

Si punta a velocizzare le procedure di vendita

Le nuove normative che rivoluzionano le aste giudiziarie

Con la recente approvazione definitiva al Senato del decreto legge "Salva Banche" è stato per l'ennesima volta riformato il sistema che regola le aste giudiziarie. L'argomento viene ampiamente trattato da tutti i blog che si occupano di vendite immobiliari e in particolare di aste giudiziarie come La legge per tutti, Idealista.it/news, Investire oggi, pmi.it, Tecnocasa ecc. Secondo alcuni commenti si tratterebbe, tra l'altro, di «un regalo di circa 220 milioni di Euro alle banche consentendo loro di vendere in tempi rapidi e con estrema facilità i tanti immobili ipotecati e pignorati "in sofferenza"». E, al tempo stesso, uno svantaggio per chi ha un'esecuzione forzata in corso: per molti grazie ai tempi lunghi delle vendite significa poter utilizzare l'immobile cioè l'abitazione. Al di là della validità dei commenti, c'è la insostenibilità del precedente sistema che regolava le aste risultato incapace, con una celere vendita degli immobili pignorati, a ridurre le sofferenze delle banche schiacciate da immobili invenduti. Un sistema che avrebbe costretto le banche a bloccare ancora più la concessione di mutui e prestiti. Senza tener conto che i lunghi tempi delle procedure sono causa delle svendite degli immobili, a danno dei creditori quanto dei debitori che con la (s)vendita rischiano di non riuscire ad estinguere tutto il debito e di vedersi costretti ad affrontare nuovi problemi.

La crisi del settore bancario, infatti, viene spesso individuata nell'impossibilità, per gli istituti di credito, di recuperare le somme prestate ai cittadini. Vuoi perché il finanziamento è stato concesso incautamente; vuoi perché numerose famiglie si sono trovate senza lavoro; vuoi, infine, perché non sono pochi i furbetti che non restituiscono il mutuo, approfittando del carente sistema delle aste (fanno calare il prezzo con le vendite senza offerte per poi acquistare grazie a un prestanome). «Fatto sta comunque - sostengono i critici del provvedimento - che per aiutare le banche a recuperare le sofferenze, il Governo ha adottato un provvedimento che tende ad agevolare la vendita degli immobili pignorati. Tra l'altro rinunciando alle imposte di registro, catastali e ipotecarie derivanti da tali cessioni, imposte che ammontano al 9% del prezzo corrisposto. Sostituite da un semplice versamento di 200 Euro». Secondo il provvedimento, poi modificato, chi comprava col beneficio

fiscale aveva l'obbligo di rivendere l'immobile entro 2 anni (facendo così pagare l'intera tassa di registro al nuovo acquirente). Un provvedimento, quindi, che finiva con l'agevolare la speculazione alimentata da piccoli e grandi risparmiatori. Ma che, al tempo stesso, contrastava l'accusa accennata sopra: il regalo di 220 milioni alle banche. L'imposta ridotta all'acquisto, infatti, dovrà essere seguita dalla seconda vendita dell'immobile con imposta intera. Senza calcolare che sul plus valore tra acquisto e vendita dell'immobile l'autore dell'operazione dovrà sempre pagare le tasse oltre a correre un rischio: se non viene rispettato l'obbligo di vendita nei tempi prescritti, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria e si applica una sanzione amministrativa del 30% oltre agli interessi di mora.

In breve tempo è giunta la modica, per evitare di dare l'impressione di voler agevolare la speculazione. Il beneficio è stato esteso anche a chi non acquista un immobile da rivendere, bensì una prima casa che prevede agevolazioni (ad esempio, imposta di registro al 2 e non al 9% del valore dell'immobile) e

obblighi: l'immobile non deve essere di lusso, deve trovarsi nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o la sposti entro 18 mesi dall'acquisto; l'acquirente non deve possederne altri per cui ha usufruito di agevolazioni o, in caso contrario, deve cederne la proprietà entro un anno.

Il decreto recepisce la direttiva Europea sui mutui, e il nuovo allarme riguarda la possibilità, in caso di insolvenza (il mancato pagamento di 7 rate poi diventate 18 anche non consecutive), di pignoramento della casa da parte della banca senza passare per il tribunale: si tratta di norme ritenute lesive dei diritti dei consumatori. Il presidente dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana), Antonio Patuelli, tuttavia rassicura: non c'è alcun rischio di pignoramento della casa.

Tecnocasa, dopo aver ricordato la possibilità per chi partecipa da una vendita giudiziale di offrire un prezzo inferiore fino al 25% rispetto a quello base indicato nel bando di vendita, si sofferma sulla recente iniziativa governativa espressa dall'articolo 120-quinquiesdecies dello schema di dl.n. 256. «Quest'ultima - osserva - sembra avere l'intento di codificare una pratica ormai diffusa, ossia la decisione

da parte del mutuatario inadempiente di evitare l'esecuzione immobiliare e vendere il bene ipotecato a fronte dell'impegno della Banca finanziatrice a stralciare l'eventuale differenza che dovesse risultare insoddisfatta dal ricavato, ad es. a fronte di un debito di 150.000 Euro e di una vendita del bene ipotecato a 100.000, il debito residuo pari a 50.000 viene dalla Banca "abbonato". Ovviamente nella situazione inversa e cioè se il valore di vendita fosse superiore al debito, la differenza resterebbe a vantaggio del mutuatario.

Veniamo alla proposta di norma, articolo 120-quinquiesdecies, schema di dl.n. 256: la direttiva UE (214/17) con riferimento alla specifica fattispecie delle "morsità e pignoramenti" (art 28), elenca i principi a cui gli Stati Membri debbono ispirarsi nell'interesse del consumatore. Il primo principio è un certo grado di tolleranza verso il consumatore inadempiente prima di attivare le azioni esecutive. Tale principio, è stato recepito dal Governo con il richiamo di una norma in vigore da oltre 20 anni che prevede, tra le circostanze che legittimano la risoluzione del contratto di mutuo da parte della Banca, il ritardato pagamento verificatosi per almeno 7 volte, anche non consecutive. Dunque il ritardo nel pagamento delle 7 rate (che forse diventeranno 18 dopo le proteste popolari) legittima la facoltà per la Banca di chiedere il pagamento integrale di quanto prestato facendo perdere al debitore la possibilità di procedere ad una pagamento rateizzato. Il passaggio dell'articolo 120-quinquiesdecies rappresenta la traduzione letterale di quanto previsto all'art 28 della direttiva: "le parti del contratto di credito possono convenire espressamente, al momento della conclusione del contratto di credito o successivamente, che in caso di inadempimento del consumatore, la restituzione o il trasferimento del bene immobile oggetto di garanzia reale o dei proventi della vendita del medesimo bene comporta l'estinzione del debito, fermo restando il diritto del consumatore all'eccedenza. Il valore della garanzia è stimato con una perizia da parte di un perito scelto dalle parti di comune accordo". Un argomento che andrebbe meglio chiarito».

