

I nostri diritti

La guida

di Antonio Scuglia



Ora i termini per iniziare e portare avanti la procedura sono molto stringenti

Pisa Su tutto il territorio nazionale la maggior parte delle esecuzioni immobiliari è per lo più promossa da istituti di credito e finanziarie o da società alle quali essi hanno ceduto i propri crediti.

Questo trend riguarda anche il nostro territorio: le esecuzioni immobiliari pendenti a Pisa e provincia erano 260 a tutto il 2023 (circa 240 "originati" da banche) e in questo mese 18. La delegazione provinciale Adusbef dell'avvocato Alberto Foggia è spesso interessata da casi di cittadini sottoposti - appunto - al pignoramento della casa da parte di tali soggetti: una ventina quelli in corso.

Ma cosa si può fare per cercare di bloccare questi pignoramenti? Ce lo spiega lo stesso avvocato con un utilissimo vademecum sulle verifiche da effettuare.

Primo controllo

La riforma del processo civile (cosiddetta Riforma Cartabia) ha previsto, tra le altre, rilevanti modifiche anche in materia di esecuzioni immobiliari in vigore dal 28 febbraio 2023.

I termini per iniziare e portare avanti il pignoramento immobiliare sono molto più stringenti rispetto al passato e quindi chi lo subisce deve fare particolare attenzione perché potrebbe far così chiudere sul nascere la procedura. Ovvero: entro 15 giorni dal ritiro dell'atto di pignoramento dall'Ufficiale Giudiziario, il creditore deve iscrivere a ruolo il procedimento; entro 45 giorni dalla notifica del pignoramento, lo stesso creditore deve depositare l'istanza di vendita, nonché la documentazione ipotecaria e catastale, con possibilità di ottenere ulteriori 60 giorni di proroga per giusti motivi.

Secondo controllo

L'iniziativa del creditore si fonda su un decreto ingiuntivo che non è stato opposto dall'ingiunto. In tal caso soccorrono delle decisioni euro-



La maggioranza delle esecuzioni immobiliari è promossa da istituti di credito e finanziarie. Questo trend riguarda anche l'area pisana dove sono piuttosto numerosi i casi in corso

Case all'asta Quasi 300 pisani si difendono dai pignoramenti

pee (quattro sentenze depositate il 17 maggio 2022 dalla Corte di Giustizia dell'Unione Europea recepite nel nostro Paese dalla sentenza della Suprema Corte di Cassazione a Sez. Unite n. 9479 del 6 aprile 2023). Si tratta della possibilità riservata al solo consumatore (ovvero alla persona fisica che ha agito per scopi che esulano dall'attività professionale e che non abbia alcun collegamento di natura funzionale con la società che va a garantire), di rimettere in discussione il decreto ingiuntivo, anche se non opposto precedentemente, mediante la contestazione della presenza di clausole abusive nel contratto sulla scorta del quale è stato richiesto ed ottenuto dal creditore il decreto ingiuntivo.

«Ecco il vademecum sui controlli da effettuare nei confronti degli atti e delle società titolari del credito»

La contestazione può essere però anche disposta direttamente su iniziativa del giudice. E infatti il giudice dell'Esecuzione, d'ufficio, ove riscontri l'assenza di valutazione nel decreto ingiuntivo rispetto al profilo dell'abusività delle clausole contrattuali, ha il dovere di accertare la presenza o meno di eventuali clausole che abbiano effetti sull'esi-



Alberto Foggia
 legale per Pisa e provincia dell'Adusbef, Associazione a difesa dei consumatori e degli utenti

stenza e/o sull'entità del credito oggetto del decreto ingiuntivo.

Nell'ipotesi, invece, in cui vi sia opposizione al pignoramento da parte del consumatore, il Giudice dell'Esecuzione gli concederà termine di quaranta giorni per proporre l'opposizione tardiva all'ingiunzione.

Terzo controllo

«È ormai prassi ricorrente - spiega l'avvocato - che società, costituite ad hoc, acquistino crediti in blocco da Banche e Finanziarie per poi chiederne il pagamento giudizialmente. Ma queste società sono tenute ed obbligate a dimostrare di essere realmente titolari dello specifico credito che vanno ad azionare, altrimenti non possono portare avanti il pignoramento». A tale fine la normativa bancaria dispone la necessità sia della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale che l'iscrizione della cessione nel registro delle imprese. È necessario esaminare con attenzione il contenuto di tale pubblicazione in Gazzetta perché il credito deve essere individuato senza incertezze.

