Il capannone è in "ostaggio" Un calvario frena l'impresa

La vendita da 1,7 milioni di euro di un compendio immobiliare a Eboli al centro di un caso Acquirente con rate ancora da pagare e rogito mai siglato: niente saldo, solo rinvii in aula

Nel settore immobiliare e industriale, il tempo non è solo una variabile matematica: è liquidità, sopravvivenza, elemento essenziale della continuità aziendale. Quando i meccanismi della giustizia non riescono a fornire risposte tempestive, l'incertezza del diritto si trasforma in un salasso economico. È il cuore di una complessa vicenda giudiziaria che vede contrapposte da anni due aziende: una società immobiliare salernitana e un operatore economico del territorio. Oggetto del contendere è un imponente compendio immobiliare situato nel cuore produttivo della Piana del Sele, a Eboli. Un affare da 1 milione e 700mila euro per la vendita di un capannone industriale con tettoia, palazzina-uffici su tre livelli e un'ampia corte esclusiva. Una struttura di pregio, insomma, estremamente appetibile sul mercato. Eppure, mentre le aule del tribunale di Salerno si perdono tra rinvii, cambi di giudice e scartoffie, la società immobiliare proprietaria si trova da oltre quattro anni in una posizione di drammatica paralisi: impossibilitata a incassare il saldo, privata del proprio bene e, al contempo, esposta ad impegni finanziari assunti con le banche. Un caso che dimostra come una giustizia lenta equivalga, nei fatti, a una giustizia negata.

La genesi dell'affare e il calendario saltato. Per comprendere il cortocircuito, occorre riavvolgere il nastro al 22 aprile del 2022, data della stipula del preliminare di compravendita dinanzi a un notaio. L'accordo si basa su cifre importanti: 1,7 milioni di prezzo complessivo, di cui 460mila euro di caparra (100mila versati subito, il resto dilazionato in 36 rate mensili da 10mila euro) e un maxi-saldo da 1 milione 240mila euro alla stipula del rogito definitivo. La consegna delle chiavi avviene un anno dopo, nell'aprile 2023, e da giugno l'acquirente inizia a pagare le rate. Il contratto fissa la scadenza per il rogito definitivo al 20 aprile 2025. Quel rogito, però, non verrà mai firmato. Il saldo milionario diventa un miraggio, il promissario acquirente resta dentro il capannone e, come se non bastasse, tra il dicembre 2025 e il maggio 2026 smette persino di pagare le ultime sei rate di integrazione della caparra.

La beffa del "terzo occupante". A rendere la vicenda ancora più surreale c'è la questione dell'effettivo utilizzo dei locali. Negli atti giudiziari depositati dalla società immobiliare emerge un dettaglio clamoroso: il compendio immobiliare è stato concesso in godimento a una terza società, del tutto estranea al contratto preliminare. La proprietà del complesso di Eboli si trova così nella beffarda condizione di vedere il proprio immobile occupato da "perfetti sconosciuti" che lo utilizzano per le proprie attività aziendali, mentre chi ha venduto non incassa i soldi e non può rientrare nel possesso della struttura.

Il calvario giudiziario. Di fronte allo stallo, la società immobiliare decide di adire le vie legali. Il 13 novembre 2025 deposita un ricorso d'urgenza (il cosiddetto "Articolo 700" previsto dal Codice di procedura civile), uno strumento che la legge prevede per ottenere decisioni rapide di fronte a un danno imminente e irreparabile. Ma l'urgenza, in tribunale, si trasforma in un miraggio. La prima udienza viene fissata dopo ben 60 giorni. E in aula l'acquirente si presenta in ritardo, giustificandosi con motivazioni quantomeno singolari: un presunto attacco hacker subito mesi prima e la chiusura per inventario. Nonostante le proteste della proprietà, che chiedeva di non ammettere la documentazione depositata fuori tempo massimo, il giudice riapre i termini e rinvia di un mese. Dopo altre udienze, cambi di magistrato e lunghe pause per sciogliere le riserve, la decisione arriva a luglio 2026. Il verdetto è una doccia fredda: il tribunale rigetta la richiesta della società immobiliare. Nell'ordinanza del giudice viene evidenziato che sarebbe stata necessaria un'altra procedura (il ricorso per sequestro giudiziario) ma anche l'assenza di periculum. Un rigetto che poi è stato confermato in sede di reclamo il 3 settembre scorso con la condanna anche al pagamento delle spese di lite. Insomma, dall'avvio del procedimento giudiziario fino al termine della fase descritta, sono trascorsi ben dieci mesi. Un tempo lunghissimo in cui la giustizia ha negato alla società immobiliare qualsiasi misura provvisoria.

Iter lumaca pure per il pignoramento. Parallelamente, per recuperare almeno le sei rate non pagate (60mila euro), la società immobiliare avvia la procedura per chiedere un decreto ingiuntivo, ottenuto a settembre 2026. Subito dopo scatta il pignoramento, ma la controparte fa opposizione, chiedendo al giudice di anticipare l'udienza di comparizione per decidere sulla sospensione dell'efficacia esecutiva del decreto. Il risultato? Il giudice concede, in presenza di un credito palesemente esistente e liquido, consacrato dal medesimo preliminare notarile, la sospensiva dell'efficacia del decreto. L'udienza per entrare nel merito del recupero crediti è stata fissata al 15 febbraio 2027. Un'altra attesa infinita.

Il prezzo dell'attesa. Se l'incastro delle date e dei codici evidenzia la lentezza dei meccanismi procedurali e la difficoltà del tribunale competente ad assumere una decisione di giustizia che tuteli il diritto del proprietario, l'analisi degli aspetti economici e gestionali rivela il vero costo di questi intricati passaggi. Perché sono diversi i danni concreti patiti dalla società immobiliare. Per un'impresa il cui oggetto sociale è basato proprio su acquisto, valorizzazione, locazione e vendita di compendi immobiliari, l'indisponibilità di un capannone da 1,7 milioni di euro costituisce un'emorragia finanziaria devastante. Con i tempi giudiziari dilatati e la trascrizione del preliminare pendente, la società non ha potuto riappropriarsi dell'immobile per proporlo a nuovi acquirenti né per trarne frutti diretti tramite locazione. Ma soprattutto la società ha stipulato un mutuo con una banca per finanziare altre iniziative, esposizione creditizia che prevede la sua copertura proprio sui fondi della compravendita del capannone. L'effetto domino della mancata liquidità ha travolto gli altri progetti di crescita: la società immobiliare è stata costretta a rinviare l'apertura di un cantiere e chiedere la proroga della concessione edilizia per un'iniziativa residenziale prevista a Eboli ma anche a bloccare l'investimento su un impianto produttivo promosso da una sua partecipata. *(al.mo.)*

RIPRODUZIONE RISERVATA



Il tribunale di Salerno

» I proprietari beffati da 4 anni tra udienze slittate, crediti bloccati e una "occupazione abusiva" Pure il pignoramento della caparra scoperta resta ancora "congelato"

» Le lungaggini infinite in tribunale ancora senza sblocchi Finora è stata negata ogni misura provvisoria E questa impasse sta bloccando lo sviluppo e altri due investimenti