

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

PROSSIMO
APPUNTAMENTO

Domenica
27/03/2011

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Nella vendita con incanto l'aggiudicazione può non essere definitiva. Le regole della cauzione

L'offerta di acquisto e l'aumento di un quinto

Le nuove offerte devono essere presentate in Cancelleria entro dieci giorni. Tutti i dati da indicare

Nella vendita con incanto l'aggiudicazione non è definitiva. L'articolo 584 del codice di procedura civile stabilisce che possono essere ancora fatte offerte di acquisto entro il termine perentorio di dieci giorni, ma esse non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di un quinto quello raggiunto nell'incanto, spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziali. Le offerte devono essere presentate mediante deposito in Cancelleria, ma la cauzione da prestare, ricorrendo a tale fattispecie, deve essere pari al doppio di quella originariamente prevista nell'ordinanza di vendita, a pena di nullità assoluta. L'offerta può essere presentata personalmente dall'interessato o da un avvocato, anche per persona da nominare e deve contenere il nome del giudice, il riferimento della data di aggiudicazione provvisoria del bene, i dati anagrafici dell'offerente e ogni altra utile indicazione come espressamente previsto dall'articolo 571 dello stesso codice di rito.

Con la riforma introdotta dalla legge numero 80 del 2005 - aggiunge l'avvocato Sposato - si è voluto imprimere un carattere sanzionatorio diretto a correggere quello che poteva ravvisarsi come un uso improprio dell'istituto, avendo previsto il legislatore che debba essere prestata la cauzione per una somma pari al doppio di quella versata ai sensi dell'articolo 580 del codice di procedura civile e che essa sia incamerata alla procedura se nei successivi dieci giorni non vengono offerti in aumento partecipanti alla nuova gara indetta dal giudice. Inoltre si è stabilito in un quinto e non più in un sesto, come nella disciplina vigente fino al 28.2.2006, la misura dell'au-

La procedura concorsuale e la gestione dei beni in vista della ricollocazione sul mercato

"I beni o diritti oggetto del trust costituiscono un patrimonio separato da quello del trustee, che è inattuabile dai suoi creditori in ragione della 'segregazione patrimoniale', consentendo esso, appunto, la costituzione di un patrimonio destinato ad uno scopo, per tale motivo indipendente alle vicende del disponente (settlor) e del trasferente (trustee)", afferma l'avvocato Antonio Ciaffa, professore di Diritto fallimentare alla università Lum Jean Monnet di Bari. "Non è di impedimento alla sua realizzazione la previsione contenuta all'art. 15 della convenzione dell'Aja, che impone la tutela di creditori in caso di insolvenza, dal momento che - continua il professor Ciaffa - la segregazione delle posizioni giuridiche soggettive relative al complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di impresa verrebbe realizzata mediante il trasferimento ad un soggetto terzo, sì da rendere il patrimonio, così separato, indipendente alle vicende sia del disponente che del soggetto trasferitario". La doppia separazione che consegue da una siffatta operazione comporta, in effetti, che i creditori del fallito, il cui patrimonio viene costituito e conferito in trust, non possono soddisfarsi su tali beni, così come, d'altronde, questi non potrebbero farlo in ragione di quanto previsto dall'art.51 l.f., ed anche perché essi, una volta costituiti, divengono di proprietà del trustee. "Al tempo stesso, i creditori di quest'ultimo non possono, del pari, soddisfarsi sui medesimi beni conferiti in quanto oggetto di segregazione e, ancora, i beneficiari (creditori concorrenti ammessi al passivo) potranno soddisfarsi, unicamente ed esclusivamente, sulle attribuzioni che in pendenza del trust fossero loro effettuate", osserva ancora il professor Ciaffa.

