

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Il Codice della crisi e dell'insolvenza è legge: per la piena attuazione previsti 18 mesi dalla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, avvenuta il 14 febbraio scorso

Crisi da sovraindebitamento, le nuove procedure

La riforma ha introdotto rilevanti novità per il "salvataggio" delle categorie non fallibili: ristrutturazione dei debiti del consumatore, concordato minore e liquidazione controllata

L'INNOVAZIONE

Il Decreto legislativo approvato a inizio anno riforma sia la legge fallimentare per la crisi d'impresa, sia alcune procedure della legge n. 3 del 2012, riguardanti il sovraindebitamento dei consumatori, delle famiglie e di tutti quei soggetti classificati "non fallibili", che versano in situazioni di perdurante squilibrio e che sono oberati da obbligazioni cui non riescono a fare fronte. Per illustrare in modo organico questo secondo e importantissimo filone contenuto nella riforma ospitiamo l'intervento di Gabriele Felici, Dottore Commercialista e Revisore Legale, Partner presso la sede di Roma di Bernoni Grant Thornton, esperto in crisi di impresa e procedure concorsuali.

Un lungo iter riformatore

<<Il 14 febbraio 2019 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155 (D.Lgs. n. 14 del 2019). Tale nuovo codice costituisce - spiega il dottor Felici - l'approdo di un lungo iter riformatore della legge fallimentare, il cui inizio può farsi risalire ai primi interventi del 2005 e 2006, e che si è concluso con i lavori della cosiddetta "Commissione Rordorf" di cui allo schema di legge delega per la riforma delle procedure concorsuali; in estrema sintesi, rappresenta un profondo mutamento dell'intero approccio alla crisi dell'impresa e del consumatore, andando quindi a riformare completamente - dopo 77 anni - le procedure concorsuali di cui al regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, ed includendo, con alcune importanti modificazioni, quelle introdotte dalla disciplina sulla composizione della crisi da sovraindebitamento di cui alla legge 27 gennaio 2012, n. 3.

MODIFICHE AGLI ISTITUTI DI COMPOSIZIONE DELLE CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO, IN AIUTO DEI CONSUMATORI, DELLE FAMIGLIE, DELLE PERSONE FISICHE, DEI PROFESSIONISTI O DEI PICCOLI IMPRENDITORI NON PIÙ IN GRADO DI ADEMPIERE ALLE OBBLIGAZIONI DI PAGAMENTO ASSUNTE

Grant Thornton
An instinct for growth™



Gabriele Felici, Dottore Commercialista e Revisore Legale, Partner Bernoni Grant Thornton

Previsti 18 mesi per la completa attuazione

Per la parte qui d'interesse, l'entrata in vigore delle nuove norme si perfezionerà decorsi 18 mesi dalla data di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale e, pertanto, il 15 agosto 2020; le procedure di sovraindebitamento che risulteranno ancora pendenti a tale data verranno definite sulla base della previgente normativa. Come si evince dalla relazione illustrativa al nuovo codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza, tale integrazione - osserva il dottor Felici - si è resa necessaria, da una parte, per armonizzare le procedure di regolazione della crisi delle imprese con le procedure di sovraindebitamento, attualmente disorganiche e frammentate, e, dall'altra, per permettere una maggiore e corretta applicazione di quanto già previsto nella legge n. 3 del 2012.

Ridefinite le categorie interessate dalle norme

Occorre, inoltre, preliminarmente evidenziare che il suddetto codice ha ridefinito alcune nozioni fondamentali quali, ad esempio, quella di crisi, di insolvenza, di sovraindebitamento e di consumatore; in particolare, per sovraindebitamento si intende "lo stato di crisi o di insolvenza del consumatore o del professionista, dell'imprenditore minore, dell'imprenditore agricolo, delle start-up innovative e di ogni altro debitore non assoggettabile alla liquidazione giudiziale, ovvero a liquidazione coatta amministrativa o ad altre procedure liquidatorie previste dal codice civile o da leggi speciali per il caso di crisi o insolvenza", ossia tutti

gli ex cosiddetti "soggetti non fallibili", e per consumatore la "persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigiana o professionale eventualmente svolta, anche se socia di una delle società appartenenti ad uno dei tipi... per i debiti estranei a quelli sociali", ossia i soci illimitatamente responsabili, prima novità sostanziale tra quelle in esame.

