

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Il bilancio positivo della Sezione di Perugia, vicina agli standard delle agenzie immobiliari

L'analisi

Aste, quando le vendite sono a prezzo di mercato

Con procedure snelle e trasparenti il Tribunale tutela debitori e creditori

Corso di formazione per i nuovi professionisti delegati alle vendite

Si è concluso lo scorso 29 ottobre con il rilascio degli attestati di partecipazione, che potranno costituire titolo preferenziale per il rinnovo negli elenchi dei professionisti delegati alle operazioni di vendita immobiliare, il corso di specializzazione 2009 per l'attività di custode delegato nelle procedure esecutive immobiliari. "Il corso si è articolato in quattro giornate di tre ore ciascuna - osserva l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari, accreditato dall'Ordine degli avvocati e da quello dei dottori commercialisti di Roma ai fini della formazione professionale - Sono stati analizzati i temi principali della custodia dal conferimento dell'incarico all'udienza di approvazione del progetto di distribuzione, alla luce della riforma introdotta dalla legge 14/5/2005 n. 8 e successive modifiche. Il corso, che è stato organizzato gratuitamente dalla Associazione dei custodi, con la collaborazione di Unicredit Banca di Roma, è stato seguito da circa 250 professionisti, avvocati e commercialisti, molti dei quali erano i nuovi iscritti negli elenchi di cui all'art. 179ter

delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile". Si tratta di un evento che ha riscosso consenso unanime, particolarmente apprezzato per il grado di preparazione dei relatori che hanno saputo dare un'impronta pratica alle questioni trattate. Ad esso hanno aderito anche i giudici della IV Sezione, dott.ssa Anna Maria Soldi, che hanno affrontato i temi più delicati delle procedure esecutive immobiliari, sempre con riferimento alla custodia. "L'evento verrà presto replicato per consentire a quanti non hanno potuto iscriversi di prendersi parte - prosegue l'avvocato Sposato -. L'Associazione dei custodi persegue finalità prettamente scientifiche, avendo già trattato alcuni dei principali temi inerenti alle deleghe ai professionisti delle operazioni di vendita giudiziaria ed alle esecuzioni immobiliari in genere e si pone l'obiettivo di garantire standard di competenza e professionalità particolarmente elevati tra i propri associati, promuovendo ogni iniziativa volta a migliorare un efficace funzionamento della giustizia".

Nel Tribunale di Perugia le procedure sono state sveltite e ai partecipanti alla gara è data la possibilità di visitare l'immobile. Due risultati di rilievo, considerato che fino al 2006 la Sezione per le aste immobiliari aveva subito una contrazione di organico. Ora l'andamento positivo della Sezione si riflette sui diversi momenti della procedura esecutiva, con benefici a vantaggio di tutti, sia dei creditori, che nel recuperare le somme ottengono i migliori risultati possibili; sia dei debitori che non si vedono svalutare il loro bene. Dunque, il bilancio è positivo, grazie al sistema in atto che utilizza al meglio le figure dei professionisti delegati, a cominciare dal custode degli immobili. "La situazione si è normalizzata - spiega Francesca Altrui, giudice delle esecuzioni presso il Tribunale di Perugia - Abbiamo attuato la riforma e fatto partire le deleghe ai professionisti, che collaborano per lo svolgimento delle procedure. Il custode, per esempio, rende possibile la visita degli immobili che devono essere messi all'asta, agevolando così i possibili acquirenti". Altro dato positivo è l'aumento delle transazioni. "Anche questo risultato in parte è dovuto - sostiene il giudice Altrui - alla presenza dei custodi, che sono importanti figure di riferimento". Delle volte la procedura si risolve prima

di giungere alla gara vera e propria. "Può capitare che il debitore - spiega ancora la dottoressa Altrui - riesca a trovare un acquirente privato, prima della gara, allora il notaio roga l'atto, dopo di che noi estinguiamo la procedura e cancelliamo il pignoramento. Le parti sono soddisfatte, perché è stato raggiunto un buon risultato. Ma buoni livelli di soddisfazione li rileviamo anche al termine della gara, quando la vendita esecutiva è terminata. Anche questo è dovuto al miglioramento delle procedure. Prima, invece, capitava che ci fossero contestazioni o doglianze di vario genere. Ora c'è un approccio più diretto e non dico che lavoriamo come una agenzia immobiliare, ma possiamo garantire buoni standard". Insomma, il Tribunale di Perugia tra la riforma e la riorganizzazione del settore delle esecuzioni marcia spedito. E i prezzi? A quanto compra un privato che vuole acquisire un bene all'asta? "Si parte da una quotazione che è vicina a quella di mercato - afferma il giudice Altrui - una quotazione che viene formulata sulla base della perizia fatta dal tecnico. Noi puntiamo a dare condizioni migliori rispetto al mercato, ovviamente una vendita sarà più conveniente in relazione a quanto è appetibile il bene. I ribassi rispetto al prezzo di partenza li facciamo quando abbiamo difficoltà a vendere l'immobile. E' con la