Con riferimento alla sorte dei rapporti preesistenti ed agli obblighi da essi discendenti non ha alcun rilievo se si trovo dinanzi, o meno, ad un trust "autodichiarato", in cui vi è coincidenza fra la figura del disponente ed il trustee, anche se non avrebbe senso una tal scelta, dal momento che il complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di impresa non sarebbe, comunque, aggredibile da parte dei creditori concorrenti anteriori né, ovviamente, da quelli divenuti tali in ragione dei diritti maturati successivamente per lo svolgimento dell'attività conservativa volta alla liquidazione dei beni. "E d'altronde - sottolinea Ciaffa - se la finalità è quella di separare dagli effetti discendenti dalla procedura concorsuale la gestione dell'azienda, in vista di una sua ricollocazione sul mercato, venissimamente non sarà opportuno, né utile, ricorrere ad un trust "autodichiarato" dal momento che il medesimo risultato sarebbe perseguibile attraverso la continuazione temporanea dell'esercizio dell'impresa, quant'altro non fosse stato disposto l'esercizio provvisorio dal tribunale con la sentenza dichiarativa di fallimento". Il professor Ciaffa continua la sua trattazione: "Lo scopo di tale operazione è quello di isolare l'azienda, o il singolo ramo, dai debiti precedenti e, soprattutto, di consentire che l'attuazione di una gestione conservativa possa permettere al trustee di attingere a nuovi finanziamenti secondo le regole di mercato, riservando il trattamento previsto dalla legge ai nuovi creditori, siano essi fornitori o finanziari". Si realizza, quindi, quella doppia separazione, cui in precedenza ho fatto cenno, nel senso che i creditori concorrenti potranno realizzare i loro diritti una volta soddisfatte le ragioni di credito di quanto hanno consentito la prosecuzione dell'attività di impresa, dal momento che i beni

conferiti nel trust, pur non essendo destinati in via definitiva ai creditori di esso ne tutelano le esigenze attraverso il pagamento preferenziale rispetto agli altri". Se, certamente, la costituzione di un trust è facilmente condizionabile quanto volte il curatore intenda cedere i crediti fiscali ad un trustee, perché provveda alla riscossione degli stessi e, quindi, alla distribuzione del relativo ricavato, secondo il piano di riparto già approvato, per pervenire così alla anticipata chiusura della procedura, può apparire meno logica e coerente la scelta del curatore di costituire l'azienda, o singoli rami in trust, per raggiungere l'obiettivo della conservazione attraverso la prosecuzione dell'attività di impresa, dal momento che con l'apertura della procedura concorsuale viene meno la possibilità per i creditori concorrenti anteriori di soddisfare le proprie ragioni e, pertanto, non si accerte l'esigenza della segregazione. "Ancor meno comprensibile - conclude il professor Ciaffa - sarebbe il ricorso all'istituto del trust "autodichiarato", attesa la coincidenza, in tal caso, delle figure del disponente e del trustee e, dunque, l'assoluta inutilità di ricorrere ad un siffatto istituto, dal momento che, con la procedura concorsuale si realizza la segregazione, sicché la coincidenza delle due figure renderebbe del tutto inutile il ricorso ad esso. Non per questo deve, tuttavia, ritenersi esclusa una siffatta scelta, quant'altro venga essa presa in considerazione, in via alternativa e sostitutiva, dell'altra prevista dalla legge fallimentare del conferimento dell'azienda, o di singoli rami, in società di nuova costituzione (art.1105, comma ottavo l.f.), per una ricollocazione sul mercato, in ragione della difficoltà di pervenire alla costituzione dell'ente societario per la difficile individuazione di soggetti disposti a parteciparvi".

(4-fine)

Le risposte ai vostri dubbi

Ho avuto dei problemi con il commercialista che avrebbe dovuto provvedere al pagamento delle tasse per il mio negozio. E' vero che in caso di mancato pagamento di tasse lo stato può vendere i beni all'asta direttamente e che la vendita non avviene in Tribunale? Può avvenire senza che l'interessato abbia ricevuto alcun avviso? Come posso tutelarmi?

A seguito del mancato pagamento da parte del soggetto obbligato, l'amministrazione finanziaria è legittimata ad esperire la coazione coattiva mediante le procedure espropriatorie approntate dalla legge. Oggi, a seguito dell'istituzione del servizio centrale di riscossione, l'esecuzione in base al ruolo ad opera del concessionario di tale servizio risulta estesa alla maggior parte delle imposte. In risposta al quesito posto dal lettore, confermo che esiste una disciplina speciale di esecuzione coattiva disciplinata dal D.P.R. 29.09.1973 n. 602, oggetto di ripetute modifiche legislative introdotte con il D.Lgs 26.02.1999 n. 46, con il D.Lgs 26.01.2001 n. 32, con il D.Lgs 27.04.2001 n. 193, più recentemente con il D.L. 4.07.2006 n. 223 e relativa legge di conversione.