Spesso queste società si avvalgono di altri soggetti giuridici per la gestione ed il recupero del credito. Al riguardo deve essere accertata la loro iscrizione nell'Albo degli Intermediari Finanziari, o il pignoramento subirebbe lo stop.

Quarto controllo

L'inadempimento che ha originato l'iniziativa del creditore (col ricorso al decreto ingiuntivo o al precetto) deve essere grave, ovvero la Banca può invocare come causa di risoluzione del contratto il ritardo pagamento quando lo stesso si sia verificato almeno sette volte, anche non consecutive, precisando che a tal fine costituisce ritardato pagamento soltanto quello effettuato tra il 30° e il 180° giorno dalla scadenza della rata. Al di fuori di questi casi, sono nulle e sostituite di diritto tutte le clausole contenute nei contratti di mutuo fondiario che prevedono e consentono alla Banca di risolvere il contratto in caso di ritardo inferiore.

Altri controlli

Se il credito si fonda su un mutuo (edilizio) a Sal (stato di avanzamento lavori) ci si potrebbe trovare al cospetto di un titolo non idoneo a consentire il ricorso al pignoramento. Solo nel caso in cui vi sia erogazione contestuale delle somme, la banca mutuante è esonerata dalla necessità di preconstituire un valido titolo esecutivo. Diversamente, si tratterebbe di un contratto condizionato di mutuo che non costituisce un titolo esecutivo, in quanto il debito di restituzione sorge, in capo al cliente, soltanto con l'avvenuta, successiva, erogazione del finanziamento.

Del resto il contratto condizionato di mutuo, ove la con-

La cessione dei crediti

Acquisti da Srl estere

► Ci siamo occupati di recente della cessione dei crediti bancari e dei diritti e tutele per i debitori. Negli ultimi mesi, infatti, ricorda l'avvocato Foggia, molti privati e aziende sono stati raggiunti da un decreto ingiuntivo da parte di società che dichiarano di aver acquistato i crediti dalle banche. Tali società acquistano dalle banche crediti "in blocco" di vario tipo, ovvero derivanti da mutui, finanziamenti, carte di credito e/o conti correnti, non onorati. Le società autrici di questa cosiddetta "cartolarizzazione", però, al di là della prova della somma che richiedono, devono anche dimostrare che sono i legittimi titolari del preteso credito. È pertanto necessario verificare, di volta in volta, con particolare attenzione, se sussistono o meno i presupposti che consentano a queste società di agire validamente in giudizio. Inoltre, l'avvocato consiglia di prestare particolare attenzione anche alla società in sé che rivendica i crediti. Infatti si tratta perlopiù di Srl con un capitale sociale di soli 10mila euro, con composizione di soci stranieri e nei cui confronti la possibilità di recupero, in caso di esito vittorioso della controversia, non è affatto scontata alla luce del limite della legge 130/1999, ovvero che i crediti oggetto di cessione costituiscono "patrimonio separato a tutti gli effetti da quello della società e da quelli relativi alle altre operazioni, sul quale non sono ammesse azioni da parte dei creditori diversi dai portatori dei titoli ammessi per finanziare l'acquisto dei crediti suddetti".

Numeri

Le esecuzioni immobiliari pendenti a Pisa e provincia erano 260 a tutto il 2023 (circa 240 "originati" da banche) e in questo mese 18; la delegazione provinciale Adusbef è spesso interessata da casi di pignoramento della casa: una ventina quelli in corso

segna della somma sia differita nel tempo, non documenta di per sé l'esistenza attuale di obbligazioni di somme di denaro e, pertanto, pur se stipulato con atto pubblico notarile (per gli effetti che è destinato a produrre in ordine alla costituzione della garanzia ipotecaria), non può essere utilizzato come titolo esecutivo dalla Banca mutuante che intenda procedere ad espropriazione forzata per la restituzione delle somme erogate, atteso che difetta dei requisiti previsti dall'art. 474, comma 2, n. 3 cpc.

«L'iscrizione relativa alla cessione è previsto che debba essere pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale»

Se il credito deriva da mutui, leasing, prestiti di ogni genere con interessi (variabili) parametrati all'Euribor tra maggio 2005 e settembre 2008, è possibile chiedere l'accertamento della parametratura e ottenere l'azzeramento degli interessi con ricalcolo secondo il tasso agevolato pari a quello minimo dei Bot. Il credito potrebbe essere viziato da poste passive indebite quali usura, anatocismo, cms ed altre commissioni. In proposito sarebbe certamente necessario un ausilio tecnico. ●