

Importanti novità da conoscere e valutare

La normativa che cambierà il sistema delle aste

Dal sito La legge per tutti – Informazione e consulenza legale (con avvocati in grado e disposti a rispondere a quesiti personali) giungono interventi sulle ultime normative che trasformano il sistema che regola le vendite giudiziarie. Un importante argomento sul quale ci siamo soffermati nelle scorse settimane ma sul quale ci sembra opportuno dibattere in diverse forme con eventuali considerazioni e commenti.

«Il decreto legge “Salva Banche”, approvato dal Governo, che consente agli istituti di credito di espropriare o mettere all’asta e vendere la casa del debitore in tempi brevissimi, superando così i tradizionali problemi delle esecuzioni forzate, non ha ancora acceso i motori, ma quando ciò accadrà – probabilmente già nei prossimi mesi – saranno evidenti i forti effetti non solo sui mutui futuri, ma anche sulle espropriazioni in atto e sul mercato immobiliare. Ricordiamo che la nuova legge attribuisce alle banche due enormi poteri.

Il primo è costituito dal cosiddetto patto marciano: i contratti di mutuo potranno contenere una clausola in virtù della quale, in caso di inadempimento nel pagamento di 18 rate del mutuo, alla banca sarà consentito espropriare l’immobile, farlo valutare da un perito nominato dal Presidente del Tribunale e poi venderlo per via diretta, senza cioè la procedura di pignoramento e l’intermediazione di un giudice. All’esito della vendita, l’istituto di credito dovrà restituire al cliente l’eventuale differenza tra il debito residuo e il prezzo di vendita. Tale procedura, in ogni caso, libererà il mutuatario da ogni obbligo nei confronti della banca, anche se la vendita non dovesse coprire il debito residuo.

Per il secondo, dopo il terzo esperimento di vendita andato infruttuoso, il giudice potrà disporre un quarto esperimento, riducendo il prezzo base della metà (anziché un quarto ad ogni asta deserta, come è stato fino a ieri): una svendita che, peraltro, si applicherà anche alle procedure iniziate negli anni passati (effetto retroattivo). Non solo. La banca potrà partecipare alla vendita (al contrario di quanto previsto in passato), presentando un’offerta e rendendosi così aggiudicatario dell’immobile il cui acquisto, in precedenza, aveva essa stessa finanziato. Peraltro, le viene consentito di

nominare, nei cinque giorni successivi all’aggiudicazione, una terza società come effettiva intestataria dell’immobile (che potrà anche essere una immobiliare appartenente allo stesso gruppo bancario), che poi si occuperà della ricollocazione sul mercato.

I vantaggi concessi alla banca non finiscono qui. Il decreto riserva alla banca un abbattimento totale dell’imposta di registro (attualmente del 9% sul valore dell’immobile): pagherà un’imposta flat di 200 euro. Tale beneficio fiscale viene comunque condizionato al fatto che, entro un anno, la banca proceda a rivendere l’immobile.

Non appena, quindi, il decreto governativo otterrà la conversione in legge, i giudici di tutti i tribunali italiani inizieranno a fissare le nuove aste con riduzione del prezzo base fino alla metà: una liquidazione totale del patrimonio immobiliare italiano in nome della celerità delle espropriazioni e per consentire alle banche di riottenere la liquidità persa in tutti questi anni.

Il sito prosegue con una serie di considerazioni (critiche) sull’effetto del provvedimento legislativo. Senza però tener conto della lunghezza dei procedimenti di vendita degli immobili pignorati che finiscono così col perdere valore, tanto da non consentire ai creditori di rifarsi delle “sofferenze”.

«Questo decreto avrà una serie di effetti devastanti su diversi fronti. Innanzitutto ne farà le spese chi ha già in corso un pignoramento immobiliare e da anni assiste ai vari tentativi di asta: in virtù delle nuove regole – che si applicheranno retroattivamente – il proprietario dell’immobile si vedrà vendere la casa in favore della stessa banca che gliel’ha finanziata a un prezzo peraltro irrisorio.

In secondo luogo, sarà lo stesso mercato immobiliare a subire il colpo: la possibilità di essere espropriati così facilmente potrebbe disincentivare consumatori e imprese dall’acquisto di un bene per il quale non vi sia ragionevole sicurezza di restituzione del finanziamento.

Per entrare in vigore, tale disposizione di legge richiede ancora diverso tempo. È infatti necessario un decreto attuativo da adottare entro 180 giorni a partire dall’entrata in vigore della legge che è fissata al 1° novembre 2016. Una volta entrate in vigore queste disposizioni di attuazione (quindi dopo altri 15 giorni)

dovranno passare altri 60 giorni perché le norme diventino obbligatorie. Di fatto, le disposizioni sul passaggio della casa alla banca, anche se sottoscritte già dal 2 luglio 2016, si potranno applicare solo il 12 febbraio 2017. A meno che le norme attuative non vengano emanate in anticipo».

Quindi l’ulteriore esposizione di particolari del decreto. «La clausola che farà scattare il passaggio alla banca sarà in ogni caso facoltativa e potrà essere inserita esclusivamente per i contratti sottoscritti dalla data di entrata in vigore delle nuove norme, senza quindi l’estensione ai contratti di surroga dei “vecchi” finanziamenti. Non solo: è rigorosamente obbligatoria l’assistenza di un consulente per il consumatore che accetti di inserire la clausola di inadempimento nel suo mutuo. Di conseguenza la quarta asta con riduzione del 50% del prezzo si applicherà anche alle esecuzioni iniziate prima della riforma, con ulteriore svalutazione del bene.

Si applicheranno anche ai pignoramenti immobiliari già in corso le nuove regole che conferiscono alle banche super poteri: grazie infatti alla riforma contenuta nel decreto legge voluto dal Governo per porre fine alla crisi del sistema creditizio, gli istituti di credito potranno acquistare, a prezzi scontati, gli immobili che loro stessi hanno pignorato negli scorsi anni e messo all’asta.

Sono tre gli aspetti destinati a sconvolgere le regole su cui, fino ad oggi, si sono basate le aste giudiziarie, aspetti che, peraltro, desteranno seria preoccupazione per chi, non essendo riuscito a pagare il mutuo, ha in corso una procedura espropriativa.

Riduzione a metà del valore dell’immobile - La riforma consente al giudice di disporre, dopo i primi tre esperimenti di vendita andati deserti, un quarto con riduzione di un mezzo della base d’asta. Per comprendere l’impatto della nuova norma, è bene ripercorrere le regole principali delle esecuzioni immobiliari. Tutte le volte in cui un immobile viene pignorato, il giudice procede alla vendita coattiva; se agli esperimenti d’asta non si fa vivo alcun offerente, il tribunale ne dispone una successiva riducendo di 1/4

il prezzo di vendita. Da oggi in poi, però, se entro i primi tre tentativi il bene non viene aggiudicato, il giudice ne dispone un quarto e, per rendere più allettante la partecipazione, decurta della metà il prezzo di vendita. *(continua)*

A. A.

