

Una mini rivoluzione che stravolgerebbe

le aste immobiliari

Per una riforma vendite annullate per eccesso di ribassi

Tra le tante novità dell'ultima riforma della giustizia si scopre che è stata prevista una riforma che, qualora confermata, rivoluzionerebbe le vendite immobiliari all'asta. Vediamo di comprendere le conseguenze di questa mini-rivoluzione che farebbe chiudere migliaia di procedure di esecuzione forzata, avviate tramite il pignoramento di case e immobili di ogni genere. Di fascicoli vecchi di decine d'anni mentre un procedimento esecutivo immobiliare non dovrebbe essere estremamente lungo, finendo col favorire acquirenti che hanno imparato ad attendere che il prezzo indicato dal giudice come base d'asta scenda sino a raggiungere l'affare "perfetto".

Tutto questo, qualora il sistema sarà confermato, non ci sarà più o sarà ridimensionato. La riforma ha previsto che, se a seguito di una serie di ribassi di asta, il prezzo battuto come "base d'asta" per l'esecuzione forzata dell'immobile dovesse discostarsi di molto dal suo valore di mercato, il giudice deve disporre la chiusura anticipata del processo esecutivo. Il che significa che il creditore, dopo aver anticipato gli elevati importi per le spese di pignoramento e aver atteso diversi anni nella speranza di recuperare il proprio credito, dovrà invece dire addio alla procedura e tornare a casa con le tasche vuote. Col serio risultato di una chiusura di prestiti e mutui di ogni genere, provocata dall'impossibilità di rifarsi, anche parzialmente, delle "sofferenze". Un danno per lo sviluppo del Paese.

La norma ha lo scopo di non svendere i beni sottoposti ad aste. Potrebbe far comprendere meglio la situazione paradossale un esempio proposto da Angelo Greco, avvocato a Cosenza diffuso dal sito "La legge per tutti. Portale di informazione e consulenza per cittadini e utenze".

«Mettiamo che Tizio abbia un debito insoluto con la banca di 100mila euro. Quest'ultima, pertanto, gli pignora la casa del valore di 200mila euro, con la speranza di poterla vendere e soddisfare quanto non ancora incassato. Se si riuscisse a vendere l'immobile al reale valore di mercato (200mila euro), si avrebbe una perfetta situazione di giustizia: la banca otterrebbe i suoi 100mila euro e il residuo della vendita (gli altri 100mila euro) andrebbero al debitore che li potrebbe usare per acquistare una nuova casa. Ma questa è un'ipotesi virtuale, che quasi mai ricorre».

Non avviene perché certamente chi compra alle aste spera di concludere un acquisto vantaggioso: caso contrario si rivolgerebbe al libero mercato con più ampie possibilità di scelta. L'avvocato salta questo particolare e procede come un treno, passando subito agli acquisti alla seconda o terza seduta d'asta (quindi a prezzo scontato) che si verificano sempre più, ma che non sono la totalità degli acquisti. Ignora, insomma, che c'è gente che compra anche alla prima seduta d'asta se trova il prezzo conveniente. A prescindere dalle azioni delle immobiliari che comprano per rivendere (operazione difficile da praticare) e che hanno fatto dire ai difensori degli immobili pignorati che un bene comprato all'asta non dovrebbe essere rivenduto per cinque o più anni.

In ogni caso l'avvocato di Cosenza prosegue nell'esempio: «Molto più spesso, gli interessati all'acquisto di un immobile tramite il tribunale attendono che si svolgano più aste e che le stesse "vadano deserte", in modo che, ad ogni successivo passaggio, il giudice faccia scendere sempre più la "base d'asta". Potrebbe allora verificarsi, per ipotesi che, a seguito di numerosi ribassi, la casa venga venduta a 30mila euro. Risultato: la banca rimarrà ancora creditrice di 70mila euro, il debitore rimane senza casa e il suo sacrificio non gli è valso neanche la possibilità di liberarsi dal debito, poiché la banca potrà continuare ad aggredirlo fino a totale soddisfazione. Insomma: la compressione del diritto (alla proprietà) del debitore non può mai pregiudicare in modo irragionevole i suoi diritti della persona».