Modifiche ai tre istituti per il sovraindebitato

Con riferimento alla legge n. 3 del 2012, occorre ricordare che non hanno ancora trovato significativa diffusione gli istituti, in essa disciplinati, utilizzabili per porre rimedio alle situazioni di perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte ed il patrimonio prontamente liquidabile e, pertanto, l'inserimento all'interno del nuovo codice ha come finalità anche quella di favorirne l'applicazione. Tra le principali novità si evidenzia in primo luogo una modifica terminologica rispetto alla legge n. 3 del 2012 che, ricordiamo, aveva introdotto tre diversi istituti per il sovraindebitato. In particolare, il piano del consumatore, l'accordo di composizione della crisi e la liquidazione del patrimonio; nel nuovo codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza le procedure vengono definite, rispettivamente, ristrutturazione dei debiti del consumatore, concordato minore e liquidazione controllata.

Ora introdotte anche le "procedure familiari"

Tra le principali novità, la previsione delle cosiddette "procedure familiari" che contempla sia la situazione in cui diversi soggetti conviventi risultino sovraindebitati, sia la situazione in cui il sovraindebitato sia tale a seguito di fatti che abbiano un'origine comune, consentendo la possibilità di presentare un unico progetto di risoluzione della crisi.

LA RIFORMA DELLA DISCIPLINA FALLIMENTARE A LATERE HA COMPORTATO SOSTANZIALI MODIFICHE DELLA LEGGE N. 3/2012 AL FINE DI SUPERARNE LE DIFFICOLTÀ APPLICATIVE E COORDINARE LE NORME CONCORSALE CON QUELLE PREVISTE PER L'USCITA DALLO STATO DI INSOLVENZA E INDEBITAMENTO

IN PILLOLE

COMPOSIZIONE DELLA CRISI

Importata integralmente nel "Codice della crisi e dell'insolvenza" (D.Lgs. n. 14 del 2019) la disciplina sulla composizione della crisi da sovraindebitamento, di cui alla legge n. 3 del 2012, inserendo rilevanti novità non solo nominali nei relativi procedimenti

SOVRAINDEBITAMENTO

E' lo stato di crisi o di insolvenza del consumatore o del professionista, dell'imprenditore minore, dell'imprenditore agricolo, delle start-up innovative e di ogni altro debitore non assoggettabile alla liquidazione giudiziale, ovvero a liquidazione coatta amministrativa o ad altre procedure liquidatorie.

NUOVA TERMINOLOGIA

Secondo la legge n.3/2012 c'erano tre diversi istituti per il sovraindebitato: il piano del consumatore, l'accordo di composizione della crisi e la liquidazione del patrimonio. Con il nuovo codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza le procedure vengono ora definite, rispettivamente, ristrutturazione dei debiti del consumatore, concordato minore e liquidazione controllata.

Sempre in tema di novità, di notevole rilievo la previsione che il debitore persona fisica che risulti meritevole e che "non sia in grado di fornire alcuna utilità, diretta o indiretta, nemmeno in prospettiva futura può accedere all'esdebitazione solo per una volta, fatto salvo l'obbligo di pagamento del debito entro quattro anni dal decreto del giudice laddove sopravvivano utilità rilevanti che consentano il soddisfacimento dei creditori in misura non inferiore al 10%"; il cosiddetto "colpo di spugna" (o "fresh start", secondo la terminologia anglosassone), ossia l'esdebitazione anche in assenza di pagamenti (ma per una sola volta), opera di diritto nella liquidazione controllata.

