
Sulle vendite immobiliari nelle esecuzioni e nei fallimenti

1. – Durante una recente tavola rotonda che aveva per oggetto l'esame delle innovazioni apportate dalla legge 302/98 alla espropriazione immobiliare, abbiamo avuto l'opportunità di confrontare le nostre rispettive riflessioni, nate in uno degli autori dall'esercizio dell'avvocatura e più recentemente dalla sua partecipazione ai lavori della commissione Tarzia, e nell'altro autore dalla esperienza alla testa della sezione fallimentare di uno dei più attivi tribunali del nostro paese, quali il Tribunale di Monza.

Dal confronto delle rispettive esperienze abbiamo tratto alcune identità di vedute sulle carenze che impediscono alle procedure espropriative di realizzare i loro scopi e sulla diagnosi di parecchie cause che ne sono alla base.

Codeste cause, in buona parte, ricorrono anche nei realizzati fallimentari degli immobili.

Cominceremo col dire che quel che colpisce ogni operatore di diritto è la macroscopica discrepanza tra scopo e risultato della liquidazione espropriativa e il notevole scarto tra il soddisfacimento del creditore e il sacrificio sopportato dal debitore.

Ormai può dirsi che la attuazione della sanzione esecutiva individuale o concorsuale obbedisce ad una logica penale invece che a quella a carattere satisfattivo.

Ciò dipende da un complesso di fattori, taluni socio economici, quali la marginalità del mercato interessato ai beni da realizzare, tal'altri dipendenti dal mancato impiego di idonei messaggi pubblicitari, per provocare la domanda di acquisto o per la tecnica del-

le vendite impiegate (per incanto piuttosto che per commissionario) o ancora dal mancato ricorso a intermediari capaci di raggiungere il mercato, in un'epoca in cui sono presenti nel nostro paese importanti organizzazioni intermediarie con reti capillari di agenti.

È un dato di fatto che all'alba del 2000 le nostre procedure espropriative individuali o concorsuali non conoscono altro tipo di mercato che quello anacronistico di pubblici incanti che sovente si riduce a quel poco che residua ad indebiti accordi sottobanco tra speculatori che gareggiano senza scrupoli.

Ad essere vittime della distruzione di ricchezza non sono solo i debitori, ma gli stessi creditori concorrenti e il grado con cui essi dovrebbero soddisfarsi secondo diritto.

La nuova legge che si occupa delle esecuzioni sugli immobili e sui mobili registrati si limita sostanzialmente ad alleggerire le incombenze dei giudici chiamando i notai a supplire ad essi in una serie di atti processuali dell'esecuzione forzata.

Questa scelta legislativa costituisce ad un tempo una scorciatoia ed una illusione che non può porre rimedio alle gravi lacune della esecuzione forzata, che restano immutate.

È noto che il mercato espropriativo è contrassegnato da una povertà di offerenti perché gli interessati all'acquisto non sono raggiunti dalla pubblicità o da ricerche personalizzate attraverso intermediari.

La domanda di acquisto è monopolizzata troppo sovente da pochi offerenti, non di rado senza scrupoli e che non incontrano dei reali concorrenti o li stornano con accordi sottobanco.

C'è di che essere perplessi sul fatto che lo svolgimento delle vendite davanti a notai attenui e non accentui i mali denunciati.

In paesi liberisti, come la vicina Svizzera, la esecuzione forzata è riservata ad un pubblico ufficio specializzato quale l'ufficio di esecuzione e fallimenti che è composto da pubblici funzionari a spese del Cantone o della Confederazione.

2. – La nuova legge appare da un lato abbassare le difese e dall'altro lascia immutata la gestione dell'espropriazione che affida a soggetti con una competenza a compiere più che altro atti formali e mancano della specializzazione per assicurare il miglior esito alla procedura.

Appare discutibile che il notaio delegato possa provvedere alla

determinazione del valore di realizzo sulla base della rendita catastale perché essa non costituisce un prezzo effettivo di mercato e le vendite effettuate su tale base si prestano ai peggiori abusi.

Il buon fine del processo esecutivo e il realizzo del compendio è condizionato fortemente dai messaggi pubblicitari, con cui la offerta di vendita raggiunge il mercato, stante il ruolo essenziale della pubblicità al giorno d'oggi.

Sotto questo profilo appare anacronistica la conservazione della pregressa disciplina di cui all'art. 490 2° comma c.p.c. che prevede «la inserzione dell'avviso nei fogli degli annunci legali della provincia» che è letto da una ristretta cerchia di addetti ai lavori.

La pubblicazione «uno o più volte in determinati giornali» e quando occorre «con la forma della pubblicità commerciale» è prevista come straordinaria, per cui la sua mancanza può dare luogo solo all'opposizione agli atti a sensi dell'art. 617 c.p.c. secondo la nostra dottrina e giurisprudenza per la quale è previsto il termine abbreviato di cinque giorni.

Appare a questo punto di fondamentale importanza per il buon esito, il più ampio ricorso alla pubblicità e ai messaggi su giornali commerciali o quanto meno locali che costituiscono i veicoli indispensabili per informare gli interessati a concorrere alla vendita.

Assume altresì una importanza a mio modo di vedere rilevante la ricerca personalizzata di chi è interessato all'acquisto.

Ove tutto questo non si verificasse c'è da credere che una secolare esperienza negativa delle carenze della espropriazione e della vendita coatta rimarrà senza alcun correttivo.

La legge 302/98 si è soprattutto limitata al correttivo formale di decentrare buona parte dei compiti dal giudice ai notai mentre rimane il difetto di fondo che essa prevede come forma pressoché esclusiva la pratica del realizzo attraverso i pubblici incanti, quando essa è sconfessata dall'esperienza di ogni giorno.

Un maggiore utilizzo delle vendite senza incanto, per commissario (oggi agevolato dalla presenza di grosse agenzie immobiliari con vasta clientela), accompagnato o meno dall'amministrazione giudiziaria dell'immobile di cui all'art. 582 c.p.c. che per certi versi si pone in una logica analoga a quella dell'amministrazione controllata nelle procedure fallimentari a scapito del ricorso alle vendite al-

l'incanto, potrà favorire il raggiungimento di un esito meno negativo del presente.

Questa indicazione è soprattutto rivolta ai giudici più che ai notai.

Si deve ancora considerare che un altro fattore contrario al buon esito della procedura è da individuarsi nel fatto che le realizzazioni dei beni avvengono solo per contanti senza che sia contemplato il ricorso a prestazioni di garanzie fideiussorie di tipo bancario o assicurativo da parte di chi compra, mentre per contro le somme ricavate non vengono messe poi ad un normale frutto del mercato bancario.

In questa antinomia dispersiva di valori è la logica perversa e le disattenzioni più colpevoli del nostro sistema.

Per concludere su questo punto, la nostra legge rivela una scarsa cultura economica del nostro legislatore e dei nostri operatori a cui conviene porre rimedio.

3. – Considerazioni, in larga parte analoghe a quelle generali sopra enunciate, possono essere fatte anche nelle vendite di immobili, nelle liquidazioni fallimentari.

In genere si lamenta un andamento insoddisfacente delle vendite anche per la scarsa partecipazione dei cittadini e una esasperante lentezza della attività liquidatoria.

La sezione fallimentare del Tribunale di Monza ha il merito fuori del comune di essersi impegnata nella diagnosi degli ostacoli da rimuovere, per raggiungere una migliore efficienza e di fare proposte propositive che ci auguriamo non abbiano a restare senza seguito.

È importante che la prassi giudiziaria dei nostri Tribunali, come quella inaugurata in senso innovativo da curie di altri paesi (tra queste è ben noto il gruppo di Stoccarda), dia un rilevante contributo al nostro paese, per il miglioramento del nostro sistema giudiziario, di cui avvertiamo sovente i ritardi e le carenze del legislatore.

Il Tribunale di Monza, di cui pubblichiamo ampie relazioni, ha individuato i principali difetti dell'andamento insoddisfacente, nei seguenti fattori: a) carenze di informazione da parte dei cittadini che li stimolino ad accedere a questo tipo di mercato; b) turbative d'asta; c) difficoltà dei candidati all'acquisto di disporre del liquido per effettuare pagamenti per contanti.

Esso ha notato nell'importante lavoro che qui pubblichiamo, che la scarsità di informazioni può riguardare: le aste, i vantaggi offerti dagli acquisti, le loro modalità e in definitiva la identificazione del bene e le sue caratteristiche, la stima e il prezzo e in particolare se e quando tali immobili vengano messi in vendita e si vendano.

Si auspica il superamento delle difficoltà con il realizzare un migliore standard delle stime, la comparabilità tra loro, il cenno ai vincoli ambientali ed il mettere a disposizione del cittadino quanto più tempestivamente le informazioni delle perizie e delle ordinanze di vendita.

Il Tribunale di Monza pone giustamente il proprio accento sulla necessità di eliminare al massimo le turbative d'asta che ineriscono alle vendite con incanto.

Nelle vendite con incanto ciascuno può partecipare solamente con una domanda non impegnativa di partecipazione alla gara e con il deposito di una cauzione che può ritirare di lì a qualche giorno, e così individuare il concorrente allo stesso acquisto, e tentare di raggiungere accordi al ribasso.

I rimedi possibili individuati dal tribunale, per rendere più efficiente e ampia la partecipazione di chi è interessato e può candidarsi seriamente ad un acquisto, vengono individuati con apprezzabile sagacia in una serie di misure sperimentate con profitto.

Un primo posto di rilievo è stato individuato dal tribunale nella sua esperienza con il riunire la pubblicità prenotando periodicamente per il Tribunale una pagina di un quotidiano di tiratura nazionale, quale ad esempio da noi il Corriere della Sera e ricorrendo anche ad altri mezzi, quali Internet, manifesti e fax.

Una seconda proposta concerne lo sforzo a combattere le turbative d'asta con l'accordare la normale preferenza alle vendite senza incanto rispetto a quelle con incanto.

Una ulteriore proposta, che ha formato oggetto dello studio e di iniziative da parte del tribunale è stata quella riguardante il reperimento di prestiti bancari all'acquirente per superare le difficoltà poste dalla necessità del pagamento per contanti dei beni del fallimento.

I problemi di vario tipo che si sono affacciati e segnatamente quello della stabilità del trasferimento dell'immobile, per la conservazione dell'ipoteca, sono stati al presente risolti con la emissione

da parte del giudice delegato del fallimento di un decreto di trasferimento del bene, subordinato ad un integrale pagamento.

Può reputarsi che la caduta dei tassi di interesse bancari e la rincorsa degli Istituti di Credito alla necessità di maggiori impieghi nei prestiti a futuri clienti costituiscano una prospettiva favorevole a maggiori disponibilità creditizie in futuro per i candidati agli acquisti.

De iure condendo certamente una norma che preveda uno speciale consolidamento delle ipoteche in un brevissimo lasso di tempo favorirebbe di molto la crescita di un tale mercato.

Dopo avere detto quanto sopra appare agli autori importante ed utile offrire ai nostri operatori delle procedure fallimentari, una relazione propositiva del Tribunale di Monza, basata sulla propria concreta esperienza, concernente «la modifica delle prassi in materia di vendita immobiliare».