



Built to Lead

Per la diffusione immediata: 07/12/2016 IL GOVERNATORE ANDREW M. CUOMO

IL GOVERNATORE CUOMO ANNUNCIA NUOVI INTERVENTI PER ASSISTERE I PROPRIETARI DI CASA CHE RISCHIANO IL PIGNORAMENTO E RESPONSABILIZZARE LE BANCHE E I GESTORI IPOTECARI PER LA MANUTENZIONE DI “PROPRIETÀ ZOMBIE”

[Carte dei diritti del consumatore \(Consumer Bill of Rights\)](#) e le [Norme \(Regulation\)](#) definitive sono i pezzi finali della drastica normativa firmata dal Governatore Cuomo per assistere i proprietari di case che rischiano il pignoramento

Interventi volti a combattere il degrado creato dalle proprietà abbandonate in tutto lo Stato di New York

Il Governatore Andrew M. Cuomo ha annunciato oggi che il Dipartimento dei Servizi finanziari (Department of Financial Services, DFS) ha pubblicato un [Consumer Bill of Rights](#) per i newyorkesi che rischiano il pignoramento. In aggiunta, il DFS ha completato una [norma](#) che tutela le comunità dal degrado delle “proprietà zombie” richiedendo a banche e gestori ipotecari di segnalare eseguire la manutenzione di proprietà vuote e abbandonate.

Entrambi questi interventi seguono una legge firmata dal Governatore a giugno che pone un freno alla minaccia delle “proprietà zombie” per le comunità, accelerando i procedimenti di pignoramento, migliorando l’efficienza e l’integrità degli incontri transattivi obbligatori e obbligando le banche e i gestori ipotecari ad assicurare, proteggere e curare la manutenzione delle proprietà vuote e abbandonate prima e durante i procedimenti di pignoramento.

“Queste riforme aiutano ad assicurare che i newyorkesi a rischio di pignoramento conoscano i propri diritti, che le banche e i gestori ipotecari siano vincolati dai propri obblighi, e che i quartieri in tutto lo Stato siano protetti dal degrado delle proprietà zombie, che minacciano il valore delle proprietà e la sicurezza pubblica,” **ha dichiarato il Governatore Cuomo.** “Questi passi aiuteranno a proteggere la qualità di vita nelle nostre comunità e preserveranno il Sogno Americano a New York.”

La Sovrintendente del Financial Services Department, Maria T. Vullo, ha affermato, “DFS è fiero di implementare questa normativa vitale, firmata dal Governatore Cuomo, con questa norma definitiva e il nuovo Consumer Bill of Rights. I proprietari di casa saranno ora armati delle informazioni di cui hanno bisogno per navigare meglio il processo di pignoramento ed intere comunità riceveranno assistenza e protezione grazie a questa norma definitiva.”

DFS deve pubblicare un Consumer Bill of Rights, incluso qui di seguito, non oltre 60

giorni da quando la nuova legge entra in vigore. La nuova legge richiede inoltre che il tribunale che supervisiona un procedimento di pignoramento fornisca ai proprietari di casa una copia del Consumer Bill of Rights alla prima conferenza obbligatoria per tentare di raggiungere un accordo transattivo.

Ai sensi di questa legge, le banche e i gestori ipotecari sono tenuti a completare un'ispezione di una proprietà soggetta a delinquenza entro 90 giorni e hanno il dovere di assicurare e curare la manutenzione della proprietà qualora la banca o il gestore avessero elementi ragionevoli per credere che la proprietà sia vuota e abbandonata. Le banche e i gestori ipotecari sono tenuti a segnalare tutte le proprietà vuote e abbandonate al DFS e inviare relazioni trimestrali specificando il loro impegno nella manutenzione e nella sicurezza delle proprietà e la situazione di eventuali procedimenti di pignoramento. Se il DFS stabilisce che la banca o il gestore ipotecario interessati non hanno effettuato la necessaria manutenzione di una proprietà che è stata dichiarata vuota e abbandonata, la Sovrintendente eserciterà il potere di perseguire la banca o il gestore ipotecario. Le violazioni sono soggette a una sanzione civile di \$ 500 al giorno per proprietà.

La regolamentazione è parte di diverse disposizioni che contribuiranno a far fronte al problema delle proprietà non occupate e in degrado, che sulla base di segnalazioni volontarie, ammontano a oltre 6.000. Ai sensi di questa legge, è ora obbligatoria la segnalazione da parte delle banche e dei gestori ipotecari e il numero di case abbandonate è destinato a crescere ancora. La legge prevede inoltre la creazione di una linea diretta per le proprietà zombie, per consentire ai newyorkesi di segnalare proprietà vuote o abbandonate. I newyorkesi possono contattare il Dipartimento dei Servizi Finanziari al numero (800) 342-3736 o online all'indirizzo www.dfs.ny.gov per segnalare proprietà vuote o abbandonate.

Una copia del Consumer Bill of Rights è disponibile [qui](#) e nel seguito:

Consumer Bill of Rights per le azioni di pignoramento residenziale

Questo Consumer Bill of Rights intende essere una guida per i proprietari di casa che rischiano il pignoramento nello Stato di New York. Un pignoramento è un'azione legale, **e i proprietari di casa dovrebbero ricorrere all'assistenza di un avvocato o consulente per esplorare le possibili difese legali nella causa.** I proprietari di casa dovrebbero inoltre conoscere i propri diritti e obblighi generali evidenziati qui di seguito.

