



IL CORRIERE NAZIONALE.NET
WEB TV E QUOTIDIANO ONLINE NAZIONALE E INTERNAZIONALE



Fisco



POLITICA

CRONACA

ATTUALITÀ

ESTERO

CULTURA

ECONOMIA E FINANZA

SA

Difendersi per salvare casa oggi è possibile

📅 15 febbraio 2018 👤 Daniela Rubino 💬 0 Commenti

3

CONDIVISIONI

f Share

🐦 Tweet

Pignoramento dell'abitazione? Difendersi per salvare casa oggi è possibile.

A cura dell'Avv Giuseppe Trizzino e della Dott.ssa Eva Marchitiello.

www.studiolegaletrizzino.com

Cosa fare nel caso venga pignorata un'abitazione magari per mancato pagamento del mutuo o di debiti con Equitalia ... come difendersi e come intervenire per salvare casa?.

Ricordo che oggi sovente accadono di queste situazioni e spesso in questi contesti il proprietario

We use cookies to improve your experience on our website. By browsing this website, you agree to our use of cookies.

Ok More Info

pignorante, che soprattutto gli consente di prendere molto tempo, rendendo meno celere la procedura (si possono guadagnare anche diversi anni), e in tempi più lunghi, può accadere che una situazione di temporanea difficoltà economica venga risolta, che il mercato immobiliare cresca consentendo una transazione favorevole al proprietario che paghi in tal modo il proprio debito e ne abbia anche un guadagno, o nella peggiore delle ipotesi quel proprietario avrà a disposizione l'immobile pignorato in cui vivere per molti più anni di quanti riuscirebbe a mantenerlo senza difendersi.

I tempi della procedura possono variare da un minimo di 18-24 mesi a una media di 5-6 anni perciò, una adeguata difesa del debitore può certamente ottenere un cospicuo allungamento dei tempi, che come vedremo presenta indiscutibili vantaggi per il debitore.

Tenete sempre a mente che, una valida Opposizione all'esecuzione immobiliare, nel rispetto della procedura per la tutela e salvaguardia del diritto all'abitazione può cambiare il piano processuale.

Rivolgiamo oggi lo sguardo all'istituto introdotto con L 3/2012.

Il piano del consumatore è uno dei tre strumenti previsti dalla legge 3/2012 (come modificata dal D.L. 179/2012) per comporre la crisi da sovraindebitamento dei soggetti non sottoponibili al fallimento, al fine di giungere alla loro esdebitazione (ossia la cancellazione di tutti i debiti contratti).

La legge prevede appunto tre possibili procedure per giungere alla esdebitazione del soggetto sovraindebitato:

1) Il Piano del Consumatore 2) L'accordo coi creditori 3) La liquidazione del patrimonio

Occupiamoci del piano del consumatore appunto, specie in relazione alla presenza di un pignoramento immobiliare in corso, per valutare chi può adottare questo tipo di procedura per salvare il proprio immobile dalla vendita all'asta, a quali condizioni, e qual è la procedura da seguire nella pratica per giungere all'effetto esdebitatorio desiderato.

Va premesso che il piano del consumatore è delle tre procedure quella probabilmente più favorevole per il soggetto indebitato (gli consente infatti con una rata sostenibile, anche in tempi lunghissimi, di giungere all'esdebitazione, come nelle altre procedure, ma al contrario di queste di conservare il bene pignorato senza vederselo necessariamente liquidato insieme a tutti i propri beni), ma anche e proprio per questo quella con i requisiti per accedervi più stringenti, infatti rispetto alle altre due procedure (che richiedono solo il requisito dello squilibrio patrimoniale dato dalla impossibilità di far fronte ai debiti contratti, e il non essere soggetto fallibile).

Il piano del consumatore ha in più un presupposto soggettivo dato dalla condizione di "consumatore" che è da intendersi ai sensi dell'art. 6 comma 2 lett b l.3/2012 come " il debitore persona fisica che ha assunto obbligazioni esclusivamente per scopi estranei all'attività

presentazione del piano, cfr cass 1 febbraio 2016, n.1869) per ragioni imprenditoriali o professionali (e pertanto non nella qualità di consumatore).

Questo requisito soggettivo molto rigoroso esclude purtroppo dall'accesso a questa procedura moltissimi soggetti indebitati (la maggior parte dei sovraindebitati in realtà viene da attività imprenditoriali che la crisi economica ha inesorabilmente travolto), ed è soprattutto frutto di rigorose interpretazioni giurisprudenziali della condizione di consumatore, interpretazioni che non hanno certo aiutato ad allargare le maglie di questa procedura (ricordiamo che la normativa sul sovraindebitamento nasce, ad emulazione delle norme in materia fallimentare e delle norme presenti in altri paesi dell'Ue, proprio a seguito della crisi ed è più comunemente conosciuta come legge salva suicidi, proprio in considerazione dei tanti imprenditori che la crisi ha condotto fino al gesto estremo), sebbene qualche interpretazione più recente sta lentamente allargando le maglie dell'accessibilità al piano (si veda la sentenza della Cassazione 1 febbraio 2016, n.1869 che da un lato ha ampliato l'ammissibilità del piano a chi pur avendo avuto in passato attività imprenditoriale, non ne presenti debiti residui al momento della presentazione del piano, e dall'altro ha aperto all'ammissibilità del piano per chi, come spesso accade, ha assunto la posizione di garante, per posizioni debitorie di natura imprenditoriale che non gli appartenessero direttamente ma che fossero state assunte solo a favore di un soggetto terzo, solitamente un familiare)

Oltre all'importantissimo presupposto soggettivo appena analizzato il piano del consumatore, per essere ammissibile, ha altri quattro presupposti complessivi ed ulteriori rispetto a quelli necessari per accedere a tutte le procedure previste dalla legge 3/2012 .

Due sono i presupposti oggettivi non oggetto di alcuna valutazione giudiziale:

- 1) non aver fatto ricorso, nei precedenti cinque anni, a uno dei procedimenti previsti dalla legge 3/2012 (art. 7 comma 2 lett. b)
- 2) non aver subito un provvedimento di diniego o di risoluzione di un precedente piano (art. 7 comma 2 lett. c)

Altri due presupposti oggettivi sono sottoposti al contrario ad una valutazione giudiziale:

1) Il primo presupposto anch'esso oggettivo caratterizzato da una valutazione discrezionale del giudice sulla sua esistenza, è la cosiddetta meritevolezza ossia per dirla con le parole dell'art. 12 bis che lo prevede "quando il giudice esclude che il consumatore ha assunto obbligazioni senza la ragionevole prospettiva di poterle adempiere ovvero che ha colposamente determinato il sovraindebitamento, anche per mezzo di un ricorso al credito non proporzionato alle proprie capacità patrimoniali"

2) Altro presupposto oggettivo, anch'esso caratterizzato da una valutazione discrezionale del

Vediamo adesso le peculiarità della presentazione dello stesso al fine di bloccare un pignoramento immobiliare in corso.

La norma cardine che regola questo tipo di piano è l'art. 7 della legge 3/2012 al comma primo nella parte in cui dispone che " È possibile prevedere che i crediti muniti di privilegio, pegno o ipoteca possono non essere soddisfatti integralmente, allorché ne sia assicurato il pagamento in misura non inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale sul ricavato in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni o ai diritti sui quali insiste la causa di prelazione, come attestato dagli organismi di composizione della crisi".

Pertanto laddove ci fosse un immobile pignorato (ma anche laddove ci fosse solo un mutuo ipotecario, ovviamente in una situazione di sofferenza almeno potenziale, senza che sia ancora intervenuto un pignoramento) il piano del consumatore è certamente ammissibile, ma il taglio dei crediti trova l'ulteriore limite del valore dei beni oggetto della garanzia (e quindi del pignoramento).

Il problema è dato dalla valutazione di tale valore la cui stima la norma attribuirebbe agli organismi di composizione della crisi, ma che chiaramente questo tipo di soggetti non sono abilitati a fare direttamente (se non ricorrendo a perizie di esperti del settore immobiliare o ad altri elementi cd oggettivi).

Fatta la doverosa premessa che la già ampia discrezionalità del giudice del piano che abbiamo visto dover valutare la convenienza del piano rispetto all'alternativa liquidatoria ai sensi del comma 4 dell'art. 12 bis trova in questo caso la sua massima espressione in quanto il giudice sarà chiamato anche a dare una valutazione del valore di mercato, valutazione molto difficile, specie se si considera che il valore di mercato di un bene all'asta immobiliare è di molto inferiore a quello che potrebbe essere il valore sul mercato ordinario, andiamo quindi a vedere quali potranno essere gli indici di valutazione (e quindi le possibilità di ammettere anche un eventuale taglio del debito).

