

Le garanzie sui crediti. Ridotta la quota pignorabile su stipendi e pensioni

Per gli immobili all'asta il prezzo è il valore di mercato

Arianna Giorgetti

Limiti alla pignorabilità di stipendi e pensioni; procedure più celeri e valutazioni di mercato per gli immobili all'asta: sono due delle novità per le banche contenute nel decreto legge 83, convertito definitivamente mercoledì dal Senato.

Le norme sulla pignorabilità vanno a discapito del creditore precedente: sulle pensioni la somma disponibile è rappresentata «dall'ammontare corrispondente alla misura massima mensile dell'assegno sociale, aumentato della metà» (mentre la parte eccedente è pignorabile nei limiti previsti dalla legge). Se un pensionato percepisce mille euro di pensione mensili, l'importo pignorabile non sarà più di un quinto di tale somma, bensì, utilizzando il valore dell'assegno sociale Inps per il 2015 di 448,52 euro aumentato del 50%, la quota pignorabile sarà 327,22 di cui il creditore potrà percepire sempre e solo il quinto.

Quanto agli stipendi la quota pignorabile è rappresentata invece «dall'importo eccedente il triplo dell'assegno sociale, quando l'accredito ha luogo in data anteriore al pignoramento». Nel caso di accredito di stipendio o pensione sul conto corrente intestato al debitore «gli obblighi del terzo non operano, quando l'accredito ha luogo in data anteriore al pignoramento, per un importo pari al triplo dell'assegno sociale»; quando, invece, l'accredito ha avuto luogo alla data del pignoramento o in data successiva, gli obblighi tornano ad operare nei limiti previsti dall'articolo 545 del Codice di procedura civile. La sanzione prevista è tuttavia l'inefficacia solo parzia-

le del pignoramento, rilevabile anche d'ufficio dal giudice.

Le agevolazioni in favore del debitore si estendono anche alle ipotesi di conversione di pignoramento. Il giudice dell'esecuzione viene investito della facoltà, ove ricorrano giustificati motivi, di disporre con ordinanza che il debitore versil'importo entro 36 mesi, con contestuale versamento ogni sei mesi delle somme depositate, (con maggiorazione degli interessi scalari al tasso convenzionale pattuito o in mancanza al tasso legale), in favore dei creditori. Invariato invece l'ordine di graduazione.

IL BENEFICIO

L'acquirente potrà pagare a rate (fino a un massimo di 12 mesi) la somma dovuta per la vendita forzata

Nel pignoramento immobiliare, invece, si accelerano i tempi. Il pignoramento perde efficacia se nei 45 giorni (in luogo dei 90) non vengono richieste vendita o assegnazione. Viene ridotto il termine di deposito della documentazione catastale, da 120 giorni a 60 giorni. Il perito estimatore è chiamato a giurare in cancelleria, anziché davanti al giudice.

Velocizzare tempi e uniformare le prassi, pare esser questa la ratio delle modifiche introdotte tra cui, una delle più attese dagli operatori, vale a dire l'introduzione di un criterio unico ed attuale di determinazione del valore di vendita dell'immobile in asta. L'obsoleto criterio del valore catastale o reddito dominicale

moltiplicato per un dato coefficiente lascia il posto, quale unico criterio di individuazione del prezzo di asta, «al valore di mercato dell'immobile». Il perito estimatore deve quantificare e individuare eventuali difformità, vizi, costi di sanatorie, spese condominiali insolute. Ciò è positivo soprattutto per i creditori istituzionali, sino ad oggi costretti ad investire tempo e risorse nell'esame degli elaborati peritali allo scopo di formulare quesiti rispetto a perizie incomplete, con la conseguenza di dover riconvocare il Ctu, per chiedere integrazioni, nuovi sopralluoghi e precisazioni, con la conseguenza di allungare tempi di vendita oltre che ovviamente la duplicazioni di esborsi.

Infine, una novità sostanziale e formale: la previsione della facoltà di pagamento rateizzato della vendita forzata. Il versamento del saldo può avvenire in rate al massimo in 12 mesi, con presa di possesso dell'immobile da parte dell'acquirente in asta, (con sanzione dell'incameramento a titolo di penale di quanto incassato nel caso di mancato pagamento delle rate).

Queste novità agevoleranno gli acquisti in asta, che saranno anche più facilmente finanziabili.

Le norme, valutate nel complesso, presentano dunque limitazioni e oneri ma rappresentano anche un'occasione per ridurre partite deteriorate con diminuzione di rischio di erogazione. Inoltre potranno attrarre anche gli operatori stranieri, da sempre allarmati sia per tempi che per l'incertezza del sistema-justizia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

