

Immobili pignorati, come evitare che finiscano all'asta

Come è possibile evitare che l'immobile, oggetto di pignoramento immobiliare, venga venduto all'asta, nonostante sia stata già avanzata un'offerta di acquisto?

Secondo una recentissima sentenza della Corte di Cassazione: "Non sussiste turbata libertà degli incanti nell'ipotesi in cui, nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare, le ripetute offerte di aumento di un sesto, ex art. 548 c.p.c. [oggi: un quinto] sul prezzo dell'immobile aggiudicato non vengono seguite dal versamento della somma nel termine, non configurando tale comportamento turbativa dello svolgimento della gara al fine di abbassare il prezzo dell'asta" (Cass. Civ. sent. n. 8020/2016). Il caso esaminato nella sentenza in questione si riferisce alla vendita con incanto dell'immobile pignorato. Vi è da dire che la vendita con incanto è l'eccezione prevista dalla nostra normativa a favore di quella senza incanto. Il giudice permette la prima solo quando "ritiene probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo a un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene". La differenza tra vendita con incanto e senza incanto è la seguente.

La vendita con incanto, avviene con il rilancio a voce da parte dei partecipanti, aumentando l'ultima offerta di un importo non inferiore al rilancio minimo stabilito nel bando dell'asta; l'immobile è provvisoriamente aggiudicato all'ultimo che ha rilanciato, se non ci sono altri rilanci entro tre minuti.

Entro dieci giorni dall'incanto, chiunque, tranne il debitore, può far pervenire in cancelleria nuove offerte, che devono superare di 1/5 il prezzo

raggiunto nell'incanto.

La giurisprudenza ritiene che a partecipare possa essere anche il coniuge (anche in comunione di beni), il figlio, un socio d'affari o un parente del soggetto pignorato.

Se arriva una nuova proposta il giudice deve fissare una nuova asta, nella quale il prezzo base sarà il prezzo di aggiudicazione aumentato di 1/5. Il precedente aggiudicatario perde ad ogni modo l'aggiudicazione. Se ci sono più offerte il giudice convoca gli offerenti per una gara e assegnerà l'immobile a chi offre di più.

Se invece l'asta andasse "deserta", il prezzo base diminuisce di circa il 20%.

Nella vendita senza incanto l'immobile viene invece aggiudicato in via definitiva senza possibilità d'intervento da parte di altri potenziali acquirenti. I partecipanti, tranne il debitore, dovranno presentare le offerte d'acquisto in busta chiusa. Sulla busta non dovrà essere apposta alcuna indicazione da parte dell'offerente. L'offerta è segreta ed irrevocabile.

Il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato l'offerta più elevata. L'offerente una volta ottenuta l'aggiudicazione è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri di vendita nel termine stabilito. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato.

Nel caso esaminato nella sopra citata sentenza della Suprema Corte il marito ha subito il pignoramento della propria

abitazione. Durante la vendita con incanto un offerente presentava un'offerta aggiudicandosi provvisoriamente l'immobile. Nei dieci giorni dall'aggiudicazione la moglie dell'esecutato presentava, a sua volta, un'offerta con l'aumento di 1/5, nonostante avesse la consapevolezza che non avrebbe mai versato l'intero prezzo. In questo modo però nonostante abbia perso la cauzione, l'immobile rimaneva ancora in proprietà del debitore. La Cassazione precisa altresì nella summenzionata sentenza che in casi come questo non scatta il reato di turbativa d'asta nei confronti del proprietario dell'immobile espropriato se sua moglie interviene con un'offerta aumentata di 1/5. Ci troviamo semplicemente di fronte all'uso legittimo del meccanismo previsto dal codice di procedura civile in materia di esecuzioni immobiliari. Meccanismo che può essere lecitamente attivato anche dai parenti del proprietario. Nel caso di specie, per ben due volte la moglie del debitore aveva presentato istanze di aumento del quinto, successive all'aggiudicazione del bene da parte di altri, senza poi versare l'intero prezzo, al fine di far prolungare la gara e di riottenere l'immobile messo all'asta. Secondo i giudici della Cassazione, la perdita della caparra è già sufficiente a sanzionare tale condotta. Non scatta quindi alcun reato o altro illecito civile.

