



Iusletter

informazione e aggiornamento giuridico

LaScala

STUDIO LEGALE



Pegno non possessorio, patto marciano e cause di prelazione

Avv. Simone Bertolotti e Avv. Paolo Francesco Bruno

26 settembre 2017

Indice argomenti

- ❑ Contesto normativo
- ❑ Il «patto commissorio»
- ❑ Contratto di *lease back*
- ❑ Il «patto marciano»
- ❑ Art. 48 bis T.U.B.
- ❑ Previsioni normative aggiuntive rispetto alla previsione del contesto normativo



Brevi cenni generali

CONTESTO NORMATIVO

1

- DECRETO LEGGE 3 MAGGIO 2016 N. 59
- “*DISPOSIZIONI URGENTI IN MATERIA DI PROCEDURE ESECUTIVE E CONCORSUALI, NONCHE’ A FAVORE DEGLI INVESTITORI IN BANCHE IN LIQUIDAZIONE*”

2

- CONVERTITO IN LEGGE 30 GIUGNO 2016 N. 119
- GAZZETTA UFFICIALE N. 153 DEL 2 LUGLIO 2016

3

- ENTRATA IN VIGORE: 3 LUGLIO 2016



Contesto storico

- Recessione
- Crisi del sistema bancario e finanziario
- Aumento dei crediti «*non performing*»

□ Il Decreto Legge n. 59/2016 prevede disposizioni volte al sostegno alle imprese e di accelerazione del recupero dei crediti, nonché misure in favore degli investitori in banche in liquidazione ed altre disposizioni finanziarie.



Ministero dell'Economia e delle Finanze

- «il decreto [...] contiene importanti misure per velocizzare il recupero dei crediti»
- Effetto sui contratti già stipulati in quanto le rinegoziazioni possono prevedere le nuove forme di garanzia
- Minore «pressione» sui Tribunali, con smaltimento dell'arretrato
- Tempi di recupero stimati:
 - ▣ passaggio dai 40 mesi per l'esecuzione immobiliare;
 - ▣ a 7 / 8 mesi.



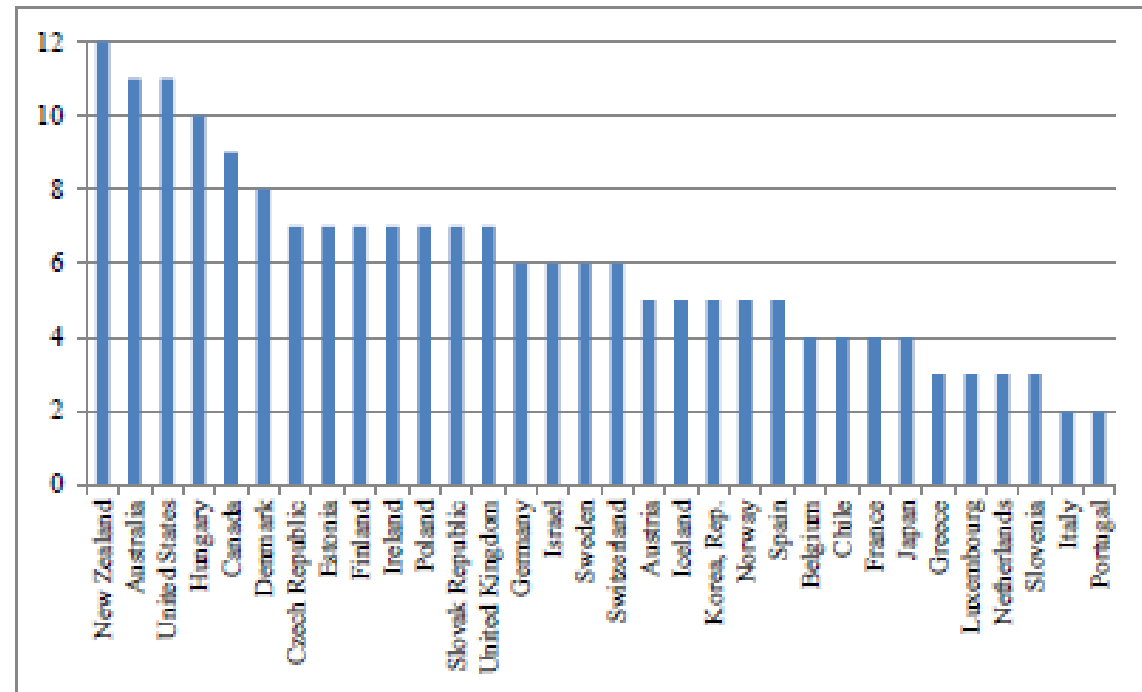
Ratio dell'intervento riformatore

Rapporto 2016 della Banca Mondiale

L'Italia, nel 2016, era collocata al 97° posto tra le 189 economie considerate nel rapporto **Doing Business** dalla Banca Mondiale ed il posizionamento dipende(va) da diversi fattori (ad esempio, la qualità ed ampiezza delle informazioni creditizie disponibili in pubblici registri)

Tra i Paesi OCSE

viene in evidenza lo scarso grado di tutela accordata a creditori e debitori garantiti



Fonte: Banca Mondiale – Rapporto Doing Business 2016



Ragione del posizionamento

Debolezze insite nella disciplina nazionale, riconducibile a quattro fattori



- Assenza di garanzie mobiliari non possessorie
- Assenza di un registro informatico che tenga traccia, su base nazionale, dei beni adoperati come *collateral*
- Ordine di soddisfazione dei crediti
- Impossibilità di escutere la garanzia al di fuori di una procedura giudiziaria



Il «patto commissorio»

art. 1963 cod. civ.

«È nullo qualunque patto, anche posteriore alla conclusione del contratto, con cui si conviene che la proprietà dell'immobile passi al creditore nel caso di mancato pagamento del debito»

art. 2744 cod. civ.

