

**La valutazione.** In prima battuta l'individuazione dell'esperto spetta alle parti

# Perito scelto dal Tribunale se non c'è intesa

La nuova norma sull'**esdebitazione del mutuatario inadempiente** mediante vendita diretta dell'**immobile** ipotecato da parte della banca mutuante non è una deroga al divieto di patto commissorio (articolo 2744 del Codice civile), che rimane ben fermo a tutela del debitore. Il patto commissorio è il contratto con il quale il debitore e il creditore si accordano nel senso che, in caso di inadempimento, il bene dato in garanzia passi in proprietà al creditore.

Si tratta dunque di una pattuizione che ha almeno due valenze negative: da un lato, il fatto che il creditore lucra l'eventuale differenza di valore tra l'entità del suo credito e il valore del bene dato in garanzia; d'altro lato, il fatto che, incamerando il bene oggetto di garanzia, il creditore ha una posizione di privilegio rispetto al prin-

cipio di parità di trattamento dei creditori, che può essere derogato solo nei casi previsti dalla legge (e cioè nell'ipotesi di concessione di pegno o ipoteca oppure di credito privilegiato per legge).

La nuova norma varata dal Governo, rispettando dunque il divieto del patto commissorio, prevede, da un lato, che la valutazione del bene messo in vendita dalla banca sia effettuata da un perito indipendente (che deve essere scelto dalla banca e dal mutuatario di comune accordo oppure, in caso di disaccordo, dal presidente del Tribunale territorialmente competente); e, dall'altro lato, che l'eventuale eccedenza del prezzo ricavato dalla vendita rispetto all'entità del credito vantato dalla banca sia corrisposto al mutuatario che si è reso inadempiente.

La disciplina del decreto legi-

slativo emanato in attuazione della direttiva 2014/17/UE è pertanto inquadrabile nella dimensione del cosiddetto *patto marciano*, non codificato nel nostro ordinamento ma ritenuto legittimo dalla opinione dominante. Nel patto marciano, infatti, il creditore diventa bensì proprietario della cosa ricevuta in garanzia, allorché il debitore non adempia, ma si prevedono alcune garanzie a tutela del debitore stesso: in primo luogo, l'obbligo che il bene oggetto di garanzia venga stimato da un perito scelto dalle parti di comune accordo successivamente all'inadempimento e, inoltre, che il creditore appunto versi al debitore la differenza tra l'ammontare del credito e l'eventuale accertato maggior valore del bene.

Si tratta di una prassi vantaggiosa anche per il debitore,

dal momento che l'espropriazione e la vendita coattiva del bene realizzano, di regola, un valore inferiore a quello effettivo del bene stesso.

Tra l'altro, si tratta di uno schema già sperimentato nella recente legislazione finanziaria: la disciplina in materia di prestito vitalizio ipotecario prevede infatti che, in caso di inadempimento del debitore, il creditore può porre in vendita direttamente l'immobile gravato da ipoteca a garanzia del finanziamento.

**A.Bu.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**RADIO 24**  
LA PASSIONE DI SENTIRE

**Cuore e denari**

Oggi alle 10,30 le novità sulla direttiva Ue sul credito al consumo

