

*In seguito ad una proposta presentata
in un seminario*

Compreremo alle aste con l'aiuto degli agenti immobiliari?

IL RUOLO DEGLI AGENTI

IMMOBILIARI – Comprare all'asta con l'aiuto degli agenti immobiliari e non solo delle banche creditrici? Una possibilità, tenendo conto di una proposta presentata da questi professionisti delle vendite nel seminario "Le aste giudiziarie di immobili" organizzato a Padova da Fimaa Ascom Padova, la sigla che riunisce gli agenti immobiliari aderenti a Confcommercio, e che si è avvalsa del contributo dei notai del territorio.

«La pesante situazione economica fa sì che tra l'altro solo il 10 per cento degli immobili in vendita alle aste giudiziarie venga effettivamente venduto nel corso di queste operazioni d'asta - ha commentato Guerino Polito, presidente di Fimaa Ascom Padova - e purtroppo il numero di immobili destinati ad essere messi in procedura d'asta è destinato ad aumentare ma spesso con insuccesso».

«Sarà sempre più importante e fondamentale la presenza degli agenti immobiliari in affiancamento alla gestione di queste procedure - ha commentato la vicepresidente Ascom nonché vicepresidente vicario Fimaa, Silvia Dell'Uomo - anche perché, in base ad una normativa in vigore dall'anno scorso, il valore dell'immobile scende ad ogni battuta d'asta del 25 per cento, configurando scenari in cui solo con la guida di un professionista preparato si può affrontare serenamente ogni singola fase della procedura».

NOVITA' - Il sito Studio Cataldi - Il diritto quotidiano interviene con un intervento di Marina Crisafi sulle novità che regolano il sistema finanziario e in particolare le vendite giudiziarie la cui definitiva approvazione avverrà nei primi giorni di luglio.

«Tra i "bocciati" rilevano quelli che puntavano a modificare la norma sul patto marciano, permettendo l'estinzione del debito dell'impresa anche se la vendita dell'immobile non copriva l'intero ammontare e quelli che miravano a novellare (nuovamente) gli artt. 545 e 546 del codice di procedura civile sul fronte dei pignoramenti degli stipendi. In corso di riformulazione, invece, la proposta di maggiore tempo (sino a 4 rate non pagate) prima di far scattare il pignoramento per l'impresa che abbia già restituito almeno l'80% del debito.

Tra gli accolti: la proposta dei relatori

sulle procedure di rilascio dell'immobile, nel caso di mancato pagamento del c.d. rent to buy, mentre è accantonato, per ora, l'emendamento relativo all'istituzione di un registro dei professionisti per la vendita dei beni pignorati.

Oltre ai "correttivi" apportati dagli emendamenti approvati, il testo sul fronte della procedura esecutiva introduce diverse novità, a partire dalla novella dell'art. 615, 2° comma, c.p.c., con la previsione di termini ridotti per l'opposizione all'esecuzione, che diventa inammissibile se proposta dopo la vendita o l'assegnazione, sino al consequenziale, nuovo "avvertimento" che dovrà essere contenuto nell'atto di pignoramento (secondo il novellato testo dell'art. 492 c.p.c.).

Ad essere modificato è anche l'art. 648, primo comma, c.p.c., che prevede l'obbligo per il giudice, anche in presenza di opposizione, di concedere l'esecuzione provvisoria del decreto, limitatamente alle somme non contestate.

Novità anche sul fronte aste, che secondo il nuovo testo dell'art. 532 c.p.c. non potranno essere superiori a tre, esaurite le quali il giudice dovrà disporre la chiusura anticipata del processo esecutivo. Gli interessati a presentare l'offerta d'acquisto avranno inoltre diritto di esaminare i beni in vendita entro 7 giorni dalla richiesta, effettuata tramite il portale delle vendite pubbliche. Le aste, inoltre, saranno svolte in modalità telematica, salvo che ciò sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura.

Introdotta infine il nuovo art. 590-bis c.p.c. che prevede che il creditore assegnatario di un bene a favore di un terzo debba dichiarare in cancelleria, il nome del soggetto a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione dello stesso. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore».

Sempre dello Studio Cataldi un altro intervento, questa volta di Floriana Baldino esperta diritto amministrativo e bancario. «Con un recente provvedimento il Presidente del Tribunale di Trani, con l'ausilio della scrivente, ha nuovamente bloccato un'asta nel corso di un'esecuzione immobiliare. Nuovamente, perché l'asta era al suo terzo tentativo e la medesima procedura esecutiva era già stata bloccata un'altra volta.

Nel caso di specie, la procedura aveva

avuto inizio a seguito di pignoramento richiesto da un istituto di credito in ragione del mancato pagamento, da parte di un cliente, delle rate del mutuo ipotecario per l'acquisto dell'immobile poi pignorato. Tuttavia, alle rate del mutuo (effettivamente pagate con ritardo dalle parti mutuatarie) erano stati applicati interessi moratori che superavano il tasso soglia e che, pertanto, non potevano che configurarsi come usurari.

Più nel dettaglio, se è vero, come è vero, che ai fini del computo del tasso soglia non è consentito sommare gli interessi corrispettivi a quelli di mora, è anche vero che nel caso di specie i tassi non erano stati sommati: ad essere stati presi in considerazione, infatti, erano solo gli interessi moratori.

Una riflessione si rende a questo punto opportuna: nonostante sia una pratica diffusa tra le banche quella di calcolare gli interessi di mora su tutta la rata scaduta (la quale, in quanto tale, già comprende gli interessi), non è tuttavia possibile dimenticare che la legge, in realtà, non dice affatto questo.

Del resto, come stabilito anche dalla Cassazione nella nota sentenza n. 2072/2013, che richiama la precedente pronuncia dei giudici di legittimità numero 2593 del 20 febbraio 2003: "In ipotesi di mutuo per il quale sia previsto il pagamento di rate costanti comprensive di parte del capitale e degli interessi, questi ultimi conservano la loro natura e non si trasformano invece in capitale da restituire al mutuante, così che la convenzione, contestuale alla stipula del mutuo la quale stabilisca che sulle rate scadute decorrono gli interessi su l'intera somma, integra un fenomeno anatocistico vietato dall'articolo 1283 cc. Con riferimento alla disciplina dell'articolo 1283 cc usi contrari non avrebbero potuto formarsi successivamente all'entrata in vigore del codice civile perché la natura della norma stessa, di carattere imperativo e quindi impeditiva del riconoscimento di pattuizioni e di comportamenti non conformi alla disciplina positiva esistente, impediva la realizzazione delle condizioni di fatto idonee a produrre la nascita di un uso avente le caratteristiche dell'uso normativo".

Insomma: la ratio della normativa sull'usura, anche a seguito delle modifiche apportate all'art. 644 c.p. dalla L. 108/96, è quella di impedire che la banca,

surrettiziamente, possa realizzare una “usura lecita” attraverso una maliziosa disciplina contrattuale. Si ricorda, da ultimo, che la concessione di un parere favorevole alla sospensione

dei termini prevista a favore delle vittime di usura, ai sensi dell’art. 20 della legge n. 44/99, è da considerarsi obbligatoria per le procure e per nulla discrezionale, il tutto grazie anche all’interpretazione data

alla legge dalla Corte Costituzionale nella oramai nota sentenza n. 192/2014 (leggi in merito: “Le sospensioni a favore delle vittime di usura”)).

A. A.

