

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

L'analisi

La riforma/Il provvedimento cautelare può essere revocato o modificato da parte del giudice

Fallimento, l'azienda può sanare i debiti con un accordo tra le parti

Il Concordato fallimentare rappresenta una delle forme di chiusura del fallimento.

"Rispetto alla liquidazione fallimentare dell'attivo, tuttavia, il concordato - spiega Claudio Santini, dottore commercialista in Roma - consente al fallito di sanare definitivamente i propri debiti attraverso un accordo con il ceto creditorio, che può prevedere il pagamento anche parziale dei debiti, la dilazione o ristrutturazione degli stessi; consente inoltre la liberazione dei beni sottoposti allo "spossamento" determinato dalla procedura fallimentare". La proposta di concordato può essere presentata da uno o più creditori, da un terzo o dal fallito stesso.

"Nel primo e nel secondo caso - continua Santini - la proposta può essere presentata anche prima che sia stato reso esecutivo lo stato passivo".

"In tal caso - spiega ancora il commercialista - è necessario che sia stata regolarmente tenuta la contabilità, al fine di consentire al curatore <http://it.wikipedia.org/wiki/Curatore_fallimentare> di predisporre un elenco provvisorio dei creditori da sottoporre all'approvazione del giudice delegato <http://it.wikipedia.org/w/index.php?title=Giudice_delegato&action=edit&redlink=1>".

Il fallito può presentare la proposta di concordato solo dopo un anno dalla dichiarazione di fallimento ed entro due anni dal decreto che rende esecutivo lo stato passivo.

Il dottor Santini enuncia inoltre i con-

La proposta di concordato può essere presentata da uno o più creditori, oppure dal fallito stesso. È possibile prevedere il pagamento anche parziale, la dilazione o ristrutturazione del debito, liberando i beni "sequestrati"

tenuti della proposta, che possono prevedere una serie di punti. Ecco i principali:

1. la suddivisione dei creditori in classi secondo la posizione giuridica e gli interessi economici omogenei;
2. trattamenti differenziati tra i creditori appartenenti a classi diverse; tuttavia, il trattamento stabilito per ciascuna classe non può avere l'effetto di alterare l'ordine delle cause legittime di prelazione;
3. la ristrutturazione dei debiti e la soddisfazione dei crediti attraverso qualsiasi forma: oltre al più consueto pagamento in percentuale e/o dilazionato (concordato misto), si può prevedere una serie aperta di operazioni, comprese la cessione dei beni.

(1 - continua)

Aste immobiliari, l'opposizione del debitore

Le norme che consentono la possibilità di sospendere l'esecuzione forzata

"L'opposizione alla esecuzione rappresenta una parentesi di cognizione nella fase dell'esecuzione e mira a fornire al debitore uno strumento per potersi opporre, in via preventiva al precetto, oppure in via successiva al pignoramento e al diritto della parte istante di procedere ad esecuzione forzata - spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari -. La riforma introdotta dalla legge n. 80/2005 come poi modificata dalla successiva legge n. 263/05 ed entrata in vigore dal 1/3/2006, ha apportato in tema di opposizione all'esecuzione un'importante innovazione prevedendo all'art. 615 del codice di procedura civile, che ne disciplina la forma, la possibilità per il giudice dell'esecuzione di sospendere l'efficacia esecutiva del titolo".

Si tratta di un provvedimento equiparato a quello cautelare, che può essere sempre revocato o modificato da parte del giudice che lo ha emesso e che ha efficacia generale, nel senso che preclude la possibilità di continuare ad agire sulla base del medesimo titolo. "Circa, poi, la sua reclamabilità si è molto dibattuto in dottrina - sostiene l'avvocato Sposato - esprimen-

dosi parte di essa in maniera contraria, mentre altri sostengono la sua percorribilità anche in via interpretativa, tenuto conto che nella riformulazione dell'art. 624 del codice di procedura civile, che disciplina le modalità di sospensione per l'opposizione alla esecuzione, non è fatto riferimento concreto all'art. 615 dello stesso codice di rito".

