



“Quando casa o azienda sono sotto attacco: pignoramenti, ecco come difendersi”

Scheda tecnico-descrittiva

È sempre più alto il numero di cittadini (imprenditori e consumatori) che, soprattutto a causa della crisi senza precedenti che incombe ormai da anni sul nostro paese, si vedono raggiungere da **ingiunzioni e procedimenti espropriativi** che mettono a repentaglio il patrimonio costruito faticosamente in una vita.

In moltissimi casi, ad essere posto a rischio è il bene più importante, la **casa**, spesso l'unica casa, quella familiare, destinata ad essere abitata. In tanti altri, è il “**bene strumentale**”, quello utilizzato per trarre reddito e sostentamento: l'immobile adibito ad una attività commerciale o artigianale, un terreno agricolo, oppure dei beni mobili registrati, come ad esempio dei camion.

In tutte queste situazioni, il pignoramento di questi beni, e poi la loro vendita, coincide quasi sempre con la **rovina** del cittadino espropriato e del proprio nucleo familiare. Ma anche quando ad essere oggetto di pignoramento sono altri beni non primari, l'impovertimento che ne scaturisce è spesso il primo passo di una **spirale** che non lascia scampo.

Al danno si aggiunge la beffa, quando si capisce che, quasi sempre quel “bene” così importante è acquistato, al termine della procedura, non secondo il proprio valore di mercato ma **per pochi spiccioli**; che spesso gli aggiudicatari sono persone senza scrupoli, che hanno individuato nelle aste immobiliari un luogo di **lucro** senza precedenti, e ai quali la legge non chiede neppure di dimostrare la provenienza lecita del denaro; che infine, al termine della procedura, la persona esecutata **ha quasi sempre perso tutto meno-una-cosa: il proprio debito**, che continua a rimanere, rendendolo un ostaggio permanente per il resto della propria vita, ed anche oltre, perché poi il suo debito si trasferirà, in caso di accettazione dell'eredità, ai propri congiunti.

Quando i creditori sono le BANCHE o EQUITALIA (in Sicilia Riscossione Sicilia S.p.A.) si ha spesso la **sensazione che nulla possa essere fatto** per contrastare l'escalation.

Ma questo **non è sempre vero**.

Per questo, lo Studio Avvocati RANDO GURRIERI DI MARTINO & PARTNERS ha deciso di **lanciare una CAMPAGNA LEGALE NAZIONALE** per assistere, con i propri consigli ed anche in giudizio, chi, in qualsiasi parte d'Italia, chi si trova in questa situazione, e per aiutarlo ad **uscirne o a limitare i danni**.

Ma cosa si può fare concretamente in situazioni simili?



Ci sono diverse strade per evitare di perdere i propri beni in una procedura pignoratoria. Ecco:

1) **Opposizione alla esecuzione o agli atti esecutivi.**

Se il creditore che agisce per l'esproprio lo fa sulla base di un titolo illecito o illegittimo, il debitore pignorato può opporsi ai sensi dell'art. 615 C.P.C. per impedire la vendita.

L'illiceità o illegittimità del titolo può derivare da svariate circostanze: nel più frequente caso di debito bancario, ad esempio, l'anomalia potrebbe scaturire dalla applicazione di **interessi usurari, indeterminati o comunque non dovuti**. Tali ultimi fatti, potranno essere supportati da specifici conteggi contabili e possono portare il giudice a riconoscere i "gravi motivi" previsti dall'art. 624 C.P.C. e pertanto a sospendere l'esecuzione.

In questo caso il Tribunale assegnerebbe un termine per avviare un giudizio di merito parallelo (un processo a parte nel quale si approfondirebbe la disamina del titolo sul quale si fonda il pignoramento e si rideterminerebbe nel dettaglio il rapporto di dare/avere fra le parti) mentre l'esecuzione resterebbe **sospesa** per tutta la durata di quest'ultimo (sovente anni).

L'interesse ad introdurre tale giudizio parallelo al pignoramento, poi, **spetta al creditore procedente**, poiché, se nei tempi assegnati dal giudice nessun processo in questo senso viene radicato, il procedimento esecutivo si **estingue automaticamente** ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 624 C.P.C.!

Questa campagna è condotta dal nostro Studio in collaborazione con lo Studio Riccio-Griffo & Partners, il quale ha già percorso in molti casi, e con successo, queste strade, ottenendo risultati estremamente positivi: si vedano, solo a titolo esemplificativo, **i provvedimenti giudiziari, qui allegati, emessi dai Tribunali di Savona e Piacenza**, riferiti sia a casi di sospensioni dei pignoramenti sia a casi in cui, non essendo stato incardinato in tempo il giudizio di merito disposto dal giudice, l'esecuzione si è estinta del tutto (**doc. all. 1**)

2) **Querela penale**

Sempre con riferimento alla ipotesi più tipica di pignoramento subito per debiti bancari, **la sussistenza di anomalie come l'usura possono essere eccepite** con un altro strumento giuridico: la **querela penale**.

Difatti, a norma dell'art. 20 Legge 44/99, il Pubblico Ministero, se rileva il *fumus* del reato, può ordinare al giudice del pignoramento la **sospensione dei termini** della procedura.

In tale ultimo caso, il Tribunale civile non potrà che prendere atto del provvedimento della Procura della Repubblica e **dichiarare sospesa** ogni attività in pendenza di indagini.