Debito dipendente dal mutuo ipotecario

Di particolare interesse, inoltre, la novità introdotta che consente il rimborso, alle scadenze pattuite, delle rate a scadere del contratto di mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'abitazione principale del debitore se, alla data del deposito della domanda, questi ha adempiuto le proprie obbligazioni o se il giudice lo autorizza al pagamento del debito scaduto a tale data. Con tale previsione si stabilisce, quindi, che il debito dipendente dal mutuo ipotecario acceso per l'acquisto della casa come abitazione principale può essere escluso, ai fini della ristrutturazione, dai debiti complessivi in capo al sovraindebitato, garantendo, quindi, un più facile accesso alle procedure di sovraindebitamento del consumatore e, soprattutto, la possibilità di mantenere salva la propria abitazione. La stessa opera anche nel concordato minore, con la possibilità, nel caso di continuazione dell'attività aziendale, di prevedere il rimborso, alla scadenza convenuta, delle rate a scadere del contratto di mutuo con garanzie reali gravanti sui beni strumentali all'esercizio dell'impresa se il debitore, alla data della presentazione della domanda di concordato, ha adempiuto le proprie obbligazioni o se il giudice lo autorizza al pagamento del debito per capitale e interessi scaduto a tale data.

Ampliata la responsabilità dei creditori, possibili sanzioni

Tra le principali novità vi è, ancora, un ampliamento della responsabilità per i creditori; infatti, colui che ha aggravato colpevolmente la situazione del sovraindebitato è sanzionabile, in quanto, "non può presentare opposizione o reclamo in sede di omologazione, anche se dissenziente, né far valere cause di inammissibilità che non derivino da comportamenti dolosi del debitore". È ora previsto, infine, che il giudice può omologare il concordato minore anche laddove manchi il parere favorevole dell'amministrazione finanziaria, nonostante lo stesso risulti determinante ai fini dell'acquisizione della maggioranza relativa richiesta, nel caso in cui il credito vantato dalla stessa non possa essere soddisfatto in misura superiore utilizzando un'alternativa liquidatoria. Ad una prima lettura ed in attesa della relativa entrata in vigore, la nuova disciplina delle procedure di sovraindebitamento - conclude il dottor Felici - pur senza risolvere tutte le problematiche emerse in fase applicativa della legge n. 3 del 2012, sembra intervenire e rimuovere, come sommariamente esaminato, alcune delle principali criticità che ne hanno fino ad ora reso difficile l'accesso e compromesso la diffusione>>.

Tribunale di Roma ESECUZIONI IMMOBILIARI ABITAZIONI E BOX

ESEC. IMM. n. 1460/10 R.G.E.
G.E. Dott. Ciufolini. Vendita senza incanto: **27/05/2019 ore 11:00** innanzi al professionista delegato Not. Carlo Pennazzi Catalani presso la sede indicata dell'ANVI sita in Roma, Via F. Massimo 72. Apertura buste ore 11:00. Lotto 1: **Comune di Roma (RM) Via di Tragliatella, 257/A.** Abitazione in vilino costituita da: - Fabbricato ad uso abitazione composto da ingresso/soggiorno/sala da pranzo/angolo cottura/disimpegno, due camere, due bagni e centrale termica; - due spazi esterni coperti; - due spazi esterni parzialmente scoperti; - manufatto prefabbricato in legno; - residua 'corte'. Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima. Libero. **Prezzo base Euro 91.008,00 (Offerta Minima Euro 68.256,00)** in caso di gara aumento **minimo Euro 3.000,00.** Deposito offerte entro le ore **12:30 del 24/05/2019** c/o suddetta sede. Custode giudiziario: Avv. Chiara Parmeggiani tel. 3288661375. Maggiori info suddetta sede tel. 0639745162 e in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.tribunale.roma.it, www.giustizia.lazio.it e www.astegiudiziarie.it (A249129).

