

Decreto Banche: basta una rata non pagata per perdere l'immobile

Trasferimento sospensivamente condizionato: 3 rate mensili non consecutive o una sola rata anche bimestrale per il pignoramento alle imprese.

L'impressione netta a leggere il Decreto [1] è che **si proteggano le banche**, ma si **affossino le imprese**: per migliorare il tasso di crediti deteriorati del sistema bancario, il decreto legge sulle banche abbatte una scure sugli imprenditori, che potrebbero vedersi **pignorato** non solo il **capannone** ma anche l'abitazione, in caso di mancato pagamento di **tre rate** anche non consecutive o in casi eccezionali anche di **una sola rata**. Naturalmente si tratta di patti a scelta volontaria, tuttavia è evidente che la banca abbia il coltello dalla parte del manico.

Vediamo di cosa si tratta.

Trasferimento di bene immobile sospensivamente condizionato

Si chiama "**Trasferimento di bene immobile** sospensivamente condizionato". Consiste nel mettere a garanzia di un prestito un bene immobile del quale si prevede il trasferimento dei diritti reali (dunque nella pratica la possibilità di vendere il bene) in favore del creditore o di una società dallo stesso controllata o al medesimo collegata. Naturalmente il trasferimento della proprietà è sospensivamente condizionato all'**inadempimento del debitore**.

Il **Decreto Banche** all'articolo 2 comma 5, precisa che si

verifica un inadempimento quando *“il mancato pagamento si protrae per oltre sei mesi dalla scadenza di almeno tre rate, anche non consecutive”*, nel caso in cui si tratti di rate mensili.

Se il rimborso delle rate però ha cadenza superiore al mese (se è ad esempio **bimestrale o trimestrale**), basta che trascorrano 6 mesi dal mancato pagamento anche di una sola rata per **perdere l'immobile**.

Dopo 60 giorni da quando il creditore dichiara di voler usare la clausola, si rivolge al giudice per far nominare un perito che **stimerà l'immobile** in vista della vendita. In caso di contestazione della stima il procedimento non viene fermato ma si andrà eventualmente a un conguaglio a favore del debitore.

In caso di inadempimento, il creditore ha diritto di avvalersi degli effetti del patto di cui al comma 1, purchè 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.

La differenza rispetto alla procedura “classica” del pignoramento è che con il trasferimento di **bene immobile sospensivamente condizionato** la banca non deve passare per il processo di recupero credito e per il pignoramento. I tempi di recupero dunque **si riducono a 7 o 8 mesi**, mentre con la procedura di **pignoramento** i tempi sono di circa **3 o 4 anni**.

Per saperne di più sul decreto banche puoi consultare il [**nostro approfondimento**](#).