

Le novità sugli immobili pignorati. Procedure sprint: dalla documentazione alla consegna

Pagina a cura
DI ANTONIO CICCIA
MESSINA

Vendite all'asta al prezzo di mercato, ma le case bisogna pur venderle e non si può tirare in lungo con una procedura inconcludente. Poi, le esecuzioni devono arrivare in porto e il debitore non deve poter nascondere le sue attività, ma neppure bisogna ridurlo sul lastrico. Il pendolo del decreto legge, con le novità su esecuzioni e processo civile, si muove tra lassismo e rigore. Viene da chiedersi se sia la volta buona, considerato che la decretazione d'urgenza sul processo civile sembra ormai diventata un appuntamento fisso prefestivo.

In ogni caso gli operatori del diritto devono mettersi a studiare le novità che vanno dalle esecuzioni immobiliari (portale delle vendite e modifiche dei vari passaggi del procedimento) ai pignoramenti degli stipendi, dalla nuova revocatoria degli atti gratuiti alla disponibilità, per il creditore, delle informazioni sui beni pignorabili contenute nell'anagrafe tributaria.

Ecco le novità nel dettaglio:

Pignoramenti immobiliari. Il decreto legge interviene sulle esecuzioni e cerca di sbloccare eventuali cause di stallo e di lentezza della procedura. Si accelerano quindi i tempi: la documentazione ipocatastale va depositata entro 60 giorni (erano 120). Cambia la determinazione del valore dell'immobile pignorato. Per le vendite all'asta di immobili pignorati si parte dal valore di mercato e chi è interessato all'acquisto deve avere informazioni complete sulle spese condominiali e sulla sanabilità di abusi edilizi. Dalla moltiplicazione della rendita catastale o del reddito dominicale per un coefficiente (articolo 15 del codice di procedura civile) si passa al valore di mercato. L'esperto, che deve procedere alla stima, calcolerà il valore a metro quadro, con le necessarie correzioni anche in base alla situazione edilizia, allo stato d'uso e

Aste secondo prezzi di mercato

Le principali novità

Esecuzioni immobiliari

- Portale delle vendite
- Bene valutato al valore di mercato
- Precisare situazione edilizia
- Informare sui pendenze condominiali

Revocatoria

Opposizione agli atti a titolo gratuito se pignoramento trascritto entro un anno dal trasferimento del bene

Precetto

Deve contenere l'avviso della possibilità di chiedere accordo di composizione della crisi o piano del consumatore

Conversione pignoramento

Si può chiedere di pagare la somma dovuta in 36 rate

Efficacia del pignoramento

Termine ridotto a 45 giorni

Stipendi e pensioni

Stabilite somme massime pignorabili

Ricerca beni pignorabili

Creditore può rivolgersi al gestore di banche dati pubbliche (Anagrafe tributaria, Pra, Inps)

manutenzione, ai vincoli giuridici, alla morosità di spese condominiali.

Nella stima si dovrà evidenziare se c'è possibilità di sanare eventuali abusi edilizi e l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie e le eventuali spese straordinarie già approvate dall'assemblea. Si accelerano i tempi per il giuramento (da fare in cancelleria) del consulente stimatore (saltando l'udienza) e per la presentazione delle offerte.

Si accelera anche la consegna all'acquirente dell'immobile pignorato, che potrà entrare nel locale anche se ha ottenuto di versare a rate, purché presenti una fidejussione a garanzia del saldo.

Revocatoria. Il decreto legge introduce una ipotesi di revocatoria semplificata degli atti a titolo gratuito, introducendo l'articolo 2904-bis del codice civile. L'obiettivo è arginare manovre elusive ai danni dei creditori.

La nuova disposizione consente al creditore di opporsi ad atti a titolo gratuito su immobili trascritti successivamente al sorgere del credito: il creditore può pignorarli e mandarli all'asta anche se non ha preventivamente ot-

tenuto sentenza dichiarativa di inefficacia, a condizione che trascriva il pignoramento nel termine di un anno dalla data in cui l'atto è stato trascritto.

