ROMA tel. 06.3770.8493
MILANO tel. 02.7570958
NAPOLI tel. 081.2473309
LECCE tel. 0832.2781

Legalmente
www.legalmente.net
a cura di Piemme s.p.a. e-mail: legalmente@piemmeonline.it
Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

PROSSIMO APPUNTAMENTO
Domenica 17/03/2013

No all'acquisto del debitore per interposta persona o prestanome. Sbarrato il passo agli eredi, non al coniuge o ai congiunti più prossimi

Case all'asta, partecipazione aperta a tutti

Per evitare turbative, solo al debitore è fatto divieto di concorrere all'acquisto

L'INTERVENTO

"L'articolo 579 del codice di procedura civile dispone che ognuno, ad eccezione del debitore, è ammesso a fare offerte all'incanto e che le stesse devono essere presentate personalmente, o a mezzo di mandatario munito di procura speciale nella cancelleria addetta del Tribunale ove si tiene la vendita", spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari.
Il divieto a carico del debitore di rendersi acquirente dei propri beni in sede di vendita forzata e l'ambito dei soggetti ammessi a partecipare alla vendita coincidono con il disposto di cui all'articolo 571 dello stesso codice di rito che disciplina le modalità delle offerte di acquisto nella vendita con incanto. "Molto si è discusso circa la ragione di questo divieto, individuata - continua l'avvocato Sposato - nel pericolo di turbativa della libertà della vendita, che verrebbe pregiudicata dalla presenza del debitore, per riguardo del quale alcuni partecipanti potrebbero astenersi dal formulare offerte".
"Tale divieto opera anche - osserva ancora l'avvocato Sposato - se il debitore offra per interposta persona, purché vi sia interposizione fittizia ed il terzo sia un mero prestanome; mentre l'ipotesi di interposizione reale, nel caso in cui il terzo acquisti il bene pagandolo con denaro proprio ed obbligandosi a rivenderlo successivamente al debitore, con apposito patto di retrovendita, è stata ritenuta estranea al divieto imposto dalla norma".

SENTENZA DELLA CORTE SUPREMA

A riguardo, la Corte di Cassazione con sentenza n. 3952 del 1988 ha ritenuto nullo il patto tra debitore e terzo con cui quest'ultimo si obblighi a ritrasferire al primo l'immobile acquistato all'asta, a meno che non si tratti di mero impegno rispetto ad una eventuale retrocessione da compiersi nel momento in cui il debitore venga a trovarsi nuovamente in condizioni economiche che gli permettano l'acquisto.

LA CASSAZIONE HA RITENUTO NULLO IL PATTO TRA DEBITORE E TERZO, CHE SI ERA OBBLIGATO A RITRASFERIRE AL PRIMO IL BENE ACQUISTATO ALL'ASTA

Avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari

"Il divieto di partecipare all'incanto vale anche per gli eredi del debitore - sottolinea l'avvocato Sposato - mentre non opera per i prossimi congiunti, né per il coniuge, anche se in regime di comunione legale dei beni. Per le stesse ragioni si ritiene che, in linea di principio, non sia vietato al socio di società di capitali proporsi come offerente per l'acquisto di un immobile pignorato in danno della società, attesa l'autonomia patrimoniale che caratterizza l'ente rispetto ai singoli soci (Cass. 11258/2007)".
Secondo l'opinione maggiormente condivisa la violazione del divieto comporterebbe l'impugnabilità dell'aggiudicazione, da esperirsi attraverso il mezzo dell'opposizione agli atti esecutivi, decorrendo il relativo termine dalla scoperta dell'accordo fraudolento; altri sostengono, più rigorosamente invece, che la sua elusione determinerebbe la radicale nullità dell'offerta e dell'eventuale aggiudicazione.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Una particolarità della norma in commento, infine, è rappresentata dalla previsione per l'avvocato di poter presentare offerta anche per persona da nominare, essendogli consentito di offrire e rendersi aggiudicatario per conto di un terzo da individuarsi mediante dichiarazione da depositarsi in cancelleria nel termine di tre giorni dall'incanto, unitamente al mandato ricevuto. "Al riguardo, bisogna però precisare - conclude l'avvocato Sposato - che qualora l'offerta per persona da nominare avvenga da parte di chi non è avvocato, l'aggiudicazione resterà ferma in capo a colui che ha presentato materialmente l'offerta, applicandosi per analogia il disposto dell'articolo 1405 del codice civile, che prevede nel caso in cui la dichiarazione di nomina non sia fatta validamente nel termine stabilito dalla legge o dalle parti, che il contratto produca i suoi effetti tra i contraenti originari. Tale circostanza è stata ribadita dalla Suprema Corte con sentenza n. 5145 del 1981, non essendo comunque configurabile, nella fattispecie sopra enunciata, alcun vizio dell'aggiudicazione".

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 lo Cancelleria del Tribunale di Roma (ufficio depositi giudiziari – 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, nè 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 (ufficio depositi giudiziari – 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.*

Le risposte ai vostri dubbi

indirizzo e-mail *legalmente@piemmeonline.it*

Devo recuperare un importante credito nei confronti di un albergo, disponendo dell'ipoteca sull'immobile, ho proceduto al pignoramento, ma ritengo che il valore non sia sufficiente. Il perito non ha inserito nella valutazione l'arredamento e i mobili in genere, è corretto l'[illegible]?

In merito al quesito posto dal lettore, è [illegible] 556 c.p.c., il creditore può fare pignorare, insieme all'immobile, anche i mobili [illegible] stuno che l'espropriazione avvenga unitamente. In tal caso l'ufficiale giudiziario [illegible] bili, ma li deposita insieme nella cancelleria del tribunale. Si fa presente, inol[illegible] amento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignor[illegible] utomaticamente un vincolo di pertinenzialità degli arredi e i beni mobili [illegible] espresse la Corte di Cassazione e la giurisprudenza di merito, ritenendo [illegible] li e beni mobili, il vincolo di pertinenzialità non si instauri automatica[illegible] Cass. Sez.I 29.9.93 n. 9760).
La Suprema Corte ritiene infatti che i[illegible] ità, è, in linea di principio, di assoluta parità, nel senso che, per definizion[illegible] cipale, restando a carico di chi intende giovarsi del particolare regime colleg[illegible] ussistenza di tale vincolo. (Cass. 26.1.85 n.391).
Al fine di trovare, per i singoli beni, la suss[illegible] ara necessario ricollegarsi a precise situazioni di fatto, quali la destinazione funzio[illegible]
L'ipoteca iscritta sull'immobile aziendale (nel[illegible] on si estende automaticamente ai mobili che lo arredano e pertanto il creditore ipotecario, anche [illegible] ne congiunta sull'immobile e sui mobili, non può pretendere di essere soddisfatto con prelazione anche s[illegible] ricavato dell'esecuzione forzata mobiliare.
Ritengo, quindi, che il lettore, ove non ricorrano le condizioni di cui sopra, dovrà provvedere ad effettuare un distinto atto di pignoramento dei beni mobili.

a cura dell'avv. prof. ALFREDO MORRONE
studio legale Bevilacqua Lener Morrone & Partners