

Ciò che occorre sapere delle vendite all'asta

Può essere conveniente comprare immobili nello stesso stabile.

È probabile che il prezzo rimanga basso perché la concorrenza si potrebbe dimostrare meno "aggressiva" perché non punterebbe le proprie "attenzioni" (a suon di rilanci) solo su un lotto

Continua sulle pagine della "Gazzetta" del giovedì l'elenco degli immobili che saranno venduti all'asta nei prossimi giorni. Dal numero dei beni si ha la conferma che sono in aumento gli immobili che finiscono all'asta per rate di mutui non pagate o per società e imprese travolte da crisi: lo specchio di un momento economico difficile per il Paese. Ricordiamo alcuni termini che riguardano queste vendite.

Accertamento del passivo - Fase della procedura fallimentare che ha la funzione di verificare quanti creditori esistono e quanti fra loro vantano, nei confronti degli altri, titoli preferenziali.

Accollo - È un contratto tra il debitore (accollato) e un terzo (accollante), con il quale quest'ultimo assume a suo carico l'obbligo del debitore di pagare al creditore (accollatario). Così nella vendita di un immobile gravato da ipoteca a garanzia di un mutuo bancario, l'acquirente invece di pagare una parte del prezzo al venditore si assume l'obbligo di pagare in luogo di quest'ultimo alla Banca la rata di mutuo non ancora scaduta. In genere le Banche adottano il cosiddetto "accollo cumulativo" secondo cui il debitore originario resta comunque obbligato con l'acquirente.

Affrancazione - È il diritto potestativo che conferisce all'enfiteuta il potere di acquistare la proprietà del fondo mediante il pagamento di una somma di denaro pari a quindici volte l'ammontare del canone.

Ammortamento - Procedimento di estinzione graduale di un prestito mediante il rimborso periodico di una rata comprendente una quota di capitale e una quota in conto interessi secondo un piano, detto appunto ammortamento.

Anatocismo - È il diritto a percepire interessi su altri interessi già scaduti. L'anatocismo, in linea di principio, è vietato. Nell'ordinamento vigente tuttavia gli interessi scaduti, in mancanza di usi contrari, possono produrre interessi solo se si tratta di interessi dovuti per almeno sei mesi e dal giorno della domanda giudiziale o per effetto di convenzione posteriore alla loro scadenza.

Assegnazione artt. 505-508 c.p.c. - È un atto del processo esecutivo, concorrente con la vendita, rimesso alla discrezione dei creditori. Consiste nell'attribuzione

diretta del bene pignorato al creditore sulla base di un determinato valore, al fine di soddisfare il suo credito. Con l'assegnazione il bene viene trasferito al creditore, per un valore che non può essere inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto a prelazione anteriori al credito dell'offerente.

Assenso alla cancellazione - Dichiarazione del soggetto creditore che acconsente all'eliminazione dell'ipoteca iscritta a suo favore come conseguenza dell'estinzione dell'obbligazione.

Asta Giudiziaria - Atto del processo esecutivo, disposto dal Giudice dell'Esecuzione su richiesta del creditore procedente, allo scopo di alienare i diritti del debitore su beni mobili ed immobili al soggetto che risulta essere il maggior offerente.

Azione Revocatoria - È l'azione, concessa al creditore, a salvaguardia dell'integrità del patrimonio del debitore, nel presupposto che quest'ultimo consapevolmente compia atti con i quali si spogli dei propri beni, sottraendoli così all'azione esecutiva del creditore medesimo. Costituisce uno dei mezzi di conservazione della garanzia patrimoniale. Qualora l'atto di disposizione sia a titolo oneroso, sarà necessario provare che il terzo fosse consapevole del pregiudizio e, nel caso di atto anteriore al sorgere del credito, fosse partecipe della dolosa preordinazione. Si parla in tal caso di inefficacia relativa (o inopponibilità), nel senso che, ottenuta la dichiarazione di inefficacia, il bene non rientra nel patrimonio del debitore che lo abbia alienato, ma l'alienazione è considerata priva di effetto nei confronti del creditore che ha agito in revocatoria.

Azione revocatoria fallimentare - È il mezzo tecnico giuridico con il quale si può realizzare un recupero di attività a favore del patrimonio del fallito; mira alla dichiarazione di inefficacia degli atti compiuti dal fallito in pregiudizio ai creditori prima della dichiarazione di fallimento. La R.F. si affianca alla revocatoria ordinaria, ma a differenza di quest'ultima è preordinata alla salvaguardia della par condicio creditorum e si fonda sul presupposto che il patrimonio del debitore è destinato a soddisfare alla pari tutti i creditori. Gli effetti della R.F. sono identici a quelli della

revocatoria ordinaria, in quanto essa importa l'inefficacia relativa (cioè inopponibilità) degli atti compiuti in frode ai creditori. È diretta alla tutela non del singolo, ma di tutta la massa dei creditori e come tale può essere promossa solo dal curatore fallimentare. La revocatoria fallimentare non è un'azione di nullità, annullamento o risoluzione, ma costituisce invece un'azione recuperatoria o restitutoria ed è rivolta a recuperare il bene oggetto dell'atto revocato alla garanzia patrimoniale dei creditori.

Convenienza - Spesso vengono posti all'asta contemporaneamente o nel giro di pochi giorni immobili situati in una stessa piccola città (o nello stesso immobile di una città più grande). In casi del genere si hanno maggiori possibilità di aggiudicarsi il bene in vendita anche al prezzo base o con offerte di poco superiori. Questo, in linea di massima, tenendo conto della elementare legge che regola domanda e offerta: ci potrà anche essere un <concorrente> per il primo immobile, ma con minori probabilità potrà essercene un secondo. E così via. Vale per gli appartamenti, i beni più richiesti, ed ancora più per i locali commerciali, i capannoni artigianali o industriali e per i terreni agricoli a fronte dei quali c'è solo una domanda <tecnica> (spesso di imprenditori), quindi inferiore.

Salvataggi - Il difficile momento economico che stiamo attraversando crea l'aumento degli immobili che finiscono alle aste giudiziarie a causa dei debiti che gravano su famiglie e imprenditori in crisi. La società, comunque, non assiste passivamente al fenomeno che tende invece ad arginare. In quest'ottica l'incontro che si terrà domani, 19 marzo, dalle 15, nella sala conferenze della Camera di Commercio di Bari. Alla presenza del presidente della Sezione fallimentare del Tribunale di Bari, Franco Lucafò, sarà trattato il tema: "Il risanamento aziendale: l'imprenditore, il professionista e la Banca". L'iniziativa è del Cerim, Centro studi di risanamento delle imprese in crisi, composto da professionisti dei campi economico e legale pronti a mettersi a disposizione (senza compenso) delle aziende in difficoltà.

Si basa sulla prevista la possibilità che l'imprenditore possa predisporre un "piano risanamento attestato", cioè un progetto di nuova impostazione organizzativa della propria azienda che consenta

con scelte mirate e provvedimenti interni di far tornare l'azienda produttiva sia un contemporaneo progetto di sistemazione della situazione debitoria che preveda sia dilazioni che eventuali rinegoziazioni

dei debiti aziendali. Tale piano, che può essere realizzato solo col contributo di professionisti, deve essere attestato da un esperto che dovrà certificarne la fattibilità e la ragionevolezza.

A. A.