«È nullo il patto col quale si conviene che, in mancanza del pagamento del credito nel termine fissato, la proprietà della cosa ipotecata o data in pegno passi al creditore. Il patto è nullo anche se posteriore alla costituzione dell'ipoteca o del pegno»

▪ Non è «tipizzata» la fattispecie

- in materia di nullità per violazione del divieto del patto commissorio, non è possibile in astratto identificare una categoria di negozi soggetti a tale nullità, occorrendo invece riconoscere che qualsiasi negozio possa integrare tale violazione nell'ipotesi in cui venga impiegato per conseguire il risultato concreto, vietato dall'ordinamento giuridico, di far ottenere al creditore la proprietà del bene dell'altra parte, nel caso in cui questa non adempia la propria obbligazione (Cass. Civ., Sez. II, 20-2-2013, n. 4262 ; conf. Cass. Civ., Sez. I, 16-6-2017, n. 14985 e già Cass. Civ., Sez. Unite, 3-6-1983, n. 3800 e Cass. Civ., Sez. Unite, 3-4-1983, n. 1611).

Atteggiamento di sfavore del legislatore nei confronti di forme di tutela privata

Tutela dal rischio connesso al fatto che il debitore possa aver prestato il consenso in condizioni di «razionalità limitata»

Tutela dal rischio di consolidamento del creditore nei confronti del debitore, ma anche nei confronti dei terzi, sottraendo il bene alla garanzia e riconoscendo un potere satisfattivo esclusivo



Contratto di *lease back*

oggetto

- contratto con il quale un'impresa commerciale o industriale vende beni di sua proprietà ad un imprenditore finanziario che ne diventa proprietario pagando un corrispettivo e contestualmente lo cede in locazione finanziaria (leasing) alla stessa venditrice che versa periodicamente dei canoni di leasing per una certa durata, con facoltà di riacquistare la proprietà dei beni venduti, corrispondendo al termine di durata del contratto il prezzo stabilito per il riscatto.

giurisprudenza

- tale contratto di impresa, in sé lecito, può invece risultare in concreto impiegato per eludere il divieto del patto commissorio e perciò nullo perché in frode alla legge, ove si accerti per esempio lo stato di debolezza economica dell'impresa venditrice o la sproporzione tra valore del bene venduto e prezzo pagato dalla fornitrice (Cass. Civ., Sez. III, 06-08-2004, n. 15178)



Il «patto marciano»

Meccanismo che prevede la possibilità per il finanziatore di rivalersi sul bene del finanziato, nel rispetto di certe condizioni tra cui una stima del bene effettuata da soggetto terzo e soprattutto al momento del verificarsi dell'inadempimento, al diritto del finanziato di vedersi restituire l'eventuale eccedenza tra il valore del bene ed il credito vantato

Liceità del patto ... a condizioni specifiche

Il contratto di *sale and lease back* è nullo, per illiceità della causa in concreto, ove violi il divieto di patto commissorio, salvo che le parti, con apposita clausola (cd. patto marciano), abbiano preventivamente convenuto che al termine del rapporto - effettuata la stima del bene con tempi certi e modalità definite, tali da assicurare una valutazione imparziale ancorata a parametri oggettivi ed autonomi ad opera di un terzo - il creditore debba, per acquisire il bene, pagare l'importo eccedente l'entità del suo credito, sì da ristabilire l'equilibrio sinallagmatico tra le prestazioni e da evitare che il debitore subisca una lesione dal trasferimento del bene in garanzia. Resta peraltro ammissibile la previsione di differenti modalità di stima del bene, per come emerse nella pratica degli affari, purché dalla struttura del patto marciano in ogni caso risulti, anticipatamente, che il debitore perderà la proprietà del bene ad un giusto prezzo, determinato al momento dell'inadempimento, con restituzione della differenza rispetto al maggior valore, mentre non costituisce requisito necessario che il trasferimento della proprietà sia subordinato al suddetto pagamento, potendosi articolare la clausola marciana nel senso di ancorare il passaggio della proprietà sia al solo inadempimento, sia alla corresponsione della differenza di valore (Cass. Civ., Sez. I, 28-1-2016, n. 1625).



Art. 48 *bis* T.U.B.

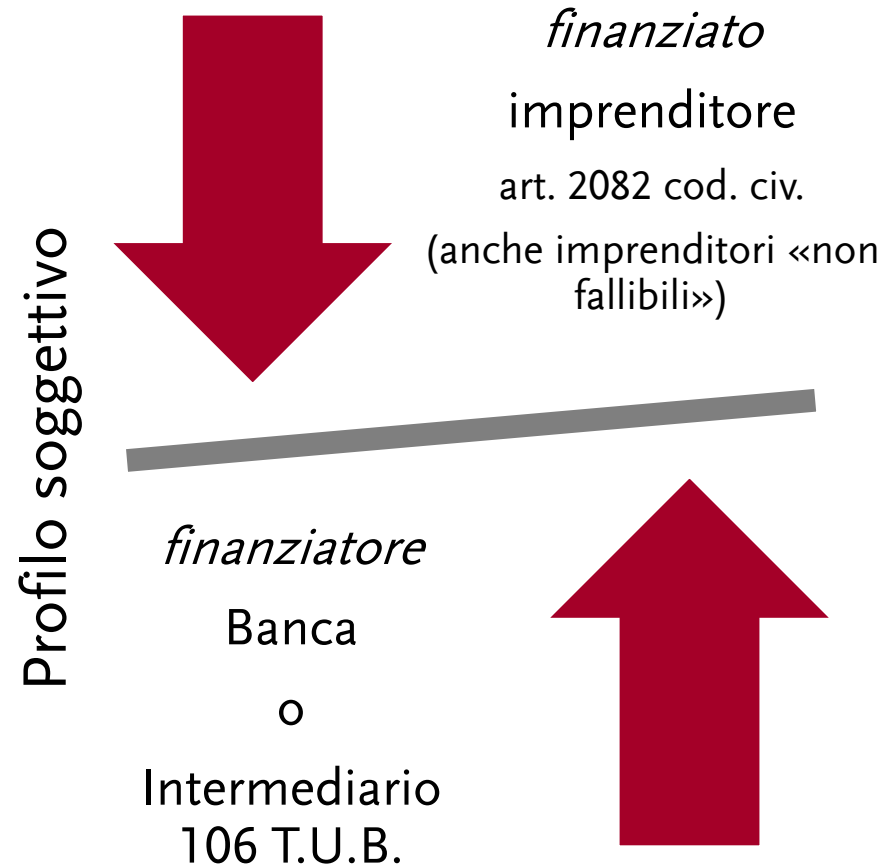
«finanziamento alle imprese garantito da trasferimento di bene immobile sospensivamente condizionato»

