



ROMA tel. 06.3770.8428
MILANO tel. 02.75709258
NAPOLI tel. 081.2473309
LECCE tel. 0832.2781

Legalmente

www.legalmente.net

a cura di Piemme s.p.a. e-mail: legalmente@piemmeonline.it

PROSSIMO
APPUNTAMENTO

Domenica
17/09/2017

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Il debitore non può disfarsi del patrimonio immobiliare facendo donazione o istituendo un fondo. Il nuovo art. 2929 bis del c.c. e la "revocatoria semplificata"

L'indisponibilità del bene non impedisce l'espropriazione

La procedura esecutiva scatta anche se l'immobile è sottoposto a vincoli, successivi all'insorgere del credito

L'INTERVENTO

La costituzione di vincoli di indisponibilità o di alienazione successivi all'insorgere di un credito non possono mettere al riparo il debitore dalle proprie responsabilità. Su questo delicatissimo tema interviene l'avvocato Antonio De Simone, del Foro di Napoli. Ecco le sue parole: «Con il Decreto Legge n. 83 del 27 giugno 2015, è stato introdotto l'art. 2929 bis del codice civile, il quale prevede che i beni immobili e i beni mobili registrati possono essere oggetto di esecuzione forzata anche se sottoposti a vincolo di indisponibilità (es. fondo patrimoniale, trust) o se oggetto di alienazione a titolo gratuito, quando il vincolo o l'alienazione siano successivi all'insorgere del credito ed a condizione che il pignoramento venga trascritto entro un anno dalla trascrizione del vincolo o dell'alienazione.

Espropriazione anche sul terzo donatario

In particolare, allorché il debitore si sia disfatto con una donazione del proprio patrimonio immobiliare, l'espropriazione potrà essere effettuata anche direttamente nei confronti del terzo donatario.

Quando è inefficace l'atto del debitore

Tale strumento consente di evitare al creditore, qualora ne ricorrano i presupposti, di dover agire in giudizio - con aggravio di tempi e costi - per ottenere una pronuncia dichiarativa di inefficacia dell'atto compiuto in suo danno dal debitore, la cui mala fede diviene "presunta", tant'è che l'istituto introdotto dal legislatore è stato anche denominato "revocatoria semplificata". La disposizione si applica non solo al creditore che intenda procedere ad una esecuzione immobiliare ex novo, ma anche al creditore

anteriore che, entro un anno dalla trascrizione dell'atto pregiudizievole, intervenga nell'esecuzione da altri promossa».

Le novità normative

Proprio i rapporti con l'istituto della revocatoria ex art. 2901 c.c. consentono di esaminare alcune peculiarità della novità normativa del 2015. In primo luogo, rispetto all'azione revocatoria si verifica una sostanziale inversione dell'onere della prova. Espropriazione A parità di condizioni, il creditore che agisca in sede ordinaria per far dichiarare l'inefficacia di un atto traslativo a titolo gratuito, successivo al sorgere del credito, ha l'onere di dimostrare: che il fatto è festivo delle proprie ragioni creditriche e che il debitore fosse consapevole del pregiudizio arrecato.

Gli oneri di prova

Sebbene la prova di tali aspetti sia relativamente semplice da fornire, anche attraverso presunzioni, è evidente il vantaggio

FOCUS

L'opposizione

Il nuovo art. 2929 bis c.c. consente l'espropriazione diretta di beni immobili o mobili registrati, oggetto di alienazione a titolo gratuito o sottoposti a vincolo, entro un anno dalla trascrizione di tali atti, senza dover passare attraverso le lungaggini dell'azione revocatoria. Sarà il debitore a dover proporre opposizione per far valere la "buona fede", rischiando però che nel frattempo il bene venga venduto all'asta o sia emesso un ordine di liberazione dal giudice dell'esecuzione.

che il creditore può trarre dalla possibilità - oggi consentita dall'art. 2929 bis c.c. - di sottoporre direttamente ad espropriazione il bene donato o "vincolato", qualora naturalmente disponga di un credito al debitore. Si sposta, a questo punto, in capo al debitore l'onere di far valere l'insussistenza dei presupposti per procedere ad espropriazione diretta, il quale avrà a disposizione gli strumenti dell'opposizione all'esecuzione od agli atti esecutivi, dovendo però dimostrare che l'atto dispositivo non abbia de-

terminato alcuna lesione della garanzia generica offerta, dal proprio patrimonio, al creditore.

Decorso un anno

Lo strumento ex art. 2929 bis c.c. è da ritenersi alternativo all'ordinaria azione revocatoria, che resta esperibile in forma ordinaria dal creditore e che, naturalmente, dispone unico rimedio possibile qualora sia già decorso un anno dalla trascrizione dell'alienazione o del vincolo.

Le Vendite Giudiziarie

Le vendite giudiziarie a Napoli sono promosse dalle V^a e VI^a bis Sezione Espropri e delle V^a Fallimentari. Tutti possono partecipare, ad eccezione del debitore. La notizia relativa all'immobile sono reperibili nella parizia di stima di cui il professionista delegato cura la pubblicazione sul sito internet indicata nell'ordinanza di delega. Le notizie relative a ciascuna vendita sono indicate nell'od. "avviso di vendita". Nei termini stabiliti e nel luogo indicato nell'avviso, l'interessato dovrà presentare l'offerta di acquisto in busta chiusa e contenente in bianco (senza alcuna annotazione). All'atto del deposito vedrà ad avvertire all'esterno la data e l'ora del deposito. Il nome del Giudice dell'Esecuzione e del delegato alla vendita, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e il nome di chi provvede materialmente al deposito, previa identificazione. L'offerta deve contenere le generalità complete dell'offerente, il numero della procedura alla quale si riferisce, i dati identificativi dell'immobile o del lotto per il quale si riferisce, l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, a pena di inefficacia; il termine del pagamento del prezzo e delle spese

(queste ultime nella misura che sarà indicata dall'avvocato delegato), non superiore a giorni novantasette giorni dalla aggiudicazione ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta; l'indicazione della somma da versare a cauzione che non può essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto; l'espressa dichiarazione di avere preso visione delle pagine di stima o della certificazione dell'immobile. In caso di presentazione di un'offerta valida, se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta; se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nei limiti del quarto, l'offerta sarà raccolta, salvo che il professionista delegato non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ovvero altro stato presentabile istanza di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 cpc. In caso di presentazione di più offerte valide, si procederà alla gara ex art. 573 cpc sulla base dell'offerta più alta (individuata tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestata, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa) mediante rilanci verticali con le modalità di cui all'art. 581

cpc. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'asta della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 o 589 cpc. Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 e 589 cpc., il bene verrà definitivamente aggiudicato al miglior offerente oppure in caso di offerte dello stesso valore a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo. L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, o entro il più breve termine da lui indicato, il saldo del prezzo e l'importo delle spese. Il Giudice emanerà il decreto di trasferimento e l'ordine di cancellazione delle pregiudizievole gravanti l'immobile. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario, il Giudice dichiara la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione. Se l'immobile risulta in violazione delle norme urbanistiche, l'aggiudicatario potrà presentare, a sua cura e spese, domanda di concessione in sanatoria, entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento.