

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



BOREATTI COLANGELO®
Studio Legale Associato

Sovraindebitamento

Legge 3/2012 e liquidazione del patrimonio: l'agente immobiliare può avere un ruolo?

(a cura dell'avv. Elisa Boreatti – Studio Legale Associato Boreatti Colangelo)

Nel nostro ordinamento viene introdotto il concetto di “insolvenza civile”

Le persone che hanno contratto debiti molto spesso pensano di avere oramai già il futuro “segnato”, ossia ritengono che l'unica cosa, o una delle poche, che potranno fare negli anni a venire sarà quella di pagare i creditori o di siglare con questi degli accordi (cd a “saldo e stralcio”) per ripianare la loro esposizione debitoria.

Ovviamente in questa situazione i debitori non possono avere alcun progetto lavorativo perché sono loro stessi che, in realtà, non vedono alcuna prospettiva futura.

Ebbene, in questo contesto, la parola che viene utilizzata per descrivere la situazione in cui si viene a trovare una persona, suo malgrado, è “**sovraindebitamento**”.

Il termine intende proprio far riferimento alla sopravvenuta incapacità in cui viene a trovarsi una persona di pagare, con il suo patrimonio, i debiti. Due specificazioni sono d'obbligo:

- l'incapacità deve dipendere da un evento esterno (quale può essere ad esempio la perdita del lavoro);
- l'adempimento dei pagamenti sino a quel momento, era stato regolare.

Ecco, quindi, che nel nostro ordinamento fa ingresso il concetto di “**insolvenza civile**” oltre a quella, già presente, di “**insolvenza commerciale**”.

Insolvenza civile e re-start

Il legislatore alle espressioni di “insolvenza civile e sovraindebitamento” associa il termine “re-start”.

Spontanea potrebbe sorgere una domanda: come è possibile che ai primi - che sono concetti di tutta evidenza negativi - venga associato il secondo che, invece, ha un contenuto positivo? Ebbene, la risposta è: “**questo è possibile perché la persona proprio perché è sovraindebitata può avvalersi di una delle procedure introdotte dalla L. 3/2012**”.

Quest'ultima, infatti - presenti tutti i presupposti richiesti dalla normativa – prevede e disciplina degli strumenti che conducono, a volte in maniera automatica e a volte previo deposito di ricorso da parte del debitore, alla “**esdebitazione**”. Esdebitazione che altro non è che la cancellazione di quella parte di debiti che la persona sovraindebitata - conclusa la procedura ex L. 3/2012 che ha scelto di adottare per uscire dalla situazione di crisi - dovrebbe ancora pagare.

Non dovendo più provvedere al pagamento del residuo il soggetto viene messo nella condizione di poter (ri)iniziare “da zero”. Attenzione però che devono essere sempre rispettati i parametri richiesti per accedere alla L. 3/2012.

Sovraindebitamento ed esecuzione immobiliare

La situazione appena descritta, è quindi diversa da quanto accade, invece, nell'ipotesi dell'**esecuzione immobiliare** avviata da un creditore in danno del debitore.

Quest'ultimo infatti rimane tale e non è liberato da alcunché se dalla vendita dell'immobile non viene ricavata una somma che soddisfi il creditore precedente e gli eventuali creditori intervenuti, al netto delle spese della procedura esecutiva.

Nello specifico tre sono gli strumenti previsti dalla L. 3/2012 per poter ottenere l'esdebitazione:

- il piano del consumatore,
- l'accordo di composizione della crisi,
- la **liquidazione del patrimonio del debitore**.

Ed è in quest'ultima procedura che **l'agente immobiliare può assumere un ruolo importante proprio perché è la vendita dei beni del patrimonio del debitore che ha un ruolo centrale**.

Cosa viene venduto? Viene venduto, in un modo "diverso" rispetto alla normale trattativa privata che l'agente è solito concludere, il patrimonio immobiliare del debitore così da renderlo liquido e, quindi, "utilizzabile" per pagare (una parte) dei debiti.

Vi è poi un altro aspetto.

La vendita è importante, ma è altrettanto importante giungervi in termini brevi. Ecco quindi che il legislatore prevede che il debitore venga spossessato dei propri beni (proprio per agevolarne l'acquisto da parte di altri soggetti).

Questo, tra l'altro, differenzia detto strumento dalla procedura di esecuzione immobiliare ove il debitore, normalmente, rimane all'interno della casa sino a quando non viene pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione il decreto di trasferimento.

Non si dimentichi, infine, che la vendita nell'ambito di una procedura di sovraindebitamento avviene "sotto il controllo del liquidatore" (cd "vendita coattiva") e questo comporta anche che il liquidatore, prima della alienazione, deve procedere preliminarmente alla stima dei beni in modo da non alienare le unità a prezzi inferiori rispetto a quelli che potrebbero essere ottenuti nell'ambito di una trattativa privata.

Ed ancora, deve svolgere la vendita nel rispetto del principio di pubblicità e di competitività.

Con il primo, in particolare, si fa riferimento al fatto che della vendita deve essere data pubblicità con modalità e tempistiche adeguate alla tipologia dei beni in vendita ed al mercato di riferimento, temperando le esigenze di celerità con la contrapposta esigenza di assicurare la massima informazione e partecipazione degli interessati.

Con il secondo si fa riferimento al fatto che la vendita debba essere competitiva in modo tale che il liquidatore permetta, a tutti coloro che sono interessati, di poter partecipare alla procedura in condizione di parità, attuando una selezione dell'acquirente sulla base di criteri precedentemente definiti e che gli interessati possono conoscere.

Ma vi è di più. Il liquidatore deve svolgere l'operazione di vendita (che si può concludere con un decreto di trasferimento o un atto del notaio) nel rispetto del cd programma di liquidazione che lui stesso va a predisporre.

Ecco, quindi, che la vendita non viene realizzata dal debitore/proprietario con un terzo, ma viene seguita dal liquidatore che può avvalersi anche dell'agente immobiliare: in questa sede quest'ultimo assume le vesti di longa manus del liquidatore.

Per quale motivo il debitore potrebbe scegliere la liquidazione del patrimonio?

Le ragioni che, nella prassi, sono state individuate potrebbero così riassumersi:

- non è previsto il voto dei creditori,
- non c'è il giudizio di omologa,
- c'è un triplice controllo: quello del gestore, quello del giudice nel momento di apertura della procedura e quello del liquidatore,
- può essere chiesta anche in assenza di patrimonio,
- può essere chiesta dal debitore senza la necessità di avere soggetti terzi che prestino garanzie perché permette di accedere anche senza patrimonio.

Emerge chiara ed evidente quindi l'importanza dirimpente che gli strumenti introdotti con la L. 3/2012 hanno sul piano non solo sociale ma anche economico, perché permettono ad una categoria di soggetti, sino a poco tempo fa considerata oramai "fuori" dal mercato, non solo di potervi rientrare, ma di potervi rientrare da protagonisti iniziando nuove attività a prescindere da quello che è successo loro.