- Introdotta dall'art. 2 del D.L. 3 maggio 2016, n. 59, convertito - con modificazioni - dalla Legge 30 giugno 2016, n. 119



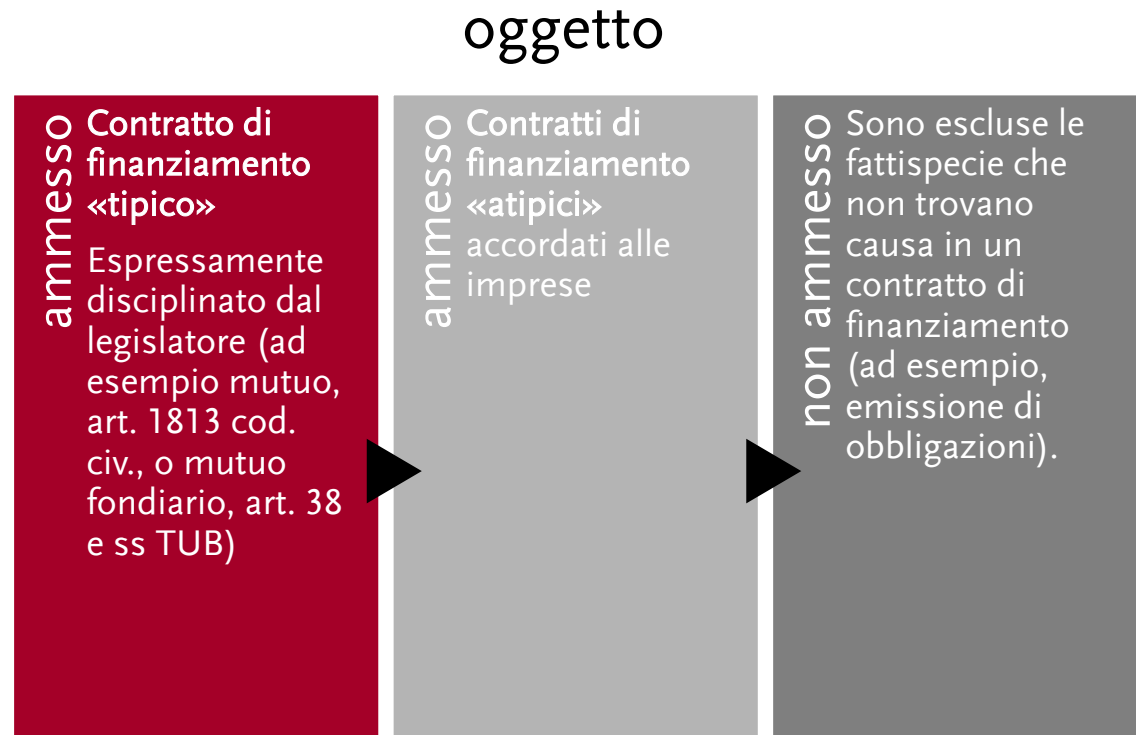
Analisi dell'art. 48 *bis* T.U.B.

(1) *Il contratto di finanziamento concluso tra un imprenditore e una banca o altro soggetto autorizzato a concedere finanziamenti nei confronti del pubblico ai sensi dell'art. 106 può essere garantito dal trasferimento, in favore del creditore o di una società dallo stesso controllata o al medesimo collegata ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e autorizzata ad acquistare, detenere, gestire e trasferire diritti reali immobiliari, della proprietà di un immobile o di un altro diritto immobiliare dell'imprenditore o di un terzo, sospensivamente condizionato all'inadempimento del debitore a norma del comma 5. La nota di trascrizione del trasferimento sospensivamente condizionato di cui al presente comma deve indicare gli elementi di cui all'art. 2839, secondo comma, numeri 4), 5) e 6), del codice civile.*



Analisi dell'art. 48 *bis* T.U.B.

(1) *Il contratto di finanziamento concluso tra un imprenditore e una banca o altro soggetto autorizzato a concedere finanziamenti nei confronti del pubblico ai sensi dell'art. 106 può essere garantito dal trasferimento, in favore del creditore o di una società dallo stesso controllata o al medesimo collegata ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e autorizzata ad acquistare, detenere, gestire e trasferire diritti reali immobiliari, della proprietà di un immobile o di un altro diritto immobiliare dell'imprenditore o di un terzo, sospensivamente condizionato all'inadempimento del debitore a norma del comma 5. La nota di trascrizione del trasferimento sospensivamente condizionato di cui al presente comma deve indicare gli elementi di cui all'art. 2839, secondo comma, numeri 4), 5) e 6), del codice civile.*



finanziamento non è necessariamente legato all'attività d'impresa e, quindi, può essere utilizzato per garantire debiti estranei all'esercizio d'impresa



Analisi dell'art. 48 *bis* T.U.B.

(1) *Il contratto di finanziamento concluso tra un imprenditore e una banca o altro soggetto autorizzato a concedere finanziamenti nei confronti del pubblico ai sensi dell'art. 106 può essere garantito dal trasferimento, in favore del creditore o di una società dallo stesso controllata o al medesimo collegata ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e autorizzata ad acquistare, detenere, gestire e trasferire diritti reali immobiliari, della proprietà di un immobile o di un altro diritto immobiliare dell'imprenditore o di un terzo, sospensivamente condizionato all'inadempimento del debitore a norma del comma 5. La nota di trascrizione del trasferimento sospensivamente condizionato di cui al presente comma deve indicare gli elementi di cui all'art. 2839, secondo comma, numeri 4), 5) e 6), del codice civile.*

