

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

L'analisi

Se il debitore non lascia l'immobile, occorre attendere la registrazione del decreto del giudice

Vendite giudiziarie, le norme che regolano la prelazione del promissario acquirente

Nelle esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali la legge esclude l'applicabilità del diritto di prelazione a favore dell'inquilino di immobili urbani (art. 38 legge 392/78) e a favore del coltivatore diretto e del confinante coltivatore diretto come previsto dall'art. 8 comma 2 legge 590/65 e dall'art. 7 legge 817/71", spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari. "Se, dunque, la gran parte dei casi in cui la legge riconosce a particolari categorie di persone - Sostiene l'avvocato Arturo Pappagallo, membro dell'Associazione custodi giudiziari - il diritto di essere preferite ad altre nel caso di vendita di un particolare bene non sono applicabili al processo esecutivo, esistono alcuni particolari casi di prelazione che, invece, possono essere esercitate nei confronti dell'acquirente aggiudicatario di immobile pignorato e sono: la prelazione dello Stato e la prelazione del promissario acquirente di bene futuro ai sensi dell'art.9 del D.Lgs. 122/2005". Il decreto in questione ha posto in essere una serie di norme a tutela dei promissari acquirenti di immobili da costruire. Tra le norme del decreto ne esiste una in particolare che riguarda proprio il caso nel quale il bene futuro oggetto di prelazione di compravendita, una volta costruito, prima che venga definitivamente venduto al promissario acquirente, sia sottoposto a procedura esecutiva. L'art.9 al primo comma testualmente recita: "Qualora l'immobile sia stato consegnato all'acquirente (deve intendersi - promissario acquirente - come la stessa Legge chiarisce all'art.1 - n.d.r.) e da questi adibito ad abitazione principale per sé o per un proprio parente in primo grado, all'acquirente medesimo, anche nel caso in cui abbia escusso la fideiussione, è riconosciuto il diritto di prelazione nell'ac-

quisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto anche in esito alle eventuali offerte ai sensi dell'articolo 584 del codice di procedura civile." "In questa ipotesi - aggiunge l'avvocato Pappagallo - mentre l'aggiudicatario resta estraneo ad ogni attività, l'autorità che ha proceduto alla vendita deve comunicare al promissario acquirente il prezzo definitivo e le condizioni per il suo pagamento. Il promissario acquirente, pur avendo escusso la fideiussione e dunque recuperato parte del denaro versato, nel termine di dieci giorni da quando ha ricevuto la comunicazione che lo invita ad esercitare o meno il proprio diritto di prelazione, nel caso voglia esercitarla, deve offrirsi di acquistare alle stesse condizioni contenute nella comunicazione. Esiste, poi, un altro caso di prelazione che può essere esercitata anche nell'ambito del processo esecutivo ed è la prelazione dello Stato". Vi sono immobili che pur costituendo beni culturali e cioè di interesse storico, artistico ed archeologico e pur essendo sottoposti a vari vincoli, sono tuttavia pignorabili e dunque assoggettabili al processo esecutivo. "Normalmente lo Stato proprio per proteggere i beni in questione trascrive sugli stessi il "vincolo di interesse storico artistico" e dunque l'acquirente aggiudicatario di tale bene deve essere portato a conoscenza della particolare restrizione e ciò al fine di poter comunicare l'avvenuta aggiudicazione di bene sottoposto al vincolo stesso. È lo stesso aggiudicatario che deve farne comunicazione, in quanto l'inosservanza di tale disposizione renderebbe assolutamente nulla la vendita, mentre l'effetto traslativo del decreto di trasferimento resta sospeso in attesa che lo Stato eserciti o meno, entro due mesi dalla comunicazione, il proprio diritto di prelazione", conclude l'avvocato Pappagallo.

Case all'asta, le spese sommate al saldo-prezzo

Nelle esecuzioni il bene viene trasferito libero da ipoteche

Come si svolge la vendita all'asta di un immobile? Per essere documentati occorre anzitutto leggere con attenzione l'avviso che sintetizza il bando di gara. In caso di vendita senza incanto il giudice aprirà le buste, chiamerà gli offerenti e comunicherà i prezzi offerti. Verrà così aperta la gara tra tutti gli offerenti partendo dal prezzo più alto, dopo che il giudice ha stabilito l'offerta minima in aumento. Non sarà più possibile per nessuno (salvo nel caso di vendita con incanto) presentare aumento di un sesto entro 10 giorni dall'aggiudicazione, che quindi deve considerarsi definitiva. Però il giudice ha facoltà di sospendere la vendita nel caso che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello più o meno previsto dalle stime di mercato. L'offerta di partecipazione alla gara con aumento di sesto dovrà essere in bollo. In caso di aggiudicazione ci si deve rivolgere al cancelliere, che indicherà quali documenti produrre. E' necessario che il saldo del prezzo avvenga entro 60 giorni (come da bando) o 30 giorni dalla aggiudicazione definitiva dell'asta, pena la perdita della cauzione (assegno del 10%). L'immobile che si acquista all'asta viene trasferito all'aggiudicatario libero da ogni aggravio. Verranno infatti cancellate tutte le ipoteche e i pignoramenti, anche se il prezzo offerto non sarà sufficiente a soddi-

