

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

L'analisi

Le sentenze della Cassazione e le alienazioni anteriori al pignoramento

L'articolo 2914 del codice civile stabilisce che non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione, sebbene anteriori al pignoramento, le alienazioni di beni immobili iscritti in pubblici registri che siano state trascritte successivamente al pignoramento" spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziarie: "Si deve precisare che l'espressione "anteriori al pignoramento" va riferita non al compimento del pignoramento, ma alla sua trascrizione espressamente richiesta dall'art. 2693 dello stesso codice di rito che ha, limitatamente al pignoramento immobiliare, efficacia costitutiva. Relativamente agli immobili soggetti al sistema tavolo, occorre ricordare che la Cassazione Civile con sentenza n. 9525 del 29/09/1997 ha affermato che il terzo che proponga opposizione all'esecuzione ex art. 619 del codice di procedura civile, assumendo di essere l'esclusivo proprietario dell'immobile pignorato in danno del debitore, può opporre il proprio acquisto ai creditori concorrenti soltanto se ha proceduto all'intavolazione anteriormente al pignoramento".

Sempre la Cassazione Civile con sentenza n. 4667 del 19/07/1986 "con riferimento ai mezzi di tutela spettanti ai terzi acquirenti dell'immobile in caso di pignoramento dell'immobile eseguito dopo la conclusione della vendita e trascrizione di quest'ultima successiva a quella del pignoramento, con conseguente evi-

zione a seguito dell'espropriazione, ha poi affermato che l'acquirente ha la possibilità di invocare la garanzia prevista dall'art. 1483 del codice civile, essendo inapplicabile la disposizione di cui all'art. 1482 dello stesso codice. La Suprema Corte ha infine chiarito (Cass. 1779/80) che risponde per evizione il venditore di un immobile, il quale, non presentandosi tempestivamente dinanzi al notaio per la stipula dell'atto pubblico, ha impedito la trascrizione della compravendita prima che i suoi creditori trascrivessero sul bene venduto un pignoramento, il giorno successivo a quello stabilito per la stipula dell'atto pubblico di compravendita. Atteso che la norma in esame è applicabile anche nelle procedure concorsuali e, in considerazione del fatto che l'opponibilità al fallimento del venditore di un suo atto di compravendita immobiliare postula che l'atto medesimo non soltanto abbia data certa, ma anche che sia stato trascritto in data anteriore alla dichiarazione di fallimento, la giurisprudenza ha affermato il principio secondo cui si deve escludere questa opponibilità con riguardo ad un atto di trasferimento immobiliare che sia stato trascritto in un giorno successivo, ovvero nello stesso giorno della dichiarazione di fallimento". La norma in esame "non trova applicazione nel caso di trasferimento di immobile pignorato in forza non di una alienazione a titolo derivativo, ma di un acquisto a titolo originario, come per usucapione (Cass. 13184/99)", conclude l'avvocato Sposato.

Dalle regole della procedura con offerte in busta chiusa a quelle dell'asta vera e propria

Case all'asta, la vendita senza incanto

Le indicazioni dell'ordinanza e la preferenza accordata dal legislatore a questo tipo di vendita

La preferenza espressa dal legislatore alla vendita senza incanto, cioè con offerte in busta chiusa, si ricava dal testo dell'art. 569 c.p.c. che disciplina il "provvedimento per l'autorizzazione alla vendita". Per giungere a questo tipo di vendita è naturalmente prima necessario che inizi l'esecuzione forzata e quindi che il creditore dia impulso alla procedura con la presentazione al giudice della cosiddetta "istanza di vendita". Dopo aver esaminato le regole della vendita con incanto, cioè con un'asta vera e propria, vediamo dunque quali sono le caratteristiche di quella senza incanto.

"Presentata l'istanza di vendita corredata dagli ulteriori documenti previsti dalla legge - spiega l'avvocato Luca Di Eugenio - il giudice dovrà anzitutto nominare, con apposito provvedimento, un esperto a cui affidare la stima dell'immobile e fissare l'udienza destinata alla comparazione dei creditori e del debitore. A tale udienza, questi ultimi, che hanno già potuto visionare la relazione di stima dell'esperto, potranno fare osservazioni sul tempo e sulle modalità della vendita.

In assenza di queste osservazioni, oppure quando sulle stesse sia stato raggiunto un accordo tra le parti, il giudice emana la cosiddetta "ordinanza di vendita", disponendo quindi la vendita forzata dell'immobile pignorato, prima nella forma della vendita senza incanto e di seguito (solo se ricorrono determinate condizioni) nella forma della vendita con incanto".

Da questa successione temporale tra le due forme di vendita si capisce la preferenza che il legislatore ha espresso per la vendita senza incanto. Infatti con l'ordinanza di vendita il giudice dispone la vendita e fissa tutta una serie di prescrizioni: "Fissa un termine - aggiunge l'avvocato Di Eugenio - per la formulazione delle offerte di acquisto; detta le modalità per il versamento della cauzione da parte degli offerenti; fissa al giorno successivo alla scadenza del termine per la formulazione delle offerte di acquisto l'udienza per la deliberazione sull'offerta di acquisto e per l'eventuale gara tra gli offerenti, nel caso di pluralità di offerte; fissa inoltre la data della vendita con incanto, per il caso in cui non siano state formulate offerte di acquisto entro il termine stabilito, per il caso in cui le stesse offerte non siano efficaci, per il caso in cui l'offerta sia inferiore al prezzo maggiorato di 1/5 e vi sia il dissenso del creditore procedente, infine per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione".

La procedura dunque prevede che con un unico provvedimento vengano fissate due date: la prima in cui si svolgerà la vendita "senza incanto" e la seconda quella in cui si dovrebbe svolgere la vendita con incanto nel caso in cui non vengano presentate offerte, quando le stesse siano inefficaci oppure quando la vendita non abbia comunque luogo.

(3 - Continua)

Le risposte ai vostri dubbi

Se avete un dubbio da risolvere sul mondo delle aste giudiziarie, potete scrivere all'indirizzo e-mail legalmente@piemmeonline.it

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 mai ricevuto alcun avviso? Come posso tutelarmi?

A seguito del mancato pagamento da parte del soggetto obbligato, l'amministrazione finanziaria è legittimata ad esperire la riscossione coattiva mediante le procedure espropriative 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 dell'atto di precetto, salve 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 noti-

fica 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)