Profilo soggettivo del beneficiario trasferimento



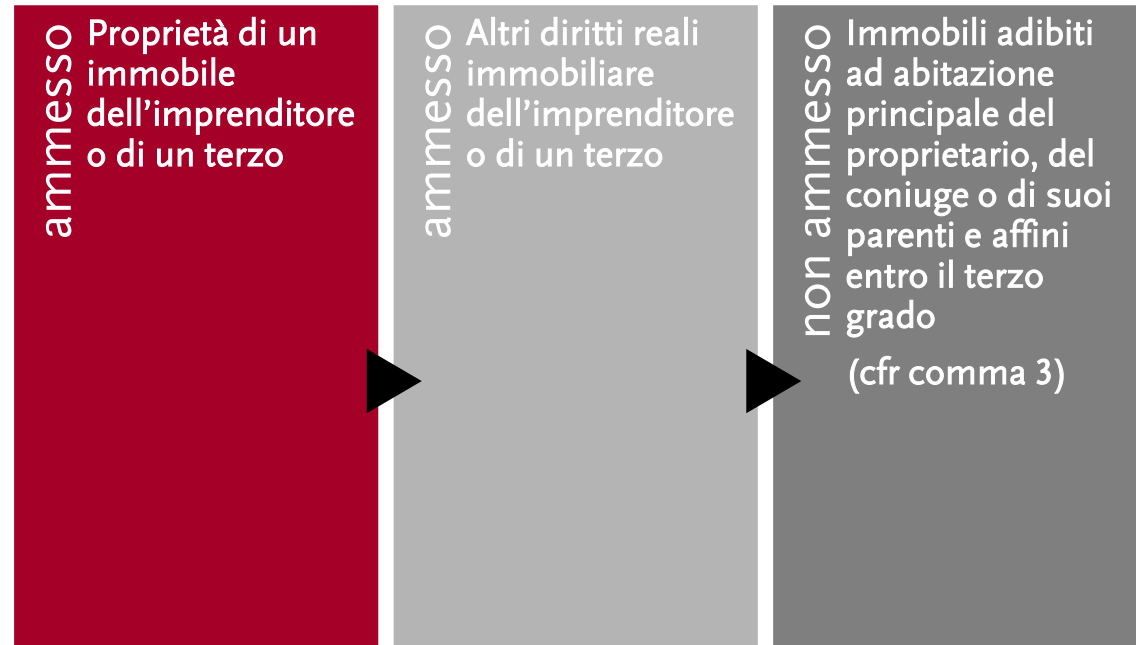
N.B.: trasferimento in favore del terzo è per agevolare le operazioni di cartolarizzazione



Analisi dell'art. 48 *bis* T.U.B.

(1) *Il contratto di finanziamento concluso tra un imprenditore e una banca o altro soggetto autorizzato a concedere finanziamenti nei confronti del pubblico ai sensi dell'art. 106 può essere garantito dal trasferimento, in favore del creditore o di una società dallo stesso controllata o al medesimo collegata ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e autorizzata ad acquistare, detenere, gestire e trasferire diritti reali immobiliari, della proprietà di un immobile o di un altro diritto immobiliare dell'imprenditore o di un terzo, sospensivamente condizionato all'inadempimento del debitore a norma del comma 5. La nota di trascrizione del trasferimento sospensivamente condizionato di cui al presente comma deve indicare gli elementi di cui all'art. 2839, secondo comma, numeri 4), 5) e 6), del codice civile.*

Oggetto della garanzia



Analisi dell'art. 48 *bis* T.U.B.

(1) Il contratto di finanziamento concluso tra un imprenditore e una banca o altro soggetto autorizzato a concedere finanziamenti nei confronti del pubblico ai sensi dell'art. 106 può essere garantito dal trasferimento, in favore del creditore o di una società dallo stesso controllata o al medesimo collegata ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e autorizzata ad acquistare, detenere, gestire e trasferire diritti reali immobiliari, della proprietà di un immobile o di un altro diritto immobiliare dell'imprenditore o di un terzo, sospensivamente condizionato all'inadempimento del debitore a norma del comma 5. La nota di trascrizione del trasferimento sospensivamente condizionato di cui al presente comma deve indicare gli elementi di cui all'art. 2839, secondo comma, numeri 4), 5) e 6), del codice civile.

Trascrizione deve contenere



Analisi dell'art. 48 *bis* T.U.B.

(2) In caso di inadempimento, il creditore ha diritto di avvalersi degli effetti del patto di cui al comma 1, purché al proprietario sia corrisposta l'eventuale differenza tra il valore di stima del diritto e l'ammontare del debito inadempito e delle spese di trasferimento.

In caso di inadempimento

facoltà	Creditore (Banca o intermediario finanziario iscritto all'albo 106 TUB) può avvalersi del patto	ammesso	È possibile per il creditore avvalersi del patto, solo se è previsto il diritto per il proprietario di ottenere il disavanzo tra «valore di stima» e debito inadempito, oltre spese di trasferimento
---------	---	---------	--



Analisi dell'art. 48 *bis* T.U.B.

(4) Il patto di cui al comma 1 può essere stipulato al momento della conclusione del contratto di finanziamento o, anche per i contratti in corso alla data di entrata in vigore della presente disposizione, per atto notarile, in sede di successiva modificazione delle condizioni contrattuali. Qualora il finanziamento sia già garantito da ipoteca, il trasferimento sospensivamente condizionato all'inadempimento, una volta trascritto, prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite successivamente all'iscrizione ipotecaria. Fatti salvi gli effetti dell'aggiudicazione, anche provvisoria, e dell'assegnazione, la disposizione di cui al periodo precedente si applica anche quando l'immobile è stato sottoposto ad espropriazione forzata in forza di pignoramento trascritto prima della trascrizione del patto di cui al comma 1 ma successivamente all'iscrizione dell'ipoteca; in tal caso, si applica il comma 10.

Momento di stipulazione del patto



per atto notarile
art. 1350 cod. civ.



Analisi dell'art. 48 *bis* T.U.B.

(4) Il patto di cui al comma 1 può essere stipulato al momento della conclusione del contratto di finanziamento o, anche per i contratti in corso alla data di entrata in vigore della presente disposizione, per atto notarile, in sede di successiva modificazione delle condizioni contrattuali. Qualora il finanziamento sia già garantito da ipoteca, il trasferimento sospensivamente condizionato all'inadempimento, una volta trascritto, prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite successivamente all'iscrizione ipotecaria. Fatti salvi gli effetti dell'aggiudicazione, anche provvisoria, e dell'assegnazione, la disposizione di cui al periodo precedente si applica anche quando l'immobile è stato sottoposto ad espropriazione forzata in forza di pignoramento trascritto prima della trascrizione del patto di cui al comma 1 ma successivamente all'iscrizione dell'ipoteca; in tal caso, si applica il comma 10.

