

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

L'analisi Il ruolo del giudice delegato nell'iter del fallimento e le procedure di concordato

Continuiamo ad occuparci del concordato fallimentare, che rappresenta una delle forme di chiusura del fallimento. La proposta di concordato può essere presentata da uno o più creditori, da un terzo o dal fallito stesso. "Nel primo e nel secondo caso - spiega il commercialista Claudio Santini - la proposta può essere presentata anche prima che sia stato reso esecutivo lo stato passivo".

"In tal caso - spiega ancora Santini - è necessario che sia stata regolarmente tenuta la contabilità, al fine di consentire al curatore di predisporre un elenco provvisorio dei creditori, da sottoporre all'approvazione del Tribunale".

A seguito della riforma del diritto fallimentare, di cui al D.Lgs 9 gennaio 2006, n. 5 e del D.Lgs 12 settembre 2007, n. 169, non è più considerato come requisito necessario della proposta il pagamento integrale ai creditori muniti di diritto di prelazione. "In questo caso, infatti, sarà necessario - continua Santini - presentare, tra l'altro, la relazione di un professionista che attesti che la percentuale attribuita ai creditori assistiti da un diritto di prelazione non sia inferiore a quella realizzabile sul ricavo in caso di liquidazione del bene su cui insiste la prelazione stessa".

La proposta di concordato deve essere esaminata dal Giudice delegato, previo parere del Comitato dei creditori e del curatore. "In assenza di dichiarazioni

E' necessario che sia stata regolarmente tenuta la contabilità, al fine di consentire al curatore di predisporre un elenco provvisorio dei creditori, da sottoporre all'approvazione del Tribunale

o del silenzio-assenso. Inoltre se il Concordato prevede la suddivisione in classi, è necessario il giudizio del Tribunale che verifica la correttezza dei criteri di formazione e trattamento delle classi. La proposta è approvata con la maggioranza dei crediti ammessi al voto; in presenza di più classi di crediti è necessaria anche la maggioranza delle classi. Non votano i creditori privilegiati per i quali la proposta preveda l'integrale pagamento".

L'efficacia del concordato produce due effetti immediati: vincola coloro che si sono obbligati verso il fallimento agli obblighi assunti e rende obbligatorio il concordato per tutti i creditori anteriori all'apertura del fallimento.

(2-fine)

Il custode giudiziario ha l'obbligo di informare l'acquirente sui termini del processo esecutivo

Aste, i costi dell'aggiudicazione tra imposte di registro e catastali

Quanto spende chi si aggiudica un immobile? Guida ai calcoli in dettaglio

Il custode giudiziario ha l'obbligo di informare l'aggiudicatario sui termini e i modi per il deposito del saldo prezzo, quantificando le spese che dovrà sostenere: imposta di registro, ipotecaria e catastale, oltre quelle di cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche, tenuto conto che queste ultime verranno messe in predeuzione in sede di distribuzione del ricavato ai sensi del 2° comma dell'art. 2770 C.C. e, dunque, restituite all'aggiudicatario stesso - spiega l'avvocato Gianluca Spasato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari - Prima dell'entrata in vigore della Legge 80/2005 il potenziale acquirente, per poter prendere parte ad un'asta del Tribunale, oltre a versare un deposito cauzionale del 10% o del 15% del prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita, era obbligato a depositare contestualmente un'ulteriore somma, solitamente il 15% della base d'asta, quale acconto delle spese che si sarebbero dovute sostenere in caso di aggiudicazione. "Tale prassi non prendeva in considerazione le eventuali agevolazioni sull'acquisto della prima casa e l'eventuale credito di imposta, che spettava ai contribuenti per l'acquisto di altra prima casa, qualora venga effettuato entro un anno dall'alienazione di altro immobile, fruen-

do dei benefici previsti ai fini dell'imposta di registro - sottolinea il dottor Fabrizio Ricciardi, revisore dei conti dell'Associazione custodi giudiziari - In passato nel caso di deposito insufficiente, per il versamento delle imposte dovute all'Erario, la cancelleria invitava l'aggiudicatario a depositare un'integrazione a saldo di quanto dovuto, pena nullità della vendita; mentre nel caso di deposito superiore, dopo il versamento delle imposte, provvedeva all'emissione di un mandato di pagamento, a favore dell'aggiudicatario stesso, senza dargliene comunicazione". Oggi, le disposizioni del Tribunale Civile di Roma stabiliscono che gli oneri fiscali debbano essere quantificati dal professionista delegato e le relative somme essere corrisposte allo stesso entro 60 giorni dalla data dell'aggiudicazione affinché provveda alla trascrizione ed al pagamento di tutte le imposte (di registro, ipotecarie e catastali). "Può accadere che l'aggiudicatario chieda, per l'imposta di registro, ipotecaria e catastale, l'applicazione del comma 497 dell'art. 1 della Legge 266 del 2005 introdotta dalla legge finanziaria 2006 in deroga - spiega ancora l'avvocato Spasato - al criterio della determinazione della base imponibile delle tre imposte per le cessioni immobiliari fra persone fisiche in presenza di determinati

Le risposte ai vostri dubbi indirizzo e-mail legalmente@piemmeonline.it

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 ultrannuale 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 procedenti).

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)

requisiti". "In tale modo, la base imponibile per il calcolo delle suddette imposte è costituita dal valore catastale rivalutato a seconda del tipo di cessione, indipendentemente da quanto effettivamente corrisposto", afferma il dottor Ricciardi, precisando che a riguardo, si è espressa anche l'Agenzia delle Entrate con la risoluzione del 17/05/2007 n°102, che,

adducendo comprovate motivazioni e riportando l'orientamento della Suprema Corte di Cassazione, ha stabilito che il comma 497 della legge finanziaria 2006 deroga quanto sancito dall'art.43 "Base imponibile" del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di Registro (T.U.R.), pur non essendovi alcuna disposizione, in tal senso, relativa all'art. 44 del T.U.R.

"Espropriazione forzata e trasferimenti coattivi". "Ne consegue l'evidente inapplicabilità del comma 497 - conclude il dottor Ricciardi - ai trasferimenti di immobili a seguito di espropriazione forzata per asta pubblica e, quindi, la base imponibile per il pagamento delle imposte dovute, relativa a tali trasferimenti, sarà equivalente al prezzo di aggiudicazione".