

# Credito bancario più garantito

*Pegno non possessorio esteso ai beni immateriali. Patto marciano equiparato a ipoteca. Convalida di sfratto per il rent to buy. Ecco le modifiche al dl banche*

Pegno non possessorio esteso ai beni immateriali, patto marciano, cioè concessione di immobile a garanzia del credito, equiparato a ipoteca, convalida di sfratto per il rent to buy. Sono alcune delle novità del decreto banche, con cui si riscrivono molte norme della procedura esecutiva immobiliare e si disciplina l'accesso ai rimborsi dei clienti delle banche in stato di insolvenza. Approvato ieri dal Senato, il dl va ora alla Camera per l'ultimo sì.

Bartelli a pag. 25

*Ieri il senato ha approvato la fiducia al maxiemendamento sul decreto legge 59/16*

## Pegno non possessorio ampio

### *La garanzia estesa anche ai beni mobili immateriali*

DI CRISTINA BARTELLI

**P**egno non possessorio esteso ai beni immateriali, patto Marciano, e cioè concessione di immobile a garanzia del credito, equiparato a ipoteca, convalida di sfratto per il rent to buy. Sono queste alcune delle novità approvate con la legge di conversione al dl 59/2016 (dl banche) con cui si riscrivono molte norme della procedura esecutiva immobiliare e si disciplina la procedura per l'accesso ai rimborsi dei clienti delle banche in stato di insolvenza (si veda *ItaliaOggi* del 8/6/2016). L'assemblea del senato ha votato, ieri, la fiducia al maxiemendamento del governo, con 169 sì, 70 no e nessun astenuto alla legge di conversione del decreto legge 59/2016. Il provvedimento passa ora all'esame della camera

dei deputati per l'approvazione definitiva, in quanto è stato già annunciato che anche il passaggio alla camera sarà sottoposto al voto di fiducia.

**Pegno non possessorio:** è introdotta una nuova figura di garanzia reale mobiliare, in cui il debitore non si spossessa del bene mobile ma il creditore è garantito con l'iscrizione della garanzia in un apposito registro informatizzato.

Il pegno si applica ai beni mobili tra cui anche quelli immateriali. Esclusi i beni mobili registrati.

**Rent to buy con convalida di sfratto.** In caso di inadempimento, il creditore può avvalersi della procedura di convalida di sfratto per liberare il bene immobile.

**Le regole per il patto marciano.** Definito dal dl il finanziamento alle imprese garantito

dal trasferimento di proprietà immobiliari o altri diritti reali immobiliari sospensivamente condizionato.

Nel corso dell'esame in commissione finanze del senato, è stata inserita una modifica per equiparare il patto a scopo di garanzia all'ipoteca.

La nota di trascrizione, con cui si attua il trasferimento, in caso di inadempimento, da parte del debitore, dovrà contenere determinati requisiti quali: l'importo della somma per la quale l'iscrizione è presa; gli interessi e le annualità che il credito produce: il tempo dell'esigibilità.

Esclusi dal contratto l'abitazione principale del proprietario e dei parenti fino al terzo grado. In commissione sono stati aumentati i tempi di inadempimento, trascorsi i quali, il bene passa di proprietà del creditore.

(da sei a nove mesi).

**Elenco dei professionisti.** Un elenco con esami da sostenere e obblighi formativi per i professionisti che si occuperanno della vendita dei beni pignorati.

**Reazioni.** Il presidente della commissione finanze, Mauro Maria Marino, ha sottolineato che: «Il dl banche deve essere considerato come un'ulteriore perla di una collana che sta affrontando la questione del sistema bancario italiano, un sistema bancario sano, che non ha mai ricevuto aiuti di stato, a differenza di quello che è successo in altre realtà».

Sulla convalida di sfratto estesa al rent to buy Confedilizia evidenzia in una nota che: «La misura consentirà di risolvere un problema, quello delle garanzie per il proprietario nelle fasi patologiche del rapporto».

**Le novità in pillole**

<i>Pegno possessorio sui beni mobili</i>	<p>Estensione anche ai beni immateriali. Esclusi i beni mobili registrati</p> <p>Nel corso dell'esame in sede referente, la commissione ha aggiunto una disposizione in base a cui, se il prodotto risultante dalla trasformazione ingloba (anche per unione o commistione) più beni appartenenti a diverse categorie merceologiche e oggetto di diversi pegni non possessori, la riscossione del credito spetta a ciascun creditore pignoratizio. Ok a azioni conservative e inibitorie. Il contratto è efficace dalla stipula e non con l'iscrizione nel registro. L'iscrizione è ai fini di garanzia pubblica.</p>
<i>Riscossione del credito oggetto di garanzia</i>	<p>Procedura con intimazione notificata al debitore e all'eventuale terzo concedente il pegno. Sono stati disciplinati il procedimento per l'opposizione alla riscossione, quello per procedere materialmente all'escussione del pegno e l'eventuale concorso della procedura di escussione del credito con altra procedura esecutiva.</p>
<i>Patto Marciano</i>	<p>Equiparazione con ipoteca, introducendo un nuovo articolo 48-bis nel Testo unico bancario.</p> <p>Precisazione degli effetti.</p> <p>Indicazione dei requisiti della nota di trascrizione</p> <p>Inadempimento portato da sei a nove mesi. Nel caso di rimborso di oltre l'85% l'inadempimento è elevato a 12 mesi. Notifica della dichiarazione degli effetti del patto. Nomina del perito subordinata ai casi di incompatibilità del giudice.</p> <p>Il contratto di finanziamento deve essere agganciato a un conto corrente bancario senza spese.</p> <p>L'annotazione di cancellazione deve seguire le regole della trascrizione.</p>
<i>Registro delle procedure di espropriazione forzata immobiliari</i>	<p>Stanziamiento da 3,5 mln di euro. Accesso esteso anche a un avvocato munito di procura. Specificati i criteri di ricerca.</p>
<i>Espropriazione forzata</i>	<p>Impugnabile il provvedimento con cui il giudice dell'esecuzione può disporre la liberazione dell'immobile. In 30 giorni possibile asportare i beni mobili che non devono essere consegnati.</p> <p>Il termine per esaminare i beni in vendita nel portale delle vendite pubbliche è elevato a 15 giorni.</p> <p>Nuove regole sull'inadempienza dell'aggiudicatario e sul progetto di formazione del progetto di distribuzione.</p> <p>Il professionista ha 30 giorni di tempo per presentare il rapporto riepilogativo di vendita. Il termine decorre dalla notifica dell'ordinanza di vendita</p>
<i>Rent to buy</i>	<p>Estesa la procedura della convalida di sfratto</p>
<i>Portale delle vendite pubbliche</i>	<p>Mingiustizia verifica la funzionalità. La richiesta di visita dei beni in vendita deve essere fatta attraverso il portale</p>
<i>Elenco dei professionisti sulle operazioni di vendita dei beni pignorati</i>	<p>Nuove regole per l'elenco dei professionisti che provvedono alle operazioni di vendita dei beni pignorati.</p>