Casi particolari

Finanziamento già esistente

- Garantito da ipoteca

Successiva modifica con applicazione del «patto marciano»

- Prevale su altre trascrizioni ed iscrizioni successive alla prima ipoteca

assegnazione «marciana» prevale su pignoramento se questo è pure antecedente al «patto marciano», ma successivo alla prima ipoteca

- Salvo non vi siano già aggiudicazioni o assegnazioni

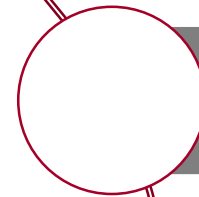


Analisi dell'art. 48 *bis* T.U.B.

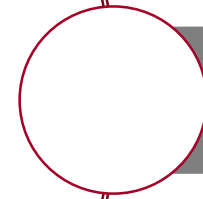
(5) Per gli effetti del presente articolo, si ha inadempimento quando il mancato pagamento si protrae per oltre nove mesi dalla scadenza di almeno tre rate, anche non consecutive, nel caso di obbligo di rimborso a rate mensili; o per oltre nove mesi dalla scadenza anche di una sola rata, quando il debitore è tenuto al rimborso rateale secondo termini di scadenza superiori al periodo mensile; ovvero, per oltre nove mesi, quando non è prevista la restituzione mediante pagamenti da effettuarsi in via rateale, dalla scadenza del rimborso previsto nel contratto di finanziamento. Qualora alla data di scadenza della prima delle rate, anche non mensili, non pagate di cui al primo periodo il debitore abbia già rimborsato il finanziamento ricevuto in misura almeno pari all'85 per cento della quota capitale, il periodo di inadempimento di cui al medesimo primo periodo è elevato da nove a dodici mesi

Inadempimento «qualificato» e
«grave»

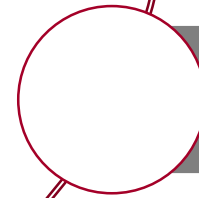
Oltre nove (9) mesi per



Mancato pagamento di almeno 3 rate, anche non consecutive, nel caso di rimborsi mensili



Mancato pagamento di una sola rata, nel caso di rimborso superiore al mese



Mancato pagamento dell'importo dovuto in assenza di rimborso rateale



Analisi dell'art. 48 *bis* T.U.B.

(5) Per gli effetti del presente articolo, si ha inadempimento quando il mancato pagamento si protrae per oltre nove mesi dalla scadenza di almeno tre rate, anche non consecutive, nel caso di obbligo di rimborso a rate mensili; o per oltre nove mesi dalla scadenza anche di una sola rata, quando il debitore è tenuto al rimborso rateale secondo termini di scadenza superiori al periodo mensile; ovvero, per oltre nove mesi, quando non è prevista la restituzione mediante pagamenti da effettuarsi in via rateale, dalla scadenza del rimborso previsto nel contratto di finanziamento. Qualora alla data di scadenza della prima delle rate, anche non mensili, non pagate di cui al primo periodo il debitore abbia già rimborsato il finanziamento ricevuto in misura almeno pari all'85 per cento della quota capitale, il periodo di inadempimento di cui al medesimo primo periodo è elevato da nove a dodici mesi

Inadempimento «qualificato» e
«grave»


Dodici (12) mesi per

Mancato pagamento di almeno 3 rate, anche non consecutive, nel caso di rimborsi mensili

Mancato pagamento di una sola rata, nel caso di rimborso superiore al mese

Mancato pagamento dell'importo dovuto in assenza di rimborso rateale

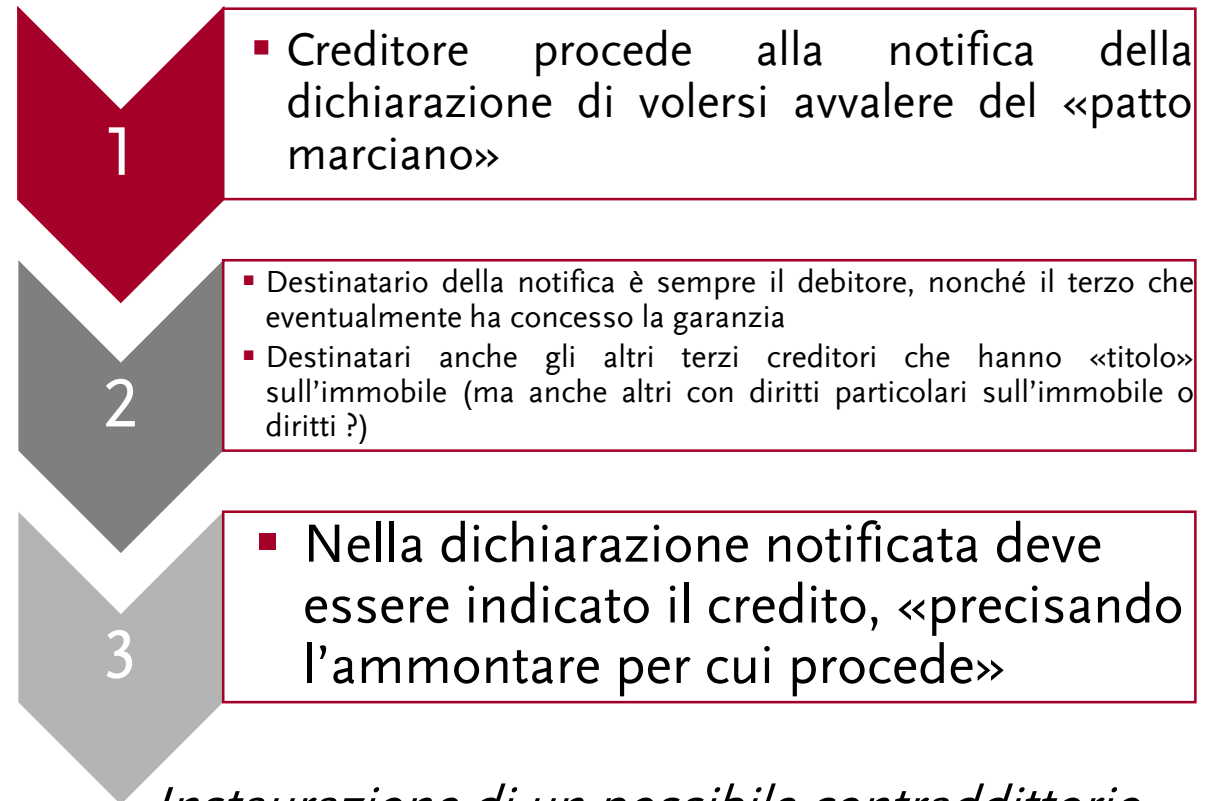
Se il finanziamento rimborsato è già stato del 85% del capitale



Analisi dell'art. 48 *bis* T.U.B.