sfare tutti i creditori. Eventuali trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie, che verranno individuate e di cui verrà ordinata la cancellazione nel decreto di trasferimento, non si cancelleranno però automaticamente con la vendita ma saranno effettuate a cura e spese dell'aggiudicatario. Perciò consigliamo di leggere con attenzione la perizia per controllare l'esistenza di tali aggravii. Ma se l'immobile è occupato dal debitore che cosa accade? Nel caso in cui il debitore non liberi l'immobile, l'aggiudicatario dovrà attendere la registrazione del decreto di trasferimento del giudice (circa 3, 4 mesi in media). Successivamente con la copia autentica munita di formula esecutiva di tale decreto, l'acquirente potrà rivolgersi agli ufficiali giudiziari, avvalendosi eventualmente di un legale, per dare inizio alla liberazione dell'immobile. Il decreto di trasferimento registrato è un titolo esecutivo, quindi la procedura di liberazione dell'immobile è più veloce rispetto a quella di un normale sfratto, dalla data della vendita in tutto indicativamente 8-9 mesi. In ogni caso il possesso dell'immobile acquistato potrà essere conseguito solamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento. Ma dove si deposita la domanda? Per gli incanti dei fallimenti deve essere depositata nella Cancelleria fallimentare entro il termine

previsto dall'avviso di vendita. La domanda deve contenere la dichiarazione di offerta del prezzo base pubblicato e deve essere corredata da un assegno pari al 10% del prezzo base per cauzione (che verrà poi dedotta dal prezzo di aggiudicazione) ed un assegno per spese di trasferimento pari alla percentuale prevista nel bando d'asta, entrambi intestati al fallimento. Per le procedure esecutive immobiliari la domanda deve essere depositata in cancelleria delle esecuzioni immobiliari e contenere la richiesta di partecipazione corredata dagli assegni dell'importo indicato sul bando. Se il partecipante è una società e non una persona fisica va acclusa una visura in Camera di Commercio. Possono presentare offerte: a) l'interessato personalmente, b) il mandatario nomi-

nato con procura notarile conferita in data anteriore alla vendita, c) il difensore abilitato, per persona da nominare. La domanda presentata non è vincolante per la partecipazione alla gara. L'aggiudicazione è provvisoria perché nei 10 giorni successivi all'incanto potrebbe essere riaperta la gara con un'offerta maggiorata di 1/6 rispetto al prezzo di aggiudicazione.

Le risposte ai vostri dubbi

Ho comprato un negozio in asta e chi lo occupa mi ha esibito un contratto registrato con una scadenza fra quindici anni. Quando ho comprato si sapeva che c'era un contratto di locazione opponibile ma non così lungo. Si può consentire una cosa del genere?

Nel caso proposto dal lettore, sembra che si prospetti l'ipotesi di pignoramento trascritto successivamente alla stipula del contratto di locazione che, anche se registrato, non sia stato trascritto. In materia di locazione di immobile pignorato occorre precisare che la locazione ultranovennale non trascritta non è opponibile all'aggiudicatario di un immobile considerato che la norma dell' art. 2923 cod. civ. non prevede la possibilità che l'acquirente si faccia carico dell'obbligo di rispettare la locazione, diversamente da quanto previsto in materia di vendita volontaria

all'art. 1599 cod. civ. (Cass. I sez. 9.1.2003 n.111).

Lo scopo della procedura esecutiva del resto è quello di realizzare il prezzo più elevato nell'interesse comune di tutte le parti del procedimento (debitori e creditori precedenti).

Il termine di durata della locazione, pertanto, dovrà essere ricondotto all'ordinario termine legale che, nel caso di specie, trattandosi di immobile commerciale, sarà di sei anni.

Si segnala, inoltre, che per consolidata giurisprudenza, in pendenza della procedura esecutiva è preclusa la possibilità di rinnovo tacito del contratto in quanto il rinnovo dovrà essere espressamente autorizzato dal Giudice dell'esecuzione (Cass. III sez. 25.2.1999 n. 1639 e Cass. III sez. 13.12.2007 n. 26238).

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