Durante tutto il Processo di pignoramento

Avete il diritto di rimanere nella vostra casa e il dovere di eseguire la manutenzione della vostra proprietà a meno che un ordine di tribunale non vi imponga di lasciarla. Se abbandonate la casa, il ricorrente (la banca o il gestore ipotecario) potrebbe essere in grado di pignorare la vostra proprietà attraverso un processo accelerato in tribunale. Per prevenire questo risultato, rimanete nella vostra casa e leggete e rispondete con cura ai documenti che ricevete dal ricorrente o dal tribunale nel vostro caso di pignoramento. Se non rispondete o non vi presentate in tribunale quando richiesto, per il ricorrente potrebbe essere più facile dimostrare che la vostra proprietà è vuota e abbandonata, con il conseguente rischio per voi di un pignoramento accelerato.

Avete il diritto di essere rappresentati da un avvocato e potreste avere il diritto a servizi

legali o di consulenza residenziale gratuiti. Per servizi legali gratuiti disponibili nella vostra zona, consultate “Consumatori, Mutuo e Pignoramento” (Consumers, Mortgage and Foreclosure) nel sito web del Department of Financial Services dello Stato di New York a www.dfs.ny.gov.

Avete il diritto di non essere vittime di molestie o truffe relative al pignoramento. Prendete in considerazione decisamente la consultazione di un legale o consulente residenziale, se disponibile, prima di firmare qualsiasi documento. Se siete vittima di molestie o frode, contattate il Department of Financial Services dello Stato di New York online o chiamando la linea diretta per i consumatori (Consumer Hotline) al numero (800) 342-3736.

Avete il diritto di evitare il pignoramento se ripagate il prestito integralmente in qualsiasi momento prima della vendita della vostra casa, o se negoziate una composizione con il ricorrente.

Prima che un’azione legale di pignoramento sia avviata in tribunale

Avete il diritto di essere *notificati che siete inadempienti e a rischio di pignoramento almeno 90 giorni prima che una causa per pignoramento sia depositata.*

Avete il diritto di esplorare opzioni di “limitazione delle perdite” che possa consentirvi di mantenere la vostra casa ed evitare contenziosi. La banca o il gestore ipotecario deve aiutarvi a capire le vostre opzioni di limitazione delle perdite.

Se avete inoltrato una richiesta di limitazione delle perdite completata, la vostra banca o gestore ipotecario deve terminare l’esame della vostra domanda prima di procedere con la causa di pignoramento.

Una volta che un’azione legale di pignoramento è stata avviata

Avete il diritto di ricevere una copia dei documenti legali nella causa di pignoramento quando inizia. Questo è noto come “notificazione” dell’atto di citazione e della denuncia (“service” of the Summons and Complaint).

Dovete rispondere all’Atto di citazione e alla denuncia con una “Risposta” (“Answer”) entro 20 giorni dopo essere stati notificati personalmente, ed entro 30 giorni se siete stati notificati in altro modo. La Risposta vi dà l’opportunità di dichiarare le vostre difese. Dovreste consultare un avvocato o consulente residenziale per assistenza in questo processo.

Avete il diritto di prendere parte a tutti i procedimenti di tribunale connessi al vostro caso, fra cui l’incontro transattivo obbligatorio per tentare di raggiungere un accordo, come stabilito dalla legge di New York. Per informazioni sull’incontro transattivo obbligatorio, visitate la relativa sezione “Mandatory Settlement Conference” del sito web del Department of Financial Services dello Stato di New York a www.dfs.ny.gov.

Avete l’obbligo di presentarvi ogni volta che il tribunale lo richiede. Se non vi presentate, potreste perdere importanti diritti, con il conseguente rischio di perdere la causa e la vostra casa.

Avete il diritto di richiedere il permesso del tribunale di procedere senza pagare le

spese processuali.

All'incontro transattivo obbligatorio

Avete il diritto di ricevere una spiegazione sulla natura delle azioni di pignoramento contro di voi.

Entrambe le parti hanno l'obbligo di portare tutti i documenti necessari all'incontro transattivo. Per un elenco generale dei documenti richiesti, visitate la sezione "Mandatory Settlement Conference" del sito web del Department of Financial Services dello Stato di New York a www.dfs.ny.gov.

Entrambe le parti devono negoziare in "buona fede", che significa onestamente ed equamente. Se non lo fate, potreste perdere l'opportunità di cercare di ottenere una composizione soggetta al controllo del giudice. Se la banca o il gestore ipotecario non lo fa, il tribunale potrebbe imporre simili sanzioni significative. Negoziare in buona fede non significa che una delle due parti debba transigere.

Se non avete previamente presentato una risposta, vi saranno accordati altri 30 giorni per farlo all'incontro transattivo.

Dopo l'Accordo transattivo o Accordo di limitazione delle perdite integralmente eseguito

Entro 90 giorni dopo la definizione di una composizione, la designazione *lis pendens* sulla vostra proprietà, che avvisa che il titolo della vostra proprietà è contestato, deve essere rimossa.

Potreste essere responsabili per altre tasse se raggiungete una composizione che include la cancellazione del debito. Consultate un commercialista su eventuali conseguenze fiscali.

Dopo la sentenza di pignoramento e vendita

Dopo una sentenza di pignoramento e vendita, il nuovo proprietario può tentare di sfrattarvi dalla proprietà.

Se la casa viene rivenduta per un importo maggiore di quanto dovete, avete il diritto di presentare una richiesta al tribunale per la differenza, entro certe scadenze. Se ritenete che abbiate diritto a un pagamento per la differenza, dovrete consultare un servizio legale.

Se la casa viene venduta per un importo minore di quanto dovete, il finanziatore ha il diritto di presentare una richiesta per una sentenza che vi obblighi a pagare la differenza, nota come sentenza per carenza. Potreste avere il diritto di contestare l'importo di una sentenza per carenza, inclusi interessi e sanzioni.

###