(5) [...] Al verificarsi dell'inadempimento di cui al presente comma, il creditore è tenuto a notificare al debitore e, se diverso, al titolare del diritto reale immobiliare, nonché a coloro che hanno diritti derivanti da titolo iscritto o trascritto sull'immobile una dichiarazione di volersi avvalere degli effetti del patto di cui al medesimo comma, secondo quanto previsto dal presente articolo, precisando l'ammontare del credito per cui procede.

Inizio della procedura

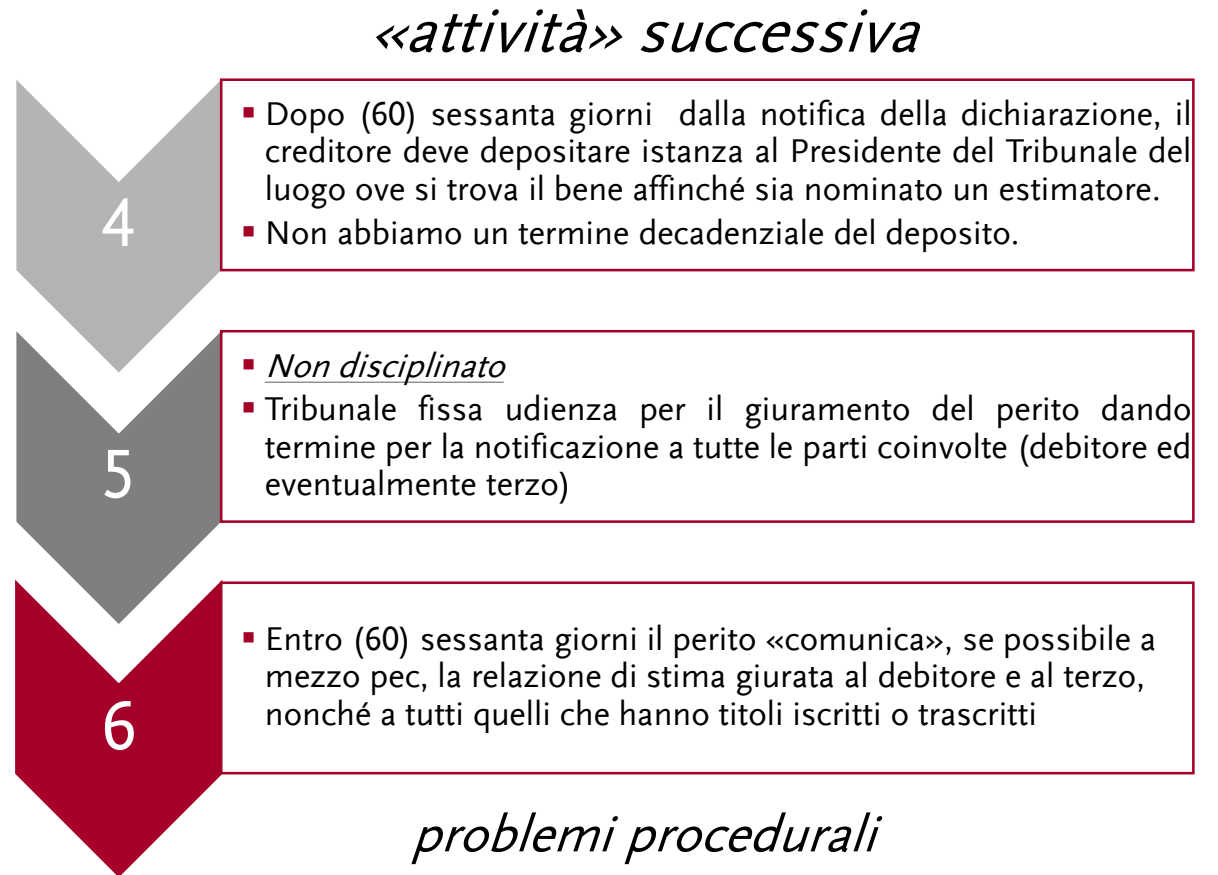


Instaurazione di un possibile contraddittorio



Analisi dell'art. 48 *bis* T.U.B.

(6) Decorsi sessanta giorni dalla notificazione della dichiarazione di cui al comma 5, il creditore chiede al presidente del tribunale del luogo nel quale si trova l'immobile la nomina di un perito per la stima, con relazione giurata, del diritto reale immobiliare oggetto del patto di cui al comma 1. [...]. Entro sessanta giorni dalla nomina, il perito comunica, ove possibile a mezzo di posta elettronica certificata, la relazione giurata di stima al debitore, e, se diverso, al titolare del diritto reale immobiliare, al creditore nonché a coloro che hanno diritti derivanti da titolo iscritto o trascritto sull'immobile. I destinatari della comunicazione di cui al periodo precedente possono, entro dieci giorni dalla medesima comunicazione, inviare note al perito; in tal caso il perito, entro i successivi dieci giorni, effettua una nuova comunicazione della relazione rendendo gli eventuali chiarimenti.



Analisi dell'art. 48 *bis* T.U.B.

(6) Decorsi sessanta giorni dalla notificazione della dichiarazione di cui al comma 5, il creditore chiede al presidente del tribunale del luogo nel quale si trova l'immobile la nomina di un perito per la stima, con relazione giurata, del diritto reale immobiliare oggetto del patto di cui al comma 1. [...]. Entro sessanta giorni dalla nomina, il perito comunica, ove possibile a mezzo di posta elettronica certificata, la relazione giurata di stima al debitore, e, se diverso, al titolare del diritto reale immobiliare, al creditore nonché a coloro che hanno diritti derivanti da titolo iscritto o trascritto sull'immobile. I destinatari della comunicazione di cui al periodo precedente possono, entro dieci giorni dalla medesima comunicazione, inviare note al perito; in tal caso il perito, entro i successivi dieci giorni, effettua una nuova comunicazione della relazione rendendo gli eventuali chiarimenti.