In primo luogo, se la procedura esecutiva è in fase abbastanza avanzata, ci sarà la valutazione fatta dal ctu a costituire un primo parametro di valutazione.

Ovviamente ci potranno sempre essere delle perizie di parte a certificare un determinato valore (che il debitore avrà interesse sia il più basso da consentirgli un taglio del proprio debito, ed il creditore al contrario avrà interesse ad una valutazione quanto più elevata), ma l'elemento oggettivo, a parere di chi scrive, che più, in una procedura esecutiva, potrà essere parametro di valutazione dell'effettivo valore di liquidazione del bene, non potranno che essere i ribassi d'asta.

Per tale motivo in alcune procedure potrà essere opportuno attendere alcuni ribassi d'asta, ma non si dimentichi che la procedura potrà essere sospesa fino al decreto di trasferimento, per tale

sceso dopo molti ribassi d'asta finisce, proprio perché il prezzo base molto basso attira diversi potenziali aggiudicatari, con l'essere poi oggetto di svariati rilanci che lo portino ad un valore ben maggiore di quello cui poteva essere aggiudicato anche ad un'asta precedente, per cui possiamo affermare che l'unico valore di liquidazione certo, è quello dato da una eventuale aggiudicazione (magari poi sospesa).

Un paio di doverose precisazioni infine in merito al piano del consumatore:

1-A) il giudice normalmente valuta la fattibilità del piano, ai sensi del terzo comma dell'art. 12 bis, fattibilità attestata dall'Occ (organismo di composizione della crisi) ai sensi dell'art. 9 comma 2, tale fattibilità è data dalla cosiddetta rata sostenibile (a tale fine il debitore dovrà depositare sia le dichiarazioni dei redditi degli ultimi tre anni che l'elenco delle spese correnti necessarie al sostentamento suo e della sua famiglia, previa indicazione della composizione del nucleo familiare corredata del certificato dello stato di famiglia) e laddove "i redditi del debitore non siano sufficienti a garantire la fattibilità ..., la proposta deve essere sottoscritta da uno o più terzi che consentono il conferimento, anche in garanzia, di redditi o beni sufficienti per assicurarne l'attuabilità" (cfr art. 8 comma 2) pertanto il piano può comprendere ogni tipo di beni o redditi presenti e futuri e può includere altresì, laddove questi non siano sufficienti garanzie di terzi.

2-B) Tanto importante quanto sottovalutata è la norma prevista dal comma 3 dell'art. 12 ter che dispone "L'omologazione del piano non pregiudica i diritti dei creditori nei confronti dei coobbligati, fideiussori del debitore e obbligati in via di regresso", tale norma implica che il debitore che voglia presentare un piano al fine di esdebitarsi e mantenere la propria abitazione non potrà ad esempio presentare un piano escludendo il coniuge condebitore per aver contratto il mutuo, in quanto l'esdebitazione di un soggetto non esclude che il creditore possa rivalersi per il residuo sugli altri condebitori o i garanti, per cui laddove il bene, come spesso accade nel caso di immobili acquistati da entrambi i coniugi con un mutuo, sia di più debitori, l'esdebitazione dovrà riguardare tutti i soggetti indebitati se si vuol salvare il bene.

Ad ogni modo, a parere di chi scrive, se avete subito un pignoramento immobiliare e volete sapere come difendervi, tutelarvi, evitare di perdere casa, rafforzando la vostra posizione nei confronti di un creditore che oggi sembra non voler sentir ragioni, ma che domani o dopodomani, quando i tempi e i costi a cui l'avrete costretto si saranno dilatati a dismisura, comincerà finalmente a ragionare e parlare la vostra lingua e quindi a trattare con voi su basi accettabili, se anche soltanto volesse rimanere anni in più ad abitare la vostra casa perchè non avreste dove altro andare, o soltanto volete e pretendete che chi vi voglia prendere la casa frutto di tanti sacrifici, debba essere costretto a farlo rispettando la procedura prevista dalla legge (cosa che ovviamente non avviene se non in maniera molto sommaria, laddove uno non si difenda) e quindi tutti i tempi (e i relativi costi), sappiate che, difendersi davanti ad un Giudice permetterà a voi di poter avere e fruire delle previsioni, strumenti ed azioni difensive di legge ed, al vostro creditore parimenti ridurrà il proprio potere sommario di agire solitariamente in danno al vostro patrimonio.