Con detta procedura espropriativa vengono riscosse le imposte, le altre somme di spettanza dello Stato o di altri Enti pubblici non economici e i tributi di pertinenza degli enti locali. Alla espropriazione procede direttamente il concessionario quando è inutilmente trascorso il termine di 60 giorni dalla notificazione della cartella di pagamento, che è da ritenersi equipollente all'atto di pignoramento, salvo le disposizioni relative alla dilazione ed alla sospensione del pagamento. Se l'espropriazione non è iniziata entro un anno dalla notifica della cartella di pagamento, l'espropriazione stessa deve essere preceduta dalla notifica di un avviso di mora con l'invito a pagare entro cinque giorni. Sinteticamente si riassumono i punti principali della particolare procedura: 1) decorso inutilmente il termine di cui sopra, il concessionario procede al pignoramento dei beni del debitore esecutato, sottoponendo in via preventiva ad esecuzione i beni mobili. Il concessionario può procedere all'espropriazione immobiliare solo se l'importo complessivo del credito per cui si agisce supera complessivamente ottomila euro (art. 76 D.P.R. n. 602/1973); 3) prima di procedere alla vendita, nel caso in cui siano stati pignorati beni mobili, il concessionario affigge alla casa comunale

del soggetto espropriato, per cinque giorni consecutivi anteriori alla data fissata per il primo incanto, un avviso contenente la descrizione dei beni e l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo del primo e del secondo incanto. Nel caso in cui il pignoramento sia stato eseguito su beni immobili, l'avviso di vendita viene notificato direttamente al soggetto debitore. In mancanza di notificazione la vendita non può aver luogo. Il procedimento di espropriazione si estingue se il debitore o un terzo, in qualunque momento anteriore alla vendita, paga all'ufficiale della riscossione la somma portata dal ruolo, i relativi accessori e le spese; 4) la vendita dei beni pignorati è effettuata mediante pubblico incanto o nelle altre forme previste dalla legge, a cura del concessionario, e viene effettuata senza necessità di autorizzazione dell'autorità giudiziaria. L'incanto è tenuto e verbalizzato dall'ufficiale della riscossione; 5) sussiste il divieto di esperire le opposizioni contemplate dagli artt. 615 a 618 c.p.c. La tutela offerta al debitore con l'opposizione all'esecuzione è svolta nell'ambito del ricorso contro l'iscrizione a ruolo.

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

L'analisi
mento da effettuarsi con offerta nel termine di dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria prevista dalla normativa che regola la vendita con incanto. La norma prevede oggi che alla gara indetta a seguito delle offerte successive all'incanto possano partecipare esclusivamente gli offerenti in aumento, l'aggiudicatario provvisorio ed i partecipanti al precedente incanto che, nel termine stabilito, integrino la cauzione fino a raggiungere i due decimi del prezzo base d'asta. Tale termine è perentorio come quello che ad esso segue con il provvedimento che indice la gara stabilita dal giudice per la presentazione di altre offerte in aumento. Verificata la regolarità delle offerte il giudice indice una nuova gara, della quale il cancelliere dà pubblico avviso e comunicazione all'aggiudicatario ed alla quale, come detto, possono partecipare anche gli offerenti al precedente incanto che, entro il termine fissato, abbiano integrato la cauzione".

Si è dubitato se la gara debba aver luogo anche quando vi sia stata soltanto un'offerta in aumento. "L'opinione prevalente - conclude l'avvocato Sposato - è per la risposta affermativa, non lasciando spazio a diverse interpretazioni in aumento di quanto. Senza tralasciare di considerare che l'offerta dell'aggiudicatario provvisorio resta ferma, essendovi così almeno due soggetti portatori di un interesse attuale allo svolgimento della gara, la cui dismissione comporterebbe la perdita dell'intera cauzione da parte degli offerenti".

Le Vendite Giudiziarie

Le vendite giudiziarie effettuate dalla quarta sezione civile del Tribunale di Roma (esecuzioni immobiliari: Viale Giulio Cesare, 54/B, primo piano) sono aperte a tutti gli interessati. Per parteciparvi non è richiesta l'assistenza di un legale o di altro professionista. Gli immobili sono stati valutati nel corso della procedura da un perito stimatore nominato dal giudice e la relazione peritale (con allegata documentazione) è consultabile sul sito internet del Tribunale di Roma (www.tribunale.roma.it, settore Aste Giudiziarie). Oltre al prezzo sono dovuti i soli oneri fiscali (con possibilità di avvalersi delle agevolazioni per la prima casa). Il trasferimento della proprietà e la consegna dell'immobile avvengono con l'emissione del decreto di trasferimento, previo versamento del saldo prezzo entro i termini stabiliti. Il decreto di trasferimento prevede l'ordine di rilascio dell'immobile, se ancora occupato dal debitore esecutato o da altri. In caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria del Tribunale di Roma (uffici depositi giudiziali - Viale Giulio Cesare 54/B) entro le ore 12,30 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta deve essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta. In caso di vendita con incanto, ogni offerente deve depositare presso la Cancelleria del Tribunale di Roma (uffici depositi giudiziali - Viale Giulio Cesare 54/B), entro le ore 12,30 del giorno precedente a quello fissato per l'incanto, ad eccezione del sabato, la domanda di partecipazione corredata di un assegno bancario non trasferibile intestato a "Tribunale Ordinario di Roma - Settore esecuzioni immobiliari", di importo pari al 10% del prezzo base d'asta a titolo di cauzione. In entrambi i casi, ulteriori e più dettagliate informazioni e sono riportate nell'ordinanza di vendita relativa alla singola procedura, (consultabile sul sito internet del Tribunale di Roma: www.tribunale.roma.it, settore aste giudiziarie) e possono essere assunte direttamente in Cancelleria i più importanti istituti bancari sono disponibili a fornire finanziamenti finalizzati agli acquisti.