«attività» successiva

- Ricevuta la relazione del perito, entro (10) dieci giorni le parti possono fare osservazioni



- Ricevute le eventuali osservazioni, entro (10) dieci giorni il perito risponde alle note e le comunica alle parti.

Non abbiamo possibilità di tornare indietro



Analisi dell'art. 48 *bis* T.U.B.

(6) [...]. Il perito procede in conformità ai criteri di cui all'art. 568 del codice di procedura civile. Non può procedersi alla nomina di un perito per il quale ricorre una delle condizioni di cui all'art. 51 del codice di procedura civile. Si applica l'art. 1349, primo comma, del codice civile [...].

Valutazione dell'immobile

1

- Il perito si attiene, nella valutazione dell'immobile, alle regole dettate dal codice processuale civile (art. 568 cod. proc. civ.)

2

- Il perito nominato non deve trovarsi in situazione di conflitto di interessi (art. 51 cod. proc. civ.)
- *Non disciplinato*
- Ricusazione ex art. 52 cod. proc. civ.

3

- Valore di mercato (art. 568 cod. proc. civ.);
- Equo appezzamento (all'art. 1349 cod. civ.)



Analisi dell'art. 48 *bis* T.U.B.

(7) Qualora il debitore contesti la stima, il creditore ha comunque diritto di avvalersi degli effetti del patto di cui al comma 1 e l'eventuale fondatezza della contestazione incide sulla differenza da versare al titolare del diritto reale immobiliare.

Contestazione sul valore

debitore

- Può contestare la stima, ma non ferma l'assegnazione al creditore o al soggetto indicato
- L'azione sarà di arricchimento «senza causa» (art. 2041 cod. civ.)

creditore

- *Non disciplinato*
- Può contestare la stima, ma – in mancanza di norma – non può fermare il trasferimento e l'obbligo di pagamento dell'eccedenza

terzo

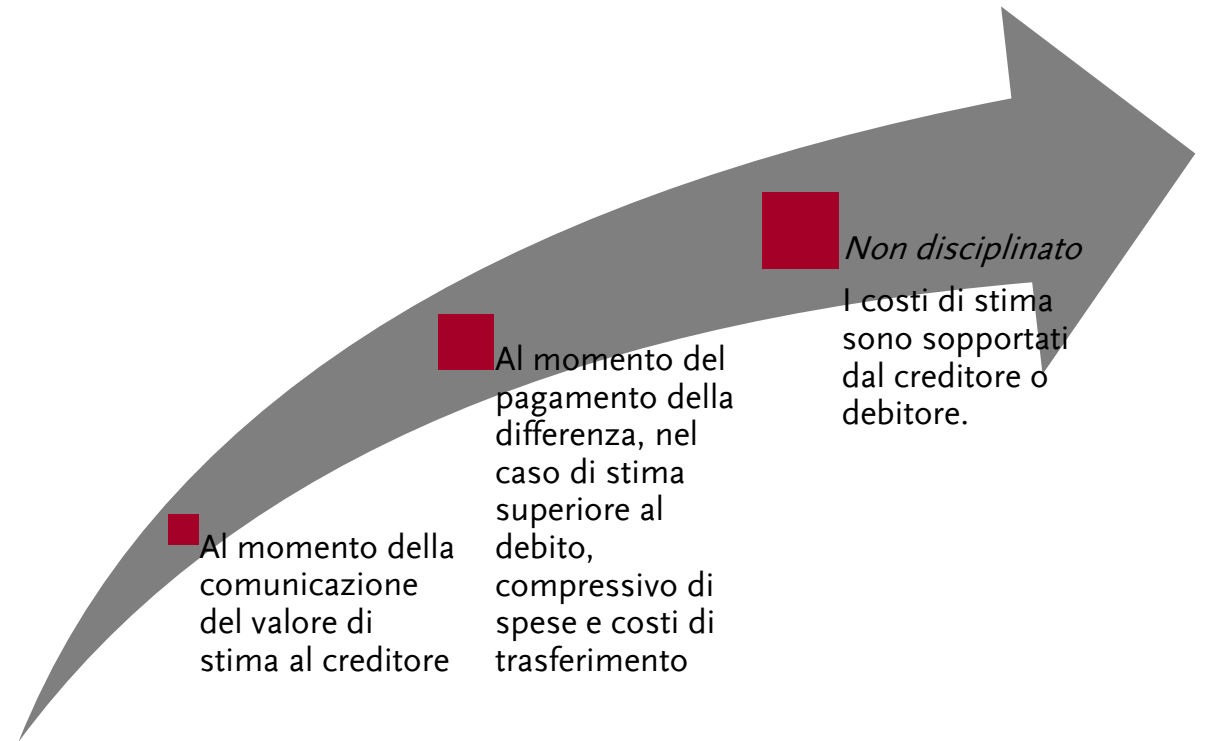
- *Non disciplinato*
- Può avervi interesse ai fini dell'eventuale recupero del credito nei confronti del debitore garantito (art. 1203 cod. civ.)



Analisi dell'art. 48 *bis* T.U.B.

(8) La condizione sospensiva di inadempimento, verificatisi i presupposti di cui al comma 5, si considera avverata al momento della comunicazione al creditore del valore di stima di cui al comma 6 ovvero al momento dell'avvenuto versamento all'imprenditore della differenza di cui al comma 2, qualora il valore di stima sia superiore all'ammontare del debito inadempito, comprensivo di tutte le spese ed i costi del trasferimento. Il contratto di finanziamento o la sua modificazione a norma del comma 4 contiene l'espressa previsione di un apposito conto corrente bancario senza spese, intestato al titolare del diritto reale immobiliare, sul quale il creditore deve accreditare l'importo pari alla differenza tra il valore di stima e l'ammontare del debito inadempito.

Condizione sospensiva si avvera ...



Analisi dell'art. 48 *bis* T.U.B.

(8) La condizione sospensiva di inadempimento, verificatisi i presupposti di cui al comma 5, si considera avverata al momento della comunicazione al creditore del valore di stima di cui al comma 6 ovvero al momento dell'avvenuto versamento all'imprenditore della differenza di cui al comma 2, qualora il valore di stima sia superiore all'ammontare del debito inadempito, comprensivo di tutte le spese ed i costi del trasferimento. Il contratto di finanziamento o la sua modificazione a norma del comma 4 contiene l'espressa previsione di un apposito conto corrente bancario senza spese, intestato al titolare del diritto reale immobiliare, sul quale il creditore deve accreditare l'importo pari alla differenza tra il valore di stima e l'ammontare del debito inadempito.

