

NOVITA' IN TEMA DI ESECUZIONI IMMOBILIARI

23 dic 2019

In sede di conversione del decreto-legge 26 ottobre 2019, n. 124, è stato introdotto l'art. 41-bis, destinato ad operare in una serie di procedure esecutive azionate dall'istituto di credito in forza di contratti di mutuo garantiti da ipoteca sulla prima casa.

La norma prevede che ove sia pendente una procedura esecutiva immobiliare avviata da un istituto di credito titolare di ipoteca di primo grado o in cui detto creditore sia intervenuto, avente ad oggetto l'abitazione principale del debitore consumatore, a costui è riconosciuta la possibilità di chiedere la rinegoziazione del mutuo in essere, o in alternativa la possibilità di richiedere un finanziamento ad una banca terza, che si surroga nella garanzia ipotecaria esistente, il cui ricavato deve essere utilizzato per estinguere il mutuo in essere, con assistenza della garanzia del Fondo di garanzia per la prima casa, di cui all'articolo 1, comma 48, lettera c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147.

Questa possibilità è riconosciuta ove sussistano le seguenti condizioni:

- a) il debitore sia qualificabile come consumatore ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera a), del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206;
- b) il creditore sia un soggetto che esercita l'attività bancaria ai sensi dell'articolo 10 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o una società veicolo di cui alla legge 30 aprile 1999, n. 130;
- c) il credito derivi da un mutuo con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale, concesso per l'acquisto di un immobile che rispetti i requisiti previsti dalla nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131;
- c-bis) il debitore abbia rimborsato almeno il 10 per cento del capitale originariamente finanziato alla data della presentazione dell'istanza di rinegoziazione;
- d) sia pendente un'esecuzione immobiliare sul bene oggetto di ipoteca per il credito, il cui pignoramento sia stato notificato tra la data del 1° gennaio 2010 e quella del 30 giugno 2019;
- e) non vi siano altri creditori intervenuti oltre al creditore procedente o, comunque, sia depositato, prima della presentazione dell'istanza di rinegoziazione, un atto di rinuncia dagli altri creditori intervenuti;
- f) l'istanza sia presentata per la prima volta nell'ambito del medesimo processo esecutivo e comunque entro il termine perentorio del 31 dicembre 2021;
- g) il debito complessivo calcolato ai sensi dell'articolo 2855 del codice civile nell'ambito della procedura di cui alla lettera d) e oggetto di rinegoziazione o rifinanziamento non sia superiore a euro 250.000;

h) l'importo offerto non sia inferiore alla minor somma tra i due seguenti valori:

- 75 per cento del prezzo base dell'asta successiva a quella di presentazione dell'istanza ovvero del valore del bene come determinato in perizia nel caso in cui non vi sia stata la fissazione della data della vendita;
- debito per capitale e interessi calcolati ai sensi della lettera g), senza applicazione della percentuale del 75 per cento;

i) il rimborso dell'importo rinegoziato o finanziato avvenga con una dilazione non superiore a trenta anni decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'accordo di rinegoziazione o del finanziamento e comunque tale che la sua durata in anni, sommata all'età del debitore, non superi tassativamente il numero di 80;

l) il debitore rimborsi integralmente le spese liquidate dal giudice, anche a titolo di rivalsa, in favore del creditore;

m) non sia pendente nei riguardi del debitore una procedura di risoluzione della crisi da sovraindebitamento ai sensi della legge 27 gennaio 2012, n. 3.

3. La rinegoziazione o il rifinanziamento del mutuo può essere accordato anche ad un parente o affine fino al terzo grado del debitore, ferme restando le condizioni di cui al comma 2, con le modalità stabilite dal decreto di cui al comma 6. In questo caso, il giudice emette decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586 del codice di procedura civile in favore del parente o affine, e per i cinque anni successivi al trasferimento è riconosciuto, in favore del debitore e della sua famiglia, il diritto legale di abitazione, annotato a margine dell'ipoteca. Entro lo stesso termine di 5 anni il debitore può, previo rimborso integrale degli importi già corrisposti al soggetto finanziatore dal parente o affine, chiedere la retrocessione della proprietà dell'immobile e, con il consenso del soggetto finanziatore, accollarsi il residuo mutuo con liberazione del parente o affine.

Le imposte di registro, ipotecaria e catastale relative al trasferimento degli immobili ai sensi del presente comma e all'eventuale successivo trasferimento dell'immobile residenziale al debitore sono applicate nella misura fissa di 200 euro. Il beneficio decade se il debitore non mantiene la residenza nell'immobile per almeno cinque anni dalla data del trasferimento in sede giudiziale.

4. Le rinegoziazioni e i finanziamenti di cui al presente articolo possono essere assistiti dalla garanzia a prima richiesta rilasciata da un'apposita sezione speciale del Fondo di garanzia per la prima casa, di cui all'articolo 1, comma 48, lettera c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, con una dotazione di 5 milioni di euro per l'anno 2019. La garanzia della sezione speciale è concessa nella misura del 50 per cento dell'importo oggetto di rinegoziazione ovvero della quota capitale del nuovo finanziamento.

5. A seguito di apposita istanza congiunta, presentata dal debitore e dal creditore, il giudice dell'esecuzione, ricorrendo le condizioni di cui al comma 2, sospende l'esecuzione per un periodo massimo di sei mesi. Il creditore procedente, se è richiesta la rinegoziazione, entro tre mesi svolge un'istruttoria sulla capacità reddituale del debitore. Il creditore è sempre libero di rifiutare la propria adesione all'istanza o di rigettare, anche successivamente alla presentazione dell'istanza congiunta, la richiesta di rinegoziazione avanzata dal debitore. In ogni caso in cui sia richiesto un nuovo

finanziamento a una banca diversa dal creditore ipotecario, a questa è comunque riservata totale discrezionalità nella concessione dello stesso.

6. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto sono stabilite le ulteriori modalità di applicazione del presente articolo, in particolare definendo:

- a) il contenuto e le modalità di presentazione dell'istanza di rinegoziazione;
- b) le modalità con cui il giudice procede all'esame dell'istanza, alla verifica del conseguimento delle finalità di cui al presente articolo, alla liquidazione e alla verifica del pagamento delle spese procedurali, all'estinzione della procedura esecutiva e alla surroga dell'eventuale banca terza finanziatrice nell'ipoteca;
- c) gli elementi ostativi alla concessione della rinegoziazione o del rifinanziamento e alla stipulazione dell'accordo;
- d) le modalità e i termini per il versamento della somma di cui al comma 1 al Fondo di garanzia per la prima casa;
- e) le modalità di segnalazione nell'archivio della Centrale dei rischi della Banca d'Italia e negli archivi dei sistemi di informazione creditizia privati.

Il pagamento così eseguito produce effetto esdebitatorio.