé. L'immobile viene dichiarato pericoloso, anche per la presenza di ragazzi che rischiano per cadute di materiali dall'alto; quindi la necessità di mettere in sicurezza l'area. "Sulla superficie - si legge nell'avviso d'asta - risulta parzialmente realizzato un sovrastante fabbricato con struttura in cemento armato, tuttora allo stato rustico, composto da 6 piani fuori terra e piano piloty, oltre a 3 piani interrati a uso rimessa.

A. A.

