ROMA tel. 06.3770.8466
MILANO tel. 02.7570958
NAPOLI tel. 081.473309
LECCE tel. 0832.2781

Legalmente
www.legalmente.net
a cura di Piemme s.p.a. e-mail: legalmente@piemmeonline.it

PROSSIMO APPUNTAMENTO
Domenica 01/02/2009

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

L'analisi

I professionisti delegati alla vendita, l'aggiornamento dei nuovi elenchi

Sono trascorsi tre anni dalla Legge 14/5/2005 n. 80, come poi modificata dalla successiva Legge 28/12/2005 n. 263, entrata in vigore il 1/3/2006, la cui normativa ha introdotto la figura del "moderno" custode delegato, professionista delegato alle operazioni di vendita di beni immobili ed ausiliario del giudice dell'esecuzione.

Il triennio coincide, peraltro, con l'aggiornamento degli Elenchi. "L'art. 179 ter delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile - dice l'avvocato Gianluca Sposato, Presidente dell'Associazione custodi giudiziari - stabilisce che il Consiglio notarile distrettuale, il Consiglio dell'ordine degli Avvocati e il Consiglio dell'ordine dei dottori commercialisti e esperti contabili comunichino ogni triennio ai presidenti dei tribunali gli elenchi distinti per ciascun circondario, rispettivamente dei notai, degli avvocati e dei commercialisti disponibili a provvedere alle operazioni di vendita dei beni immobili. A tali elenchi devono essere allegate le schede formate e sottoscritte da ciascuno dei predetti professionisti, con cui sono riferite le specifiche esperienze maturate nello svolgimento di procedure esecutive ordinarie o concorsuali. Il presidente del Tribunale forma quindi l'elenco dei professionisti disponibili a provvedere alle operazioni di vendita e lo trasmette ai giudici dell'esecuzione, unitamente a copia delle schede informative sottoscritte da ciascuno di essi".

Occorre dire che il Tribunale di Roma, istituendo la figura del custode delegato, "ha adottato per avvocati e commercialisti una delega parziale - continua l'avvocato Sposato - conferendo a detti professionisti numerosi compiti sia nella fase che precede la vendita che in quella successiva e mantenendo lo svolgimento di questa davanti a sé, quando non è demandata ad un notaio, mentre in altri Tribunali si è data più ampia lettura al disposto di cui all'art. 591 bis del codice di procedura civile, istituendo anche spazi all'interno dei singoli Tribunali a disposizione dei professionisti delegati alle operazioni di vendita".

(1- Continua)

E' possibile effettuare ulteriori offerte di acquisto nei dieci giorni successivi all'aggiudicazione

Case all'asta, come presentare l'offerta successiva all'incanto

L'acquisto di un immobile all'asta può avvenire nelle due modalità della vendita con e senza incanto. La riforma ha privilegiato la seconda ipotesi, quella delle offerte in busta chiusa, lasciando la possibilità di adottare la prima in una fase successiva. Ma cosa avviene dopo la vendita vera e propria? Un passaggio fondamentale, prima della chiusura della procedura è quello dell'offerta in aumento di un quinto successiva all'incanto.

Sappiamo che nella vendita senza incanto, sintetizza efficacemente il vademecum dell'Associazione custodi giudiziari: "L'offerta è depositata in busta chiusa in Cancelleria. Se viene stabilito che la cauzione debba essere versata tramite assegno circolare, esso andrà inserito nella busta. L'offerta è irrevocabile salvo che il giudice non disponga la gara tra gli offerenti sull'offerta più alta, salvo che non venga disposto l'incanto e, infine, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione senza che essa sia stata accolta (art. 571 c.p.c.)". Nella vendita con incanto, cioè nell'asta vera e propria "la cauzione viene restituita integralmente, dopo la chiusura dell'incanto, se l'offerente non diviene aggiudicatario del bene (art. 580 c.p.c.)".