I gravi motivi cui fa riferimento l'articolo in questione, sono quelli del fumus bonis iuris e del periculum in mora e si ricollegano alla fondatezza della domanda. "Essendo a questa naturalmente intrinseci - prosegue Sposato -. Il debitore chiede, in sostanza, che sia fatta certezza sull'esistenza o meno del diritto processuale di agire con l'esecuzione forzata. I motivi addotti a fondamento possono essere di merito qualora si contesti l'esistenza del diritto sostanziale fatto valere dal creditore, per esempio per intervenuta transazione, adempimento e prescrizione; di rito, allorché si contesti la qualità di titolo esecutivo, atto o documento sulla cui base si vuole agire o si sta agendo, per esempio allorché il creditore non vanta una sentenza di condanna ma di mero accertamento; possono, infine, riguardare la contestazione della

Le risposte ai vostri dubbi

indirizzo e-mail legalmente@piemmeonline.it

Mi sono aggiudicata un appartamento in asta dal notaio e dopo aver ritirato il decreto mi sono accorta che il notaio si è dimenticato di inserire la cantina che fa parte da sempre dell'appartamento e che al momento è occupata da un altro condomino che si oppone alla consegna dicendo che la cantina non è stata venduta. Di chi è al momento la proprietà della cantina? Al momento della registrazione del decreto ho richiesto la prima casa perché dovevo andare ad abitare in quella casa ma dopo per motivi personali ho deciso di affittarla. Corro il rischio di pagare la tassa piena?

La fattispecie proposta dal lettore può trovare la sua disciplina nell'art.2912 Cod. Civ. (estensione del pignoramento), norma che espressamente prevede che il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze ed i frutti della cosa pignorata. In dipendenza di ciò, l'omessa individuazione nell'avviso d'asta e nel decreto di trasferimento della cantina non esclude che l'aggiudicazione si estenda anche alla pertinenza, ancorché non espressamente menzionata, salvo il caso in cui in sede di vendita non si sia espressamente esclusa

l'ipotesi dell'estensione. (Tribunale di Roma, Giudice Vigorito, sentenza n.10876/2006 Guida al Diritto n.9/07)

Per quanto concerne il secondo quesito, si segnala che la circostanza che l'immobile venga, successivamente all'acquisto in asta, locato a terzi, non dovrebbe comportare automaticamente la decadenza dalle agevolazioni fiscali prevista per la prima casa.

Quanto sopra si può desumere dal combinato disposto dell'art.1, n. 2 bis della Tariffa del DPR 131/86 e successive modifiche e dalla circolare dell'Agenzia dell'Entrate del 12 agosto 2005 n.38.

Condizione necessaria per la permanenza del trattamento fiscale di favore è che il proprietario mantenga la residenza nel comune dove è sito l'immobile e, quindi, non necessariamente nel medesimo immobile acquistato. In alternativa si prevede che l'immobile acquistato faccia parte del comune dove il proprietario svolge la propria attività lavorativa.

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

legittimazione attiva o passiva, per esempio qualora non vi sia stata accettazione di eredità da parte dell'intimato ad adempierlo". Quando l'opposizione alla esecuzione avviene in via preventiva al precetto viene esperita con atto di citazione ex art.

163 c.p.c. al giudice competente che con ordinanza può sospendere l'efficacia esecutiva del titolo, altrimenti, si propone con ricorso. Il giudice dell'esecuzione fisserà con decreto una udienza camerale, come previsto dall' art. 185 delle disposi-

zioni di attuazione del codice di procedura civile, in cui si dovrà rispettare il contraddittorio tra le parti. "La sentenza con cui si conclude l'opposizione non è impugnabile, se non con ricorso per Cassazione", conclude l'avvocato Sposato.