Il valore differenziale residuo

Corrisposto al titolare del diritto

Su conto corrente senza spese intestato al titolare del diritto

Conto corrente indicato nel contratto o nella convenzione successiva



Analisi dell'art. 48 *bis* T.U.B.

Cancellazione della condizione

(9) Ai fini pubblicitari connessi all'annotazione di cancellazione della condizione sospensiva ai sensi dell'art. 2668, terzo comma del codice civile, il creditore, anche unilateralmente, rende nell'atto notarile di avveramento della condizione una dichiarazione, a norma dell'art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, con cui attesta l'inadempimento del debitore a norma del comma 5, producendo altresì estratto autentico delle scritture contabili di cui all'art. 2214 del codice civile.

Nell'atto notarile di avveramento della condizione, il creditore autocertifica l'inadempimento e

Con l'autocertificazione dell'inadempimento produce l'estratto autentico delle scritture contabili (art. 2214 cod. civ.)

Non è possibile produzione dell'estratto di cui all'art. 50 TUB



Analisi dell'art. 48 *bis* T.U.B.

(10) Può farsi luogo al trasferimento a norma del presente articolo anche quando il diritto reale immobiliare già oggetto del patto di cui al comma 1 sia sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione. In tal caso l'accertamento dell'inadempimento del debitore è compiuto, su istanza del creditore, dal giudice dell'esecuzione e il valore di stima è determinato dall'esperto nominato dallo stesso giudice. Il giudice dell'esecuzione provvede all'accertamento dell'inadempimento con ordinanza, fissando il termine entro il quale il creditore deve versare una somma non inferiore alle spese di esecuzione e, ove vi siano, ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'istante ovvero pari all'eventuale differenza tra il valore di stima del bene e l'ammontare del debito inadempito. Avvenuto il versamento, il giudice dell'esecuzione, con decreto, dà atto dell'avveramento della condizione. Il decreto è annotato ai fini della cancellazione della condizione, a norma dell'art. 2668 del codice civile. Alla distribuzione della somma ricavata si provvede in conformità alle disposizioni di cui al libro terzo, titolo II, capo IV del codice di procedura civile.

Esecuzione immobiliare pendente

Inadempimento accertato dal G.E., al quale il creditore fa istanza

Il G.E. verifica l'esistenza delle condizioni di cui al comma 5 e provvede con ordinanza e fissa termine entro cui il creditore deve versare somma per spese di esecuzione, oltre crediti in prelazione ed eventuale plusvalore del bene

Con il versamento, il Giudice dà atto dell'avveramento della condizione, mediante decreto, che sarà utilizzato ai fini della cancellazione della condizione.

Sull'eccedenza si procede con distribuzione secondo le regole ordinarie

Procedimento si applica anche nel caso di riscossione mediante «ruoli» esattoriali



Analisi dell'art. 48 *bis* T.U.B.

(12) Quando, dopo la trascrizione del patto di cui al comma 1, sopravviene il fallimento del titolare del diritto reale immobiliare, il creditore, se è stato ammesso al passivo, può fare istanza al giudice delegato perché, sentiti il curatore e il comitato dei creditori, provveda a norma del comma 10, in quanto compatibile.

Fallimento

Fallimento successivamente alla trascrizione del «patto marciano»

Del titolare del diritto reale immobiliare, non dunque del debitore

Istanza del creditore, se ammesso al passivo, al GD che – sentito curatore e comitato dei creditori – provvede come nel caso di esecuzione



Analisi dell'art. 48 *bis* T.U.B.

(13) Entro trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione garantita il creditore provvede, mediante atto notarile, a dare pubblicità nei registri immobiliari del mancato definitivo avveramento della condizione sospensiva.

Adempimento del debitore

Entro (30) giorni
dall'adempimento
dell'obbligazione garantita

Con atto notarile, a richiesta
del creditore

Viene data pubblicazione del
mancato avveramento della
condizione



Previsioni normative aggiuntive rispetto alla previsione del contesto normativo

- Il costo sostenuto per l'escussione della garanzia, ricade sul debitore
- Eventuali debiti preesistenti sul bene ricadono sul debitore
- Possibilità per il creditore procedente di ritirarsi dall'eventuale assegnazione del bene, e ciò attraverso:
 - ❑ L'apposizione di un termine convenzionalmente pattuito di «efficacia» della richiesta di volersi avvalere del patto, fermo restando il diritto a riattivare il procedimento o, comunque, ad agire giudizialmente;
 - ❑ una clausola con cui si stabilisca che, in ipotesi di stima sproporzionata (in un senso o nell'altro) oltre una certa soglia prestabilita rispetto al valore determinato dalle parti al momento del contratto, automaticamente resterà preclusa la speciale autotutela di cui si discute (ferma restando l'esecutività della procedura esecutiva ordinaria): si tratterebbe sostanzialmente di dedurre in condizione un'ulteriore evento (casuale) da cui far dipendere la definitiva inefficacia del contratto di cessione a scopo di garanzia accessorio rispetto al contratto di finanziamento, che resta efficace



Previsioni normative aggiuntive rispetto alla previsione del contesto normativo

- clausola con cui si stabilisca che, in ipotesi di stima ritenuta sproporzionata (anche non oltre una certa soglia predeterminata), una sola delle parti (o ciascuna di esse) possa decidere entro un determinato termine ed unilateralmente di impedire la speciale forma di autotutela di cui si discute (ferma restando l'esecutività della procedura esecutiva ordinaria): si tratterebbe anche qui di un'ulteriore evento condizionante (non meramente potestativo) da cui far dipendere la definitiva inefficacia del contratto di cessione a scopo di garanzia accessorio rispetto al contratto di finanziamento, che resta efficace





Iusletter

informazione e aggiornamento giuridico

LaScala
STUDIO LEGALE

Grazie per l'attenzione

Contatti:

s.bertolotti@lascalaw.com

p.bruno@lascalaw.com

tel. 02 439251

www.lascalaw.com

www.iusletter.com