Massimiliano Bonvicini
avvocato

OCCUPAZIONE

Le competenze che servono ai giovani

Quali competenze servono ai giovani che cercano lavoro?

Da alcune ricerche promosse negli ultimi anni da Unioncamere, Ministero del lavoro, Isfol e altri enti di ricerca sui fenomeni di domanda offerta di lavoro, si evidenzia come le competenze trasversali o soft skills, siano sempre più importanti e decisive per favorire e supportare l'inserimento di giovani nel mondo del lavoro. Tirocini e stage si integrano ormai con il percorso di studi dei giovani per favorire la sperimentazione pratica di specifiche competenze hard o tecnico professionali, ma le imprese sono sempre più attente alla dotazione di competenze trasversali che possiede già, o potenzialmente può sviluppare, un giovane neodiplomato o neolaureato. Per essere appetibili e flessibili in un mercato in costante trasformazione, un giovane oggi dovrebbe possedere, o essere in grado di sviluppare capacità come: lavorare in gruppo, flessibilità e adattamento, autonomia, comunicatività, saper risolvere problemi, analisi e sintesi delle informazioni, pianificare e coordinare, poi non guastano una certa dose di intraprendenza, creatività e ideazione.

Damiano Frasson
Formatore e
Coach GRUEMP

FAMIGLIA

All'ex coniuge l'assegno va anche se convive

Se l'ex moglie convive con un compagno conserva il diritto al mantenimento?

Con l'ordinanza n. 4175/2016 depositata in data 02 marzo 2016, la Corte di Cassazione è tornata nuovamente a esprimersi in merito all'assegno di mantenimento dovuto dal marito all'ex moglie. Nel caso di specie, la Suprema Corte ha rigettato il ricorso di un uomo che aveva richiesto la revoca dell'assegno di divorzio disposto dalla Corte d'Appello in favore dell'ex moglie, sulla scorta della considerazione che questa aveva notoriamente intrapreso una convivenza con un altro uomo. Per gli Ermellini, però, la sentenza dei giudici di secondo grado risulta pienamente condivisibile posto che, a fronte del reddito percepito dal marito, per il lavoro di operatore ecologico comunale, la donna non disponeva di redditi adeguati, svolgendo attività lavorativa saltuaria e "in nero".. La Corte di Cassazione ha rilevato che la relazione della donna con il nuovo compagno non fosse caratterizzata da stabilità o da condivisione delle spese. Infine, il marito non aveva subito peggioramenti delle proprie condizioni

Annamaria Ghigna
avvocato

PREVIDENZA

Così i calcoli dei contributi per i "minimi"

Come si calcolano i contributi agevolati nel nuovo regime dei minimi per artigiani e commercianti, sia come ditta individuale che come impresa familiare?

Nel nuovo Regime dei Minimi sono cambiate le regole per il calcolo dell'agevolazione INPS riservata ad artigiani e commercianti esercenti attività d'impresa, titolari di una o più ditte individuali, anche organizzate in forma di impresa familiare, con i requisiti per rientrare nel regime agevolato. La Legge di Stabilità prevede una riduzione del 35% sul minimale di reddito e sull'eventuale parte eccedente: tali modifiche al regime forfettario sono dettagliate nella circolare INPS 35/2016.

Il reddito forfettario costituisce la base imponibile a cui «si applica la contribuzione dovuta ai fini previdenziali ridotta del 35%». Questa si calcola con il "vecchio sistema", reintroducendo quindi la quota fissa, comma 29, articolo 2 della legge 335/1995: il contributo calcolato sul minimale di reddito attribuisce il diritto all'accREDITAMENTO di tutti i contributi mensili relativi a ciascun anno solare cui si riferisce il pagamento.

Fabio Ferrara
dottore commercialista