Una volta conclusa la vendita la procedura non è però terminata. "Nell'ipotesi di vendita all'incanto - ricorda infatti il vademecum dell'Associazione custodi giudiziari - è possibile effettuare ulteriori offerte di acquisto nei 10 giorni successivi all'aggiudicazione. Tali offerte, per essere efficaci, devono però superare di un quinto il prezzo raggiunto nell'incanto. Anche in questo caso, sarà necessario depositare in Cancelleria l'offerta e integrare la cauzione che dovrà essere pari al doppio di quella richiesta per la partecipazione alla prima asta. Verificata la regolarità di queste ulteriori offerte, il giudice indice la gara della quale viene dato pubblico avviso e comunicazione all'aggiudicatario. La legge 28 dicembre 2005, n. 263 ha riformato l'art. 584 c.p.c. prevedendo espressamente che alla nuova asta possano partecipare, "oltre gli offerenti in aumento di cui ai commi precedenti e l'aggiudicatario, anche gli offerenti al precedente incanto che, entro il termine fissato dal giudice, abbiano integrato la cauzione". Vengono così fugati i dubbi della giurisprudenza tradizionale che, a differenza della dottrina, nel vigore della vecchia normativa, riteneva tale partecipazione limitata ai soli offerenti in aumento e all'aggiudicatario".

Le risposte ai vostri dubbi

indirizzo e-mail *legalmente@piemmeonline.it*

La mia attività commerciale è andata in crisi e la ditta è fallita. Sono deluso e preoccupato. Sarò bollato a vita e non potrò fare più la mia attività? Come posso riabilitarmi? Ci sono delle soluzioni?

Il quesito proposto dal lettore offre la possibilità di far cenno al nuovo istituto dell'esdebitazione introdotto dagli artt. 142 e 144 della Legge Fallimentare, la cui normativa è stata ulteriormente rinnovata dal D.lgs. 12 settembre 2007 n. 169, in vigore dal 1 gennaio 2008.

Si consiglia al lettore di tenere comunque un comportamento collaborativo con gli organi della procedura, poiché le nuove norme consentono all'imprenditore, persona fisica, la possibilità di avviare nuove attività commerciali senza percorrere strade ambigue di rinascita economica, introducendo elementi opachi nel mercato, come il ricorso a prestanomi o ad intestazioni fittizie per sottrarsi ai creditori non soddisfatti dalla procedura fallimentare che, come noto, riacquistano il libero esercizio delle azioni verso il debitore tornato "in bonis".

I presupposti per accedere al beneficio possono essere sinteticamente riassunti nei seguenti punti:

1) cooperazione ampia con il giudice ed il curatore;
2) l'assenza di contegni intesi a ritardare lo svolgimento della procedura;
3) il rispetto dell'obbligo di trasmissione della corrispondenza rilevante alla curatela;
4) non aver beneficiato di altra esdebitazione nei dieci anni precedenti;
5) assenza di contegni del fallito volti all'aggravamento del dissesto;
6) non aver tenuto comportamenti penalmente rilevanti secondo tutta una serie di specifiche fattispecie penali.

Sono escluse le società, in quanto la norma si applica solo alle persone fisiche, anche se è discussa la possibilità di ammettere al beneficio il socio di società personale fallito in estensione.

Il beneficio dell'esdebitazione spetta ai falliti persone fisiche, le cui procedure risultino pendenti al 16 luglio 2006 anche se non hanno consentito alcun pagamento a favore dei creditori chirografari in tal senso si segnala una recente pronuncia del Tribunale di Firenze del 2 aprile 2008.

E' importante evidenziare che restano esclusi dall'esdebitazione gli obblighi di mantenimento e alimentari previsti dal diritto di famiglia, quelli relativi a fatti illeciti extracontrattuali e a sanzioni penali e amministrative non accessorie agli altri debiti estinti.

E' stato stabilito, altresì, che la domanda di esdebitazione può essere proposta dal debitore entro l'anno successivo alla chiusura della procedura. Ancora, è possibile l'iscrizione nel registro delle imprese del fallito, come titolare di una nuova impresa commerciale. In ultimo, sempre in tema di novità, è stata prevista la possibilità di sostituzione delle obbligazioni derivanti da rapporti non compresi nel fallimento, e quindi i debiti esclusi dall'esdebitazione, con le obbligazioni derivanti da rapporti estranei all'esercizio dell'impresa.

Come si evince dalla relazione di accompagnamento alla riforma, l'istituto è stato introdotto con la finalità di recuperare le finalità economiche e commerciali dell'imprenditore nella consapevolezza delle oggettive difficoltà successive alla chiusura del fallimento con particolare riguardo alla liberazione dei debiti residui.

L'esigenza di cui sopra è stata tuttavia contemperata con l'altrettanto importante esigenza di non introdurre una generalizzata liberatoria che avrebbe incentivato distorsioni nei comportamenti del debitore insolvente con effetti negativi nell'erogazione del credito oltre che nel sistema commerciale delle forniture.

La riforma è, peraltro, in linea con dei precedenti legislativi della legislazione europea.

(a cura dell'Avv. Prof. ALFREDO MORRONE)