

Probabilmente per avvicinare di più queste vendite ai cittadini

Aste giudiziarie si vogliono permettere gli acquisti a rate

Per favorire chi non riesce a ottenere un mutuo
Ma si intravedono inconvenienti

Il sito web Altalex – Quotidiano di informazione giuridica, direttore scientifico Alessandro Buralli, si sofferma sull'entrata in vigore della legge n. 132/2015, che ha convertito, con modificazioni, il Decreto Legge 27 giugno 2015, n. 83. Con questo provvedimento legislativo il Governo è intervenuto introducendo misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile. Tra le novità più rilevanti introdotte vi è la modifica dell'art. 574 c.p.c. "Provvedimenti relativi alla vendita". In una prima lettura approssimata si potrebbe ritenere che, con la modifica di questo articolo, il legislatore abbia voluto seguire la ratio sottesa alla nuova riforma ovvero quella di snellire e velocizzare il "farraginoso" processo esecutivo. In realtà, il sistema introdotto porterebbe addirittura a ritardare l'eventuale sistema stesso. Il riformato art. 574 c.p.c. prevede ad oggi la possibilità in capo all'aggiudicatario, di un bene immobile o mobile registrato sottoposto a pignoramento, di poter entrare in possesso dell'immobile, dilazionando il pagamento mediante rateizzazione. Per far questo però, l'aggiudicatario ha l'obbligo, così come indica la norma, di prestare a garanzia del saldo finale, una "fideiussione", per un importo di almeno il 30% con determinate caratteristiche, in particolare essere "autonoma, irrevocabile e a prima richiesta". Potrà essere rilasciata quindi da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono attività di rilascio di garanzie e sottoposte a revisioni contabili da parte delle abilitate società di revisione. Compito del giudice sarà proprio quello di individuare le specifiche categorie professionali alle quali dovrà appartenere l'ente che potrà rilasciare la garanzia. La "fideiussione" - specifica la norma - potrà essere rilasciata, ai fini della riuscita della procedura esecutiva, a garanzia del rilascio dell'immobile da parte dell'aggiudicatario che dovrà avvenire entro 30 giorni dall'adozione del provvedimento di cui all'art. 587 primo comma, secondo periodo (articolo così modificato a decorrere dal 27 giugno 2015 dal D.L. n. 83/2015 convertito con modificazione dalla L. n. 132/2015). Con questo provvedimento il giudice dell'esecuzione provvederà con decreto a dichiarare la "decadenza dell'aggiudicatario, pronunciando così la perdita della cauzione a titolo di multa e disponendo un nuovo

incanto". Secondo il riformato art. 587, inoltre, il giudice provvederà nei confronti dell'aggiudicatario che non ha provveduto al versamento "anche solo di una singola rata, entro dieci giorni dalla scadenza del termine disposto". Ancora, il giudice disporrà che le rate già versate verranno trattenute a titolo di multa e quindi che tale somma verrà impiegata ai fini della distribuzione della somma ricavata. Infine il giudice dovrà ordinare all'aggiudicatario, che sia stato immesso nel possesso dell'immobile, di rilasciare lo stesso, alla figura incaricata del custode. La riformata norma precisa anche che è proprio il decreto emanato dal giudice a costituire titolo esecutivo per il rilascio.

Con la riforma dell'art. 574 c.p.c., viene così introdotta una nuova operazione: che le banche e gli operatori del settore dovranno prevedere e garantire agli eventuali "futuri aggiudicatari". Analizziamone gli aspetti più interessanti. In primis si può notare che le banche e gli operatori del sistema dovranno rilasciare all'aggiudicatario, una specifica garanzia, ovvero una garanzia di tipo fideiussorio a prima richiesta. Questo particolare tipo di garanzia è identificata come un contratto in cui l'ente che emette la fideiussione s'impegna a garantire, a favore della procedura una somma di denaro - in questa ipotesi la somma è pari al 30% del prezzo di vendita del bene pignorato - nel caso specifico, in cui l'aggiudicatario sia inadempiente circa il pagamento previsto sotto forma di rateizzazione.

Nel caso in cui quindi, l'aggiudicatario adempia al pagamento nel termine e nelle modalità indicate, lo stesso - esaurito il totale versamento della somma prevista - potrà vantare la proprietà del bene, di cui era già entrato in "possesso" dal momento in cui ha iniziato a corrispondere il pagamento rateizzato; al relativo istituto finanziario invece, verranno corrisposti i tassi d'interesse corrispondenti a quelli indicati nel contratto fideiussorio instaurato. Nel caso in cui invece, l'aggiudicatario non adempia al pagamento, il giudice applicherà un combinato disposto dell'art. 574 c.p.c. e dell'art. 587 c.p.c. determinando la perdita della cauzione data dall'aggiudicatario a titolo di multa, disponendo a un nuovo incanto, trattenendo le rate già versate e ordinando il rilascio dell'immobile di cui l'aggiudicatario era entrato in possesso. Per inciso si precisa che l'aggiudicatario entra già in possesso del bene dal

momento in cui inizia a corrispondere il pagamento rateizzato. Quindi, se l'aggiudicatario non adempie al pagamento delle singole rate nei termini indicati, il giudice escuterà il 30% della somma pattuita dall'operatore finanziario che ha prestato la fideiussione a favore dell'aggiudicatario che, di conseguenza, dovrà rispondere nel caso in cui l'operatore finanziario si rifaccia su di lui avvalendosi del "diritto di rivalsa" sull'aggiudicatario che, da quel momento in poi, vestirà i panni di "debitore". In seguito all'introduzione di questo articolo si evince che gli operatori del settore dovranno "munirsi degli idonei mezzi" per soddisfare l'eventuale richiesta di fideiussione da parte dei nuovi aggiudicatari; in secondo luogo, si può osservare che, un'ulteriore conseguenza all'introduzione di questa riforma è proprio il complemento della possibilità di rateizzazione del pagamento estesa anche all'ipotesi di acquisto da parte di un aggiudicatario di un bene durante le aste giudiziarie.

Il nuovo sistema introdotto, se in una prima superficiale analisi potrebbe apparire in grado di velocizzare il "tortuoso" processo esecutivo, in realtà, porterebbe addirittura a decelerarlo. Quanto affermato trova conferma nella non rara ipotesi in cui l'aggiudicatario non adempia al pagamento delle singole rate previste. In tal caso infatti, pur considerando la condizione che le somme già versate da parte dell'aggiudicatario saranno destinate alla distribuzione del ricavato, si dovrebbe comunque procedere, così come indica l'art. 587 c.p.c., a un nuovo incanto. In questa ipotesi quindi, avremmo un rallentamento della procedura d'esecuzione stessa! Il provvedimento pare deciso per contrastare l'offerta di credito che ha interessato anche le vendite all'asta nonostante le convenzioni con l'ABI che prevedono la possibilità di accedere al pagamento dei beni aggiudicati alle vendite all'asta tramite mutuo. In realtà



più del 15% degli immobili in vendita rimane invenduto a causa sia della complessità della pratica di accesso al mutuo e sia della "cautela" delle banche nel concedere i prestiti. Questo ovviamente a discapito della palese convenienza che si rileva nell'acquisto di un immobile all'asta che risulta ultra conveniente se si acquista alla seconda o terza seduta d'asta dopo le prime rimaste senza offerte e la relativa riduzione del prezzo base del 25% ad ogni asta a vuoto. Con la riformulazione dell'art. 574, infatti, l'acquirente potrebbe acquistare anche qualora il mutuo non venga concesso.

A. A.