

Modifiche legislative in tema di recupero del credito e procedure esecutive individuali

[Edit ar](#)

Published on February 18, 2016



Simone Luchini, MBA
Membro fondatore e Tesoriere at Associazione T6



9



6



3



Si sta tanto discutendo dell'art.120-quinquiesdecies (Attuazione della direttiva 2014/17/UE in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali -Atto del Governo n. 256-
http://www.senato.it/japp/bgt/showdoc/17/DOSSIER/964165/index.html?part=dossier_dossier1-sezione_sezione8-h5_h511), che prevede la possibilità per gli intermediari finanziari di *"convenire espressamente, al momento della conclusione del contratto di credito o successivamente, che in caso di inadempimento del consumatore [si possa concordare] la restituzione o il trasferimento del bene immobile oggetto di garanzia reale"*. Ovviamente la notizia ha scatenato numerosi commenti, soprattutto da parte delle Associazioni dei Consumatori.

Tutto legittimo, ovviamente dipende sempre dai punti di vista.

Ma non ho ancora visto alcuna discussione rilevante (se non un paio di post su un sito di informazione legale) circa un'altra modifica in discussione alla Commissione Giustizia della Camera ,
(<http://documenti.camera.it/leg17/resoconti/commissioni/bollettini/html/2016/01/20/02/allegato.htm>) cioè l'emendamento n.1.203 (Donatella Ferranti), che recita così:
"quando si sono svolti tre esperimenti di vendita del bene immobile sottoposto ad espropriazione forzata senza che siano state mai formulate offerte o istanze di assegnazione, il giudice, previa effettiva liberazione del bene ovvero assicurando anche con modalità informatiche la possibilità ad ogni interessato di visionare compiutamente l'immobile, dispone un ultimo esperimento di vendita a prezzo libero, all'esito del quale, in caso di mancanza di offerte, dichiara la chiusura anticipata del processo esecutivo, anche se non ricorrono i presupposti di cui all'articolo 164-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile".

Non è difficile capire quante procedure andrebbero ad oggi dichiarate estinte, senza la possibilità per i creditori di recuperare nemmeno il rimborso delle spese anticipate (e stiamo parlando di migliaia e migliaia di euro per ogni procedura), se questa norma diventasse legge (come qualcuno sostiene che sia già). Inoltre, l'obbligatorietà della liberazione del bene, citata nella modifica, è subito smorzata nel suo effetto da quel "ovvero", che presuppone anche solo la possibilità di garantire la visibilità del bene agli interessati (come già dovrebbe essere anche oggi, negligenze degli organi preposti a parte) anche con modalità informatiche (come? con dei video-tour? con i droni?). Ma la diligenza del buon padre di famiglia consiglia sempre di effettuare una visita in loco

prima di acquistare un bene, nessun artificio tecnologico può sostituire quel livello di confidenza di indagine che solo una "full inspection" può garantire.

Inoltre, è ancora in ballo una ulteriore modifica alle modalità di calcolo del compenso del perito stimatore: secondo l'emendamento proposto dal senatore Caleo, si dovrebbe tornare alla vecchia modalità di calcolo del compenso basata sul valore periziato (e non com'è adesso sul valore di vendita) in caso lo scostamento tra valore di vendita e valore perizia fosse inferiore al 35%: "*Il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita nel caso in cui questo si discosti di oltre il 35 per cento dal valore di stima e sempre che la vendita abbia luogo entro e non oltre 12 mesi dal deposito della perizia; negli altri casi detto compenso è calcolato e liquidato sulla base del valore di stima*". Conoscendo i tempi delle esecuzioni, ho qualche dubbio che, tribunali virtuosi a parte, si riesca ad aggiudicare un bene immobile in 12 mesi dal deposito della perizia di stima.

E non entro qua nell'argomento "composizione della crisi da sovraindebitamento", di cui anche oggi si parlava sui giornali citando alcuni tribunali che stanno cominciando ad affrontare questo strumento relativamente nuovo rilanciato proprio dalla L.132/2015 con l'obbligo di informare il debitore con l'atto di precetto.

Come si può vedere dal fermento normativo, il momento è decisamente caldo, le modifiche in ballo sono molte, tutte con risvolti potenzialmente rilevanti, sia in positivo che anche in negativo. Staremo a vedere come dovremo affrontare le procedure esecutive nei prossimi mesi... di sicuro si fa fatica a seguire tutti i cambiamenti e le discussioni in atto, in un settore che ha ricominciato a muoversi solo con la L. 162/2014 e poi in maniera più incisiva con la L.132/2015.



Simone Luchini, MBA
Membro fondatore e Tesoriere at Associazione T6
[6 articles](#)

6 comments

Recommended ▾



Leave your thoughts here...



Mauro Ferraro
Statutory Auditor at ERGON Engineering and Contracting S.C. a r.l.

... 9mo

Bravo Simone: chiara analisi lucido
commento ottimo riferimenti tecnico-giuridici de iure condita e
consenso.

Like Reply



Simone Luchini, MBA
Membro fondatore e Tesoriere at Associazione T6

... 9mo

Grazie Mauro, sono anche un po'
perplesso perché ho completato la revisione della versione aggiornata del mio
libro per una nuova edizione ma non mi riesce chiuderla definitivamente
😊

Like Reply

There are 4 other comments. [Show more.](#)

Don't miss more articles by Simone Luchini, MBA



Già si parla (a mio avviso erroneamente) di "rivoluzione epocale" nel mondo delle esecuzioni immobili...

Simone Luchini, MBA on LinkedIn



Disegno di legge n. 2149: affidamento agli agenti immobiliari delle vendite in asta

Simone Luchini, MBA on LinkedIn



La detassazione degli acquisti di immobili in asta giudiziaria - e il priv che vuol fare trading?

Simone Luchini, MBA on LinkedIn

Looking for more of the latest headlines on LinkedIn?

[Discover more stories](#)

[Help Center](#) | [About](#) | [Careers](#) | [Advertising](#) | [Talent Solutions](#) | [Sales Solutions](#) | [Small Business](#) | [Mobile](#) | [Language](#) | [Upgrade Your Account](#)

LinkedIn Corporation © 2016 | [User Agreement](#) | [Privacy Policy](#) | [Ad Choices](#) | [Community Guidelines](#) | [Cookie Policy](#) | [Copyright Policy](#) | [Send Feedback](#)