gara che si arriva al prezzo finale, l'offerente, ovviamente, nel rilanciare tiene conto dello stato dell'immobile, stato di cui è consapevole grazie alla perizia tecnica e alla possibilità che oggi abbiamo di far visitare i beni all'asta". Le perizie ben fatte sono preziose anche perché rivelano al potenziale acquirente i problemi dell'immobile e perché segnalano eventuali difformità (i piccoli abusi, comunque, possono essere sanati, lo prevede la procedura delle esecuzioni). Ma quanto tempo trascorre tra l'aggiudicazione e il decreto di trasferimento che deve essere fatto dal giudice, quindi in quanto tempo chi ha acquistato il bene ne può disporre? "Per il decreto nel nostro Tribunale occorrono quattro-cinque mesi - spiega ancora il giudice Altrui - ma anche per questo stiamo migliorando la tempistica. In più, sempre al fine di allargare la platea dei possibili acquirenti, stiamo valutando l'opportunità di affidare la pubblicità delle gare oltre che ai gestori specializzati anche ad altri soggetti che possano divulgare le notizie di gara in modo capillare. Si tratta di costi aggiuntivi, per una pubblicità su fonti non obbligatorie, ma che, come hanno dimostrato altri Tribunali che ci hanno preceduto in questa esperienza, i risultati sono buoni".

(2 - fine)

Le risposte ai vostri dubbi

indirizzo e-mail legalmente@piemmeonline.it

Sono interessato ad acquistare da un fallimento una azienda fallita da pochi giorni. Mi è stato detto che se faccio richiesta di affitto e mi viene concesso posso dopo comprarla evitando l'asta perché ho l'opzione. Potete confermarmi se è tutto giusto? Grazie per una risposta.

Con la riforma della legge fallimentare il legislatore si prefigge di tentare il recupero delle componenti attive dell'impresa. In dipendenza di ciò, all'art.104 bis, si dà rilievo alla disciplina dell'affitto di azienda. Sulla scorta della positiva esperienza maturata prima nell'ambito della prassi giudiziaria e, successivamente con la legge n.223 del 1991, si è utilizzato il suddetto istituto quale mezzo idoneo per la conservazione temporanea dell'azienda, o dei suoi rami, in una prospettiva di un migliore collocamento sul mercato, preservandone le componenti patrimoniali quali, ad esempio, l'avviamento. Si segnala che la normativa attualmente vigente consente di procedere all'affitto dell'azienda del fallito a terzi quando ciò appaia utile alla vendita. L'affitto dovrà essere autorizzato dal giudice delegato, previo parere del comitato dei creditori, e potrà avvenire ancor prima della presentazione del programma di liquidazione. Per quanto concerne invece, il diritto di prelazione spettante all'affittuario, si segnala che la riforma affronta e risolve in maniera definitiva una "vexata questio" che aveva visto la Corte di Cassazione pronunciarsi sul punto con orientamenti non sempre univoci anche successivamente all'entrata in vigore della legge 223/1991. L'art. 104 bis prevede espressamente che il diritto di prelazione possa essere previsto convenzionalmente all'interno del contratto, costituendo parte di specifica trattativa tra le parti ed costituendo quindi, una ulteriore componente economica per il miglior realizzo dell'attivo fallimentare. Ove sia introdotta la clausola di prelazione, il curatore, dopo la conclusione dell'iter che porta alla determinazione del prezzo di vendita dell'azienda, entro dieci giorni, dovrà comunicarlo all'affittuario, il quale potrà esercitare il diritto di prelazione, entro cinque giorni dal ricevimento della comunicazione. Al lettore si consiglia quindi, di discutere preventivamente l'introduzione di una espressa clausola che preveda la concessione del diritto di prelazione in suo favore, prima di concludere un contratto di affitto con la curatela fallimentare.

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