Anche questa strada è stata seguita dallo Studio Riccio-Griffo & Partners. Si veda al riguardo e a titolo esemplificativo il provvedimento del P.M. di Venezia e la successiva ordinanza del giudice civile che ha preso atto della sospensione (**doc. all. 2**).

In altre e più semplici parole, la sospensione dell'asta può avvenire o in sede civile (con opposizione diretta al pignoramento) oppure in sede penale (per ordine del P.M.).



3) Le anomalie della esecuzione

Se invece le illecità non risiedono nel titolo del creditore, bensì nella forma e nelle modalità della procedura esecutiva, allora l'esecutato potrà difendersi procedendo con opposizioni agli atti esecutivi, o azionando specifici ricorsi che puntino a far riconoscere al Giudice tali anomalie in modo da predisporre gli opportuni correttivi.

Un caso **assai frequente** in materia è la **eccessiva svalutazione del bene** da parte del perito del Tribunale.

In questo caso l'asta può essere annullata per consentire i giusti correttivi, anche attraverso la riformulazione della perizia valutativa da parte del tecnico nominato del Tribunale.

Si tratta di un caso curato anch'esso dallo Studio nostro partner; in merito si veda l'ordinanza di annullamento d'asta del Tribunale di Lanciano (**doc. all. 3**).

Un'altra anomalia, classica e ricorrente, è una svalutazione del bene posto all'asta talmente abnorme da essere illegittima.

Come si sa, dopo il pignoramento ma prima che l'immobile sia messo in vendita, il Tribunale affida un consulente il compito di stimare il bene, in modo da determinarne il valore a base d'asta. Il problema è che, se non viene formulata alcuna offerta d'acquisto, il Tribunale è tenuto a fissare un'altra asta, decurtando via via il prezzo base. Così, **più le aste vanno "deserte", più si riduce il prezzo base**. Così accade, ad esempio, che un bene stimato 180mila euro, può essere "battuto" per 60mila euro, cioè **un terzo del suo valore di mercato, o anche per molto meno!**

Fortunatamente, **alcuni Tribunali**, muovendo da una attenta considerazione dei principi dell'ordinamento comunitario e di quello statale, **stanno ritenendo, accogliendo alcune domande che questo tipo di conseguenze sono inique per il debitore sottoposto a pignoramento**, tanto più che quasi sempre, dopo che la casa o il bene pignorato siano stati trasferiti ad un prezzo vile all'acquirente, la somma ricavata neppure gli consentirebbe di liberarsi dai propri debiti!

In questi frequentissimi casi, ci sono quindi strumenti importanti che possono essere utilizzati.

Uno tra questi è la norma (art. 586 C.P.C.) che **consente al Giudice della esecuzione di sospendere la vendita immobiliare quando il prezzo sia notevolmente inferiore a quello giusto**. Ciò in quanto, secondo alcuni Tribunali, il divario tra il prezzo giusto e quello offerto che concretizzi la condizione di cui al detto art. 586 C.P.C. può essere causato anche da una **serie di aste deserte** (Trib. Vicenza, sent. del 18.07.2011).

Per esempio, il Tribunale di Roma ha disposto la **sospensione per un anno** delle esecuzioni immobiliari per le quali siano state tenute cinque aste senza aggiudicazione ed il prezzo del bene si sia già ridotto di circa un terzo rispetto al valore stimato dal perito (Trib. Roma, Sez. distaccata di Ostia, ord. 9 Maggio 2013), mentre il Tribunale di Napoli ha disposto **l'estinzione del procedimento quando il valore attribuito al bene sia divenuto**



irrisorio a causa di una lunga serie di aste deserte, il tutto con la **restituzione del bene al debitore!** Il Giudice di Napoli ha infatti dichiarato che *"la 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"* (Trib. Napoli, ord. del 23.01.2014). Ed ancora, il Tribunale di Belluno: se è inutile proseguire a causa di aste continuamente deserte nel procedimento esecutivo, corretto dichiararlo estinto alla stregua dei principi di ragionevole durata del processo e di "necessaria utilità" del processo esecutivo stesso (Trib. Belluno, ord. del 3.06.2013). Ma anche la Suprema Corte di Cassazione, pur se in via incidentale, ha sposato questi principi: nella riscossione esattoriale, ha detto, il Giudice, come nella esecuzione ordinaria, è obbligato a valutare l'adeguatezza del prezzo di trasferimento in quanto la espropriazione punta a soddisfare i creditori ma non a punire i debitori (Cass. sent. n. 692/12 del 18.01.2012).

Naturalmente, **quelle specificate e sopra esaminate sono solo alcune delle ragioni che possono essere addotte**, degli strumenti che possono essere usati. Ma, insieme a queste, ce ne sono tanti altri e **ciascuna situazione va esaminata e studiata singolarmente, così da capire quale intervento sia più appropriato.**

Quali **documenti** occorrono per formulare una prima valutazione circa l'ammissibilità e la fondatezza della domanda? **Eccoli:** 1. atto di precetto; 2. atto di pignoramento; 3. documentazione bancaria sottostante le ragioni creditorie (es. contratto di mutuo, piano d'ammortamento; ovvero, contratto di conto corrente, estratti conto); 4. breve relazione sulle cause della vertenza.

Si allega la Giurisprudenza citata