© Riproduzione riservata



Pignoramenti mobiliari, sì alle rate

Debitore avvisato, mezzo salvato. Deve sapere se può risolvere la sua esposizione debitoria con tutti i suoi crediti, se può fruire di piani di rientro più lunghi e quindi si fissa un tetto al pignoramento di stipendi e pensioni. Vediamo le novità:

- **Avvisi nel precetto.** Il creditore singolo nel precetto (cioè l'atto di avvocato che preannuncia il pignoramento) deve, infatti, dare al debitore un avviso sulle possibilità offerte dalla legge per gestire la sua situazione passiva complessiva e uscire dal tunnel dell'insolvenza. Contro i suoi interessi, dunque, il creditore, nel precetto, deve scrivere l'avvertimento che il debitore può risolvere la sua situazione di sovraindebitamento concludendo con i creditori un accordo di composizione della crisi oppure proponendo un piano del consumatore.

Si noti che questo obbligo vuole gettare un ponte tra le esecuzioni individuali (che hanno lo scopo di soddisfare il solo creditore procedente) e le procedure concorsuali o simili, che hanno lo scopo diverso di far fronte alla esposizione del debitore nei confronti dell'intera collettività dei creditori. Tutta da discutere in giurisprudenza sarà la sanzione per l'omesso avviso.

- **Rateizzazione.** Una particolare vicenda del pignoramento è rappresentata dalla conversione: il debitore evita la procedura esecutiva se versa una somma di denaro in sostituzione del bene pignorato, che viene svincolato.

Il decreto legge interviene su questo istituto e in particolare sulla possibilità di versare a rate la somma stabilita dal giudice. Nella vecchia versione la rateizzazione era prevista solo nel caso di

pignoramento di beni immobili: dunque, il giudice, in caso di giustificati motivi, poteva autorizzare il debitore a versare la somma, con rateizzazioni mensili entro il termine massimo di diciotto mesi, maggiorata degli interessi scalari al tasso convenzionale pattuito ovvero, in difetto, al tasso legale. Il decreto legge in commento estende la possibilità di rateizzare la somma occorrente per la conversione del pignoramento, anche nel caso di pignoramento mobiliare. La seconda modifica riguarda il termine massimo delle rate che viene raddoppiato e passa a 36 mesi. La terza modifica riguarda la distribuzione delle somme, che viene fissata con cadenza semestrale dei pagamenti effettuati.

- **Efficacia del pignoramento.** Viene dimezzato il termine di efficacia del pignoramento, che scade quando dal suo compimento saranno trascorsi 45 giorni, senza richiesta di assegnazione o di vendita (nuovo articolo 497 del codice di procedura civile).

- **Stipendi e pensioni.** Si interviene anche a tutela delle fasce deboli e, con norme figlie della crisi, il provvedimento d'urgenza impone limiti alla pignorabilità di stipendi e pensioni e concede rate più lunghe per la conversione del pignoramento. Le pensioni potranno essere pignorate per un quinto solo per la cifra eccedente l'importo di una volta e mezzo l'assegno sociale. Per gli stipendi e le pensioni accreditati in conto bancario o postale si stabilisce la pignorabilità dell'importo eccedente il triplo della pensione sociale se già accreditati in data anteriore al pignoramento, mentre se l'accredito è posteriore scatta il limite del quinto.

Le vendite pubbliche viaggiano online

Varato il portale delle vendite pubbliche. Il portale unificato consentirà a tutti gli interessati di acquisire le informazioni relative alle vendite giudiziarie, nell'ambito di un'unica area web gestita dal ministero della giustizia, superando l'attuale frammentazione con la pubblicazione degli avvisi di vendita per ogni singolo tribunale.

Il portale delle vendite pubbliche dovrà inviare all'indirizzo di posta elettronica ordinaria o certificata, a ogni interessato che ne ha fatto richiesta e si è registrato mediante un'apposita procedura, un avviso contenente le informazioni relative alle vendite di cui è stata effettuata la pubblicità.

A pagare i costi sarà anche il creditore: il decreto introduce un contributo, a carico del creditore procedente, per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche degli atti esecutivi, riguardanti beni immobili o mobili registrati.

Il balzello sarà di 100 euro per ciascun atto esecutivo, e potrà essere adeguato ogni tre anni in base agli indici Istat.

Quando la pubblicità riguarda beni immobili o beni mobili registrati, la pubblicazione non potrà essere effettuata in mancanza della prova dell'avvenuto pagamento del contributo per la pubblicazione.

La pubblicità sul portale è obbligatoria, tanto

che il decreto in esame prevede che se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice, il giudice deve dichiarare con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo.

Le modalità tecniche saranno prescritte dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero della giustizia e saranno rese disponibili mediante pubblicazione nell'area pubblica denominata «portale delle vendite pubbliche».

—© Riproduzione riservata—