



STATE OF NEW YORK | EXECUTIVE CHAMBER

ANDREW M. CUOMO | GOVERNOR

Per la diffusione immediata: 10 dicembre 2013

IL GOVERNATORE CUOMO ANNUNCIA LA PROPOSTA DI ESTENDERE LO SGRAVIO IPOTECARIO AI PROPRIETARI DI CASA "UNDERWATER" TRAMITE LA RIDUZIONE DEL CAPITALE

I regolamenti del DFS consentirebbero di modificare l'ipoteca "di apprezzamento condiviso", con possibili vantaggi sia per i proprietari di casa che per gli investitori

Tale possibilità rappresenta una nuova opzione a disposizione dei proprietari di casa a cui è stato precedentemente negato lo sgravio

Il Governatore Andrew M. Cuomo ha annunciato oggi che la sua Amministrazione sta proponendo di espandere le opzioni di sgravio ipotecario a disposizione dei proprietari di casa in difficoltà "underwater", vale a dire il cui debito ammonta a cifre superiori al valore di mercato attuale delle rispettive case. Il Dipartimento dei servizi finanziari (DFS - Department of Financial Services) emanerà i regolamenti proposti, che prevedono l'autorizzazione e l'incoraggiamento a effettuare modifiche di ipoteca "di apprezzamento condiviso" in New York. Con la modifica inerente all'apprezzamento condiviso, le banche e prestatori di mutui riducono l'importo del capitale ancora insoluto di un mutuo a favore del mutuatario in cambio di una quota dell'aumento futuro nel valore della casa.

"Per molti proprietari di casa e investitori, questo approccio innovativo allo sgravio ipotecario potrebbe dimostrarsi una situazione vincente per tutti" ha sostenuto il Governatore Cuomo. "Innanzitutto, consentirà di mantenere un maggior numero di famiglie nelle loro case e di evitare la privazione del diritto di cancellare l'ipoteca, mentre allo stesso tempo ridurrà potenziali perdite per gli investitori. È un bene per i proprietari di case, per i quartieri locali e per la solida tenuta a lungo termine del mercato degli alloggi".

Benjamin M. Lawsky, Sovrintendente dei servizi finanziari, ha sottolineato: "La riduzione del capitale può fornire una zattera di salvataggio a molti proprietari di casa in difficoltà in cui il valore da restituire ha superato il valore della casa (underwater). In New York, continuiamo a esplorare nuove opzioni per includere il maggior numero possibile di proprietari e dare sollievo alle famiglie in difficoltà che si trovano di fronte alla privazione del diritto di cancellare l'ipoteca".

La drastica caduta dei prezzi degli alloggi che ha accompagnato la crisi finanziaria ha lasciato milioni di proprietari di casa con un debito per il mutuo superiore al valore della loro abitazione. Le famiglie intrappolate in tali mutui “underwater” sono generalmente soggette a un rischio molto maggiore di perdere la loro casa.

La privazione del diritto di cancellare ipoteche è gravemente costosa sia per le famiglie, che perdono la loro casa, sia per gli investitori, spesso costretti a sostenere perdite nette e vendere l'immobile in un mercato depresso. Inoltre, la privazione del diritto di cancellare ipoteche può determinare gravi danni ai quartieri circostanti, attraverso l'impatto negativo sulle comunità e sui prezzi delle case dovuto alla presenza di immobili degradati e vuoti. È possibile che evitare la privazione del diritto di cancellare ipoteche sia un vantaggio per i proprietari di casa, gli investitori e i mercati locali degli alloggi.

L'Amministrazione Cuomo sta proponendo nuovi regolamenti che autorizzano e incoraggiano banche e prestatori di mutui ad accordare modifiche che prevedano il mutuo di apprezzamento condiviso ai proprietari di casa “underwater”, che rischiano la privazione del diritto di cancellare l'ipoteca. Saranno ammissibili in base a tale regolamento i proprietari di casa che non hanno diritto ad accedere agli esistenti programmi federali e privati per la prevenzione della privazione del diritto di cancellare l'ipoteca. Pertanto, tali regolamenti potrebbero offrire nuove opzioni ai proprietari di casa a cui in precedenza è stata negata l'assistenza riguardo all'ipoteca.

Il regolamento proposto comprende una serie di importanti requisiti per la tutela dei consumatori. In base ad esso, le banche e i prestatori di mutui devono fornire ai mutuatari un'informativa chiara e consistente sui termini e la natura della modifica di ipoteca di apprezzamento condiviso. Inoltre, la quota dell'apprezzamento relativa all'investitore del mutuo deve limitarsi alla somma minore tra le seguenti: (1) l'importo della riduzione di capitale più gli interessi; (2) il 50% dell'importo dell'apprezzamento nel valore di mercato.

Per consultare una copia dei regolamenti proposti dal DFS, si invita a visitare [link](#).

###

Ulteriori notizie sono disponibili sul sito www.governor.ny.gov
Stato di New York | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418