Tribunale di Roma

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ABITAZIONI E BOX

ESEC. IMM. n. 686/691 + 6952/91 R.G.E.

G.E. Dott. Sergio Brescia - Vendita senza incanto: 26/05/2011 ore 11.00 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. Lotta Unico: Comune di Pignone (RM), Loc. Valle Spadana. Proprietà di vilino unifamiliare su tre piani con annesso portico, composta da: salone, 4 camere, cucina, tinello, bagno, disimpegno e scala interna al piano terra; sala con camino, saletta, cucina, bagno, carina, ingresso esterno, disimpegno e garage, al piano seminterrato; disimpegno con scala a chiocciola, camera, bagno e terrazza al piano primo, oltre terreno annesso, compresa l'area da destinare a strada del comprensorio. Occupato dai debitori. Opere abusive che necessitano di sanatoria e nuovo accatastamento. Prezzo base Euro 250.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00. Offerte entro 25/05/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Rodolfo Cicciocioppo tel. 0654225270. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astejudiziarie.it (cod. A33846).

ESEC. IMM. n. 101955/96 R.G.E.

G.E. Dott. Sergio Brescia - Vendita senza incanto: 26/05/2011 ore 11.00 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. Lotta 1: Comune di Sacrofano (RM), Monte Caminetto, Via di Monte Caminetto, 14-14bis. Quota pari all'intero della piena proprietà di villa unifamiliare su 2 piani fuori terra, eretta su terreno in parte destinato a giardino ed annessi portici e autorimessa. Nella disponibilità dell'esecutato. Prezzo base Euro 507.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00. Offerte entro 25/05/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Rodolfo Cicciocioppo tel. 0654225270. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astejudiziarie.it (cod. A50593).

ESEC. IMM. n. 1001/08 R.G.E.

G.E. Dott. Francesco Cottone - Vendita senza incanto: 24/05/2011 ore 10.30 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Lotta Unico: Comune di Roma, Via Pietro Foscari, 116. Appartamento ad uso abitazione al primo piano, interno 1, scala D, composto da ingresso, saloncino, camera, cucinino, bagno, disimpegno e balcone. Prezzo base Euro 265.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00. Offerte entro 23/05/2011 ore 12.30. Custode: Dott.ssa Alessandra Ucci tel. 0651604857. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astejudiziarie.it (cod. A155878).

ESEC. IMM. n. 107552/00 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Concetta Frappagane - Vendita con incanto: 05/05/2011 ore 09.30 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Lotta 1: Comune di Roma, Località Ostia Lido, Lungomare Duca degli Abruzzi, 28. Piena proprietà su appartamento al piano primo, scala H, interno 4, composto da ingresso, 3 camere, cameretta, ripostiglio, corridoio, cucina, 2 bagni, terrazzo e 2 balconi. Occupato senza titolo. Prezzo base Euro 188.000,00. Rilancio minimo Euro 10.000,00. Domande entro 04/05/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Rodolfo Cicciocioppo tel. 0654225270. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astejudiziarie.it (cod. A53946).

ESEC. IMM. n. 1113/08 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Anna Maria Sodi - Vendita con incanto: 18/05/2011 ore 12.15 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Lotta 1: Comune di Roma, Via Alberto Ascari, 27/A, Piena proprietà su appartamento al piano sesto, interno 12, scala A (A12), con sovrastante terrazzo di copertura condominiale, composto da: ambiente d'ingresso, cucina, grande soggiorno, 3 camere, disimpegno, 2 bagni e 2 balconi. Occupato dal debitore. Prezzo base Euro 713.000,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00. Domande entro 17/05/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Dora La Motta tel. 065681712. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astejudiziarie.it (cod. A144590).