Seconda e ultima parte del glossario delle aste

Dalla F di fallimento alla V di vendita forzata

Col ruolo del custode fallimentare, figura importante anche se non inserita del vocabolario riportato da internet

Ed ecco la seconda ed ultima parte (la prima è stata pubblicata giovedì scorso) del glossario dei principali termini che nei quali ci si imbatte se si vuole entrare nel mondo delle aste giudiziarie sia per semplice curiosità e sia se si vuole studiare la convenienza di partecipare ad una vendita. Accanto alla spiegazione delle parole, tratta da internet e riportata fedelmente tra virgolette, spesso anche ulteriori approfondimenti o commenti. "FALLIMENTO - Procedura mediante la quale si provvede, nell'ipotesi di insolvenza da parte di una società, alla realizzazione del patrimonio per il pagamento dei debiti. È attivabile su richiesta di creditori, della stessa società o a seguito di istanza del Pubblico Ministero.

GIUDICE DELEGATO DELL'ESECUZIONE - Il giudice dell'esecuzione è la persona fisica che dirige l'espropriazione; la nomina è fatta dal presidente del Tribunale. Ha potere di controllo della legittimità ed opportunità degli atti compiuti dalle parti di un processo esecutivo, con il conseguente potere soppressivo e sostitutivo esercitato nell'ambito e nei limiti indicati dalle norme di rito che disciplinano il processo stesso. **GIUDICE DELEGATO FALLIMENTARE** - È la persona fisica cui è affidata da direzione concreta della procedura fallimentare. Nominato dal Tribunale fallimentare con la sentenza dichiarativa di fallimento, nella procedura svolge tre funzioni fondamentali di carattere processuale, tutorio e amministrativo".

Colui al quale viene affidata la procedura può nominare il custode fallimentare, figura non presente del glossario riportato ma ciononostante di grande importanza. Ha il compito, tra l'altro, di badare alla conservazione dell'immobile, talvolta anche quello di rendere possibile (accompagnare?) gli acquirenti la visita dell'immobile. Dovrebbe anche assistere alla consegna dell'immobile dal fallito (in caso occupi l'immobile) all'acquirente.

"**IPOTECA** - È un diritto reale di garanzia che attribuisce al creditore, in caso di insolvenza del debitore, il potere di

espropriare il bene sul quale l'ipoteca è stata iscritta e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dalla vendita.

PERIZIA - Valutazione del valore dell'immobile, effettuata da un tecnico abilitato a tale ruolo.

PROCESSO ESECUTIVO - Processo attraverso il quale l'ordinamento garantisce il soddisfacimento del diritto servendosi esclusivamente dell'impiego della forza per superare le eventuali resistenze dell'obbligato.

RELAZIONE DI STIMA - Resoconto scritto sullo stato dell'immobile oggetto d'asta, è redatta dal consulente tecnico d'ufficio".

Questa relazione è il documento principale da studiare attentamente nella decisione da prendere per l'eventuale partecipazione all'asta. In possesso di chi cura l'asta, può essere non solo consultabile ma anche fotocopiabile (assieme alla piantina e a tutta la documentazione dell'asta). Oltre alla descrizione dell'immobile contiene il suo valore (prezzo base dell'asta). Naturalmente quanto tempo prima dell'asta la stima è stata effettuata, tanto più cambiare il valore attuale dell'immobile. Per intenderci, una stima effettuata solo due anni fa non tiene conto della riduzione dei prezzi degli immobili avvenuta in un mercato in crisi; una stima di quattro o cinque anni fa teneva conto di prezzi più bassi (quindi maggiore è la convenienza di partecipare all'asta). La relazione di stima può sempre essere sottoposta per un parere ad uno o più esperti: può essere utile il giudizio di un geometra-ingegnere-architetto come quello di un agente immobiliare o di un avvocato (tra l'altro per studiare eventuali sanatorii di irregolarità edilizie). Inoltre, dopo l'esame della stima è sempre opportuno la visita dell'immobile che le recenti norme hanno facilitato.

Al riguardo occorre aprire un intero capitolo. Soprattutto tenendo conto che spesso l'immobile può essere occupato dallo stesso proprietario-fallito che avrà tutto l'interesse a non far visitare l'immobile per ridurre il numero degli

eventuali acquirenti, in modo da non far vendere l'immobile e continuare, così, ad occuparlo (occorre anche tener presente che in casi del genere il proprietario-fallito non paga neppure le spese condominiali). Ecco perché la nuova normativa ha facilitato le visite, prevedendo persino il ricorso delle forze dell'ordine da parte di chi ha il diritto di visitare l'immobile.

"**RILANCIO MINIMO** - Offerta più alta di quella degli altri partecipanti all'asta, determinata in un valore minimo predefinito".

Occorre ricordare che la prima offerta è formata dal prezzo base assieme al rilancio minimo.

"**TRIBUNALE FALLIMENTARE** - È il Tribunale che ha dichiarato il fallimento instaurando la relativa procedura, alla quale sovrintende con vasti poteri e funzioni di carattere giurisdizionale ed amministrativo. Il Tribunale Fallimentare nomina ed eventualmente sostituisce il giudice delegato ed il curatore, risolve i contrasti tra i suddetti organi, chiede chiarimenti e informazioni al curatore, al fallito e al comitato dei creditori, provvede sulle controversie relative alla procedura stessa che non sono di competenza del giudice delegato.

TRASCRIZIONE - Mezzo di pubblicità che si riferisce agli immobili, volta a far conoscere ai terzi le vicende giuridiche dell'immobile stesso.

VENDITA CON INCANTO - L'ordinanza di vendita con incanto (art. 576 C.p.c.) è il provvedimento con cui il giudice stabilisce: se la vendita ha ad oggetto uno o più lotti, la data e l'ora della vendita, il termine decorrente tra l'adempimento agli obblighi di pubblicità e la vendita, versamento cauzionale e termine dello stesso, rilancio minimo, termine per il deposito del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario.

VENDITA SENZA INCANTO - Il giudice può disporre che la vendita forzata si tenga con le modalità delle vendite senza incanto (art. 570 e ss. C.p.c.), disponendo con decreto le modalità e il termine di versamento del prezzo. Se vi sono più offerte, il giudice invita gli

offerenti alla gara. Non si applicano le disposizioni dell'art. 584 C.p.c., in materia di offerte dopo l'incanto e fatto salvo l'obbligo di versamento del depo-

sito cauzionale non si rende necessario il preliminare deposito dell'importo approssimativo delle spese di trasferimento (art. 580 c.p.c.).

VENDITA FORZATA - Ha la funzione di trasformare i beni pignorati in denaro liquido".

A. A.

The thumbnail shows a page from the 'LEGALE' section of the newspaper. The main heading is 'LEGALE' in large, bold letters. Below it, there is a sub-heading 'Dalla F di fallimento alla V di vendita forzata'. To the right of this, there is a section titled 'VENDITE'. The page contains several columns of dense, small text, likely legal notices or articles related to forced sales and bankruptcy proceedings.