

I decreti per ridurre i lunghi tempi di vendita

Il nuovo sistema che regola

le aste immobiliari

Occorreva ridurre i tempi di vendita degli immobili pignorati per alleggerire le sofferenze degli istituti di credito ingolfati da beni pignorati che si trasformano in liquidità dopo una media di 4 anni e con una notevole perdita del loro valore. Una necessità che si è trasformata in un beneficio più per le banche che per i piccoli risparmiatori. La pensano così quasi tutti i numerosi commenti sul provvedimento al riguardo emanato dal governo, a partire da quelli diffusi dal sito La legge per tutti che si dichiara disponibile ad un servizio di consulenza.

«L'impressione netta a leggere il Decreto è che si proteggano le banche, ma si affossino le imprese: per migliorare il tasso di crediti deteriorati del sistema bancario, il decreto legge sulle banche abbatte una scure sugli imprenditori, che potrebbero vedersi pignorato non solo il capannone ma anche l'abitazione (secondaria n.d.r.), in caso di mancato pagamento di tre rate anche non consecutive o in casi eccezionali anche di una sola rata. Naturalmente si tratta di patti a scelta volontaria, tuttavia è evidente che la banca abbia il coltello dalla parte del manico».

Tutto si basa su «trasferimento di bene immobile sospensivamente condizionato». Consiste nel mettere a garanzia di un prestito un bene immobile del quale si prevede il trasferimento dei diritti reali (dunque nella pratica la possibilità di vendere il bene) in favore del creditore o di una società dallo stesso controllata o al medesimo collegata. Naturalmente il trasferimento della proprietà, in passato non previsto, è sospensivamente condizionato all'inadempimento del debitore.

«Il Decreto Banche all'articolo 2 comma 5 - prosegue la nota - precisa che si verifica un inadempimento quando "il mancato pagamento si protrae per oltre sei mesi dalla scadenza di almeno tre rate, anche non consecutive", nel caso in cui si tratti di rate mensili. Se il rimborso delle rate però ha cadenza superiore al mese (se è ad esempio bimestrale o trimestrale), basta che trascorrono 6 mesi dal mancato pagamento anche di una sola rata per perdere l'immobile.

Dopo 60 giorni da quando il creditore dichiara di voler usare la clausola, si rivolge al giudice per far nominare un perito che stimerà l'immobile in vista della vendita. In caso di contestazione della stima il procedimento non viene fermato ma si andrà eventualmente a un

conguaglio a favore del debitore. In caso di inadempimento, il creditore ha diritto di avvalersi degli effetti del patto, purché al proprietario sia corrisposta l'eventuale differenza tra il valore di stima del diritto e l'ammontare del debito inadempito e delle spese di trasferimento».

La differenza rispetto alla precedente procedura del pignoramento è che con il trasferimento di bene immobile sospensivamente condizionato la banca non deve passare per il processo di recupero credito e per il pignoramento. I tempi di recupero dunque si riducono a 7 o 8 mesi, mentre con la procedura di pignoramento i tempi sono di circa 3 o 4 anni.

IMMOBILI INVENDUTI - «Il DL n. 59/16 - si legge nel sito *Blasting News* - ha inciso non poco anche sulle aste giudiziarie. Nello specifico viene previsto che il tribunale può disporre massimo tre esperimenti di vendita, ognuno con un ribasso di un 1/4 rispetto al precedente prezzo. Qualora tutti dovessero andare deserti, il magistrato potrà disporre una quarta asta che quindi è facoltativa, riducendo addirittura il prezzo dell'immobile fino al 50%. Ne consegue che si tratta di una soluzione che mira alla svendita dell'immobile pignorato. La normativa ha inoltre efficacia retroattiva. Quindi si applica anche a tutti i pignoramenti immobiliari (anteriori alla riforma) ed ancora in corso, e per quelli in cui sono svolti tre esperimenti d'asta, che quindi possono essere "chiusi al ribasso" dal giudice. Tale procedura dovrà poi durare massimo 6 mesi».

La riforma ha inoltre inserito un nuovo articolo, il 590-bis nel cod. proc. civ. che ammette la partecipazione all'asta giudiziaria per conto di terzi. Quindi qualsiasi offerente, comprese le banche possono partecipare all'asta (in passato erano escluse n.d.r.) riservandosi, dopo di indicare il nome di un terzo soggetto, effettivo acquirente. Nello specifico quindi la banca a cui è stato assegnato l'immobile, ha 5 giorni di tempo per indicare il nome di un terzo a favore del quale deve essere trasferito ed intestato l'immobile (magari una sua società controllata o che fa parte del medesimo gruppo). In pratica può mettersi in atto il seguente meccanismo: la banca, prima finanzia la vendita dell'immobile, poi lo acquista all'asta a un valore dimezzato, attraverso una propria società immobiliare, o direttamente e poi procede a rivenderlo. E nel momento in

cui l'immobile acquistato all'asta viene rivenduto entro anno, la banca non ci pagherà l'imposta di registro (9%) ma, solo un'imposta fissa di 200 euro. Una misura che quindi asseconda non poco gli interessi del mondo degli istituti di credito.

Il metodo si collega con l'avvenuta recente creazione di apposite sezioni immobiliari da parte di alcune banche che evidentemente intendono così valorizzare i beni pignorati e venderli nel minore tempo possibile anche grazie al vantaggio di concedere i mutui per l'acquisto. Il sistema contribuirebbe all'aumento del valore dei crediti deteriorati pari a 360 miliardi lordi.

La proposta a prezzo scontatissimo degli immobili alla quarta seduta d'asta si ritiene possa favorire soprattutto chi ha la possibilità finanziaria di comprare. Non è comunque escluso possa andare bene anche a piccoli risparmiatori.

LA VISITA DELL'IMMOBILE - In ogni caso, cioè a prescindere dal prezzo base (anche super ridotto), è sempre bene condurre con prudenza e attenzione le operazioni verso la partecipazione all'asta. Il potenziale acquirente, prima di esprimere la partecipazione all'asta, deve non solo esaminare tutte le carte che ha accompagnato la vendita (stima, piantina ec.) ma anche visitare l'immobile. Questa è una grossa novità rispetto al passato, quando si doveva acquistare l'immobile a "scatola chiusa" senza sapere quali fossero realmente le condizioni del suo interno.

Visitare l'immobile prima dell'asta immobiliare potrebbe evitare di incappare in sgradevoli sorprese dopo l'aggiudicazione e la possibilità è concessa a tutti i potenziali interessati previo appuntamento con il custode del bene nominato dal Giudice che ha il compito di garantire e promuovere la vendita dell'immobile libero da persone e cose e costituisce l'organo di riferimento per tutti coloro che vogliono delle informazioni sulla proprietà messa all'asta ma anche sulle modalità della vendita, sulla situazione urbanistica, catastale e giuridica dell'immobile. «La visita all'immobile - conclude la nota - dovrà essere concordata dal custode con il debitore o con l'occupante, stabilendo date e orari in cui è possibile la visita. I recapiti e il nominativo del custode sono contenuti sull'avviso di vendita. Se come contatto del custode fosse disponibile soltanto un indirizzo email sarà possibile prenotare la visita direttamente dal sito internet in cui si è trovato l'annuncio dell'asta immobiliare, con l'apposito pulsante "prenota una visita" di solito posto sotto la foto del bene in vendita».

A. A.