Ecco, allora, la nuova norma "Infruttuosità dell'espropriazione forzata": «Quando risulta che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura, delle probabilità di liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo, è disposta la chiusura anticipata del processo esecutivo».

In realtà esisteva già un rimedio a casi del genere previsto dal codice, anche se spesso poco utilizzato, forse per non prolungare all'infinito le operazioni di vendita. Il giudice poteva già "sospendere" l'esecuzione forzata in assenza di offerte vantaggiose. «Ma si trattava di una semplice "sospensione" e, peraltro, eventuale. Con la conseguenza che, nel frattempo, il debitore era comunque

obbligato ad andare via da casa o a pagare il fitto all'incaricato alla vendita», chiosa l'avvocato. Particolari non riscontrabili nella realtà (l'esecutato rimane nella casa che occupa fino alla vendita, né ci risulta paghi alcun fitto). Inoltre, il giudice ha sempre la possibilità, con la sospensione, di riprendere le vendite dal prezzo originario. «Oggi - aggiunge l'avv. Greco - la riforma prevede che il giudice stabilisca del tutto la chiusura definitiva della procedura. In pratica, il debitore si libera (non del debito, ma) dell'esecuzione forzata e può tornare nella piena disponibilità del proprio bene. Occorre ora capire gli effetti che l'eventuale estinzione del pignoramento immobiliare avrà sulle ipoteche accese dal creditore. Si deve ritenere che le stesse possano continuare a rimanere iscritte nei pubblici registri (salvo il rinnovo periodico). Né viene chiarito quale forbice tra valore di stima e valore di vendita possa considerarsi sufficiente per imporre al giudice la chiusura della procedura. Il che sarà rimesso alla valutazione del singolo tribunale.

Una cosa però è certa: nonostante nulla dica la legge (spetterà eventualmente ai giudici interpretarla), qualora il creditore, una volta estinta la procedura per assenza di offerte, proceda a pignorare nuovamente lo stesso immobile, riavviando il medesimo calvario per il debitore (ben conoscendone l'inutilità in assenza di riassetto del mercato immobiliare) si potrebbe configurare un abuso di diritto; e pertanto il debitore ben potrebbe proporre una opposizione all'esecuzione forzata ed, eventualmente, chiedere la condanna del creditore al risarcimento del danno per lite temeraria». La riforma specifica che nel caso di vendita all'asta l'incanto può essere disposto solo quando il giudice ritiene probabile che la vendita con tale modalità abbia luogo ad un prezzo superiore alla metà rispetto al valore del bene.

Un altro commento giunge da Stefano Santin della Casa del Consumatore di Asti: «La riforma ha previsto che qualora il prezzo di vendita all'asta di un bene risulti eccessivamente basso è ora possibile richiedere la chiusura anticipata dell'asta e rientrare in possesso del bene. Permette al debitore di richiedere la chiusura dell'asta per infruttuosità della vendita forzata. Assistiamo ad aste dove le case vengono aggiudicate con eccessivi ribassi rispetto alla perizia di partenza generando

sconti anche del 70% sul valore reale dell'abitazione. Sussisteva una situazione paradossale: il debitore, oltre a non avere più la propria abitazione, spesso rimaneva ancora debitore nei confronti della banca. La modifica legislativa ha invece previsto

che in caso di ribasso seriale d'asta e di deprezzamento eccessivo del valore del bene il debitore potrà richiedere di cancellare il pignoramento tornando nella piena disponibilità dell'immobile. Il debito rimarrebbe, pertanto il debitore

dovrà comunque, una volta fermato il pignoramento della propria casa, trattare con la banca uno stralcio della propria posizione oppure un rientro graduale del debito».

A. A