ESEC. IMM. n. 1974/14 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Federica d'Ambrosio. Vendita senza incanto: **28/05/2019 ore 12:30** innanzi al professionista delegato Avv. Giuseppe

Modalità di partecipazione

Le vendite giudiziarie effettuate dalla quarta sezione civile del Tribunale di Roma (esecuzioni immobiliari: Viale Giulio Cesare, 54/B, primo piano) sono aperte a tutti gli interessati. Per parteciparvi non è richiesta l'assistenza di un legale o di altro professionista, né di agenzie di intermediazione o consulenza. Gli immobili sono stati valutati nel corso della procedura da un perito stimatore nominato dal giudice e la relazione peritale (con allegata documentazione) è consultabile sul sito internet del Tribunale di Roma www.tribunale.roma.it. Per ciascun immobile è nominato un Custode Giudiziario che ha il compito di fornire informazioni agli interessati e accompagnarli a visitare l'immobile. L'immobile anche se occupato dal debitore viene consegnato libero a cura del Custode Giudiziario. Per ottenere finanziamenti finalizzati agli acquisti può essere concordato con l'Istituto di Credito prescelto il sistema di erogazione diretta del prezzo alla procedura (ai sensi dell'art. 585 comma terzo c.p.c.) Maggiori informazioni sull'immobile e sulle modalità di partecipazione possono essere reperite sul sito internet del Tribunale di Roma: www.tribunale.roma.it (settor Astegiudiziarie) nonché contattando direttamente il Custode Giudiziario. Il recapito telefonico del custode è posto in calce a ciascun annuncio.

zi al professionista delegato Not. Massimo De Santis presso la sede dell'A.N.V.I., Associazione Notarile per le Vendite all'Incanto, indicata dal Consiglio dell'Ordine dei Notai, sita in Roma, Via F. Massimo, 72. Apertura buste ore 12:30. Lotto 1: **Comune di Roma (RM) Via Campofilone, 16.** Piena proprietà di appartamento composto da ingresso, disimpegno/corridoio, soggiorno/pranzo, angolo cottura, bagno, tre camere e tre balconi a livello. Superficie totale mq 99,89. Libero. **Prezzo base Euro 64.000,00 (Offerta Minima Euro 48.000,00)** in caso di gara aumento **minimo Euro 3.000,00.** Deposito offerte entro le ore **12:30 del 27/05/2019** c/o suddetta sede. Custode giudiziario: Avv. Claudio Nicolais tel. 06 3728782. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.tribunale.roma.it, www.giustizia.lazio.it e www.astegiudiziarie.it (A380863).

ESEC. IMM. n. 233/14 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Pigozzo. Vendita senza incanto presso il venditore: **27/05/2019 ore 14:00** innanzi al professionista delegato Avv. Giuseppe

pe Russo presso la sede indicata dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma, sita in Roma, Via L. Caro, 63. Apertura buste ore 14:00. Lotto unico: **Comune di Roma (RM) Via U. Lilloni 140.** Piena proprietà di appartamento al piano primo della scala 4, interno 3, con annessa cantina al piano interrato, interno 3, composto da soggiorno-pranzo e due camere, cucina, doppi servizi e due balconi, oltre posto auto esterno, al piano terra, numero 46. Occupato da soggetti terzi in base a un titolo, che non è più opponibile alla procedura anche perché non ne risulta la rinnovazione; in corso l'esecuzione dell'ordine di liberazione. **Prezzo base Euro 180.000,00 (Offerta Minima Euro 135.000,00)** in caso di gara aumento **minimo Euro 3.000,00.** Deposito offerte entro le ore **12:30 del 24/05/2019** c/o suddetta sede. Custode giudiziario: Avv. Giuseppe Russo tel. 068070550. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.tribunale.roma.it, www.giustizia.lazio.it e www.astegiudiziarie.it (A373980).

ALTRE PROCEDURE

CONC. PREV. n. 112/12 R.F.
Tribunale Roma Sezione Fallimentare Liquidazione Giudiziale beni Conc. Prev. n. 112/12 R.F. G.D. Dott. Fabio De Palo. Avviso Vendita competitiva: 20/05/2019 ore 16:30 c/o lo studio del notaio Umberto Scialpi in Roma, Via P. Tacchini, 22. **Comune di Roma (RM) Lotto 1: Acilia - Via di Saponara, 650, 652.** Proprietà superficiale di fabbricato di tre piani fuori terra di mq 3.560, magazzino di mq 91 e circostante area scoperta di mq 2.400. In caso di più offerenti si procederà alla gara a partire dal prezzo più alto offerto, con aumenti minimi non inferiori al 5% della base di gara. **Prezzo base Euro 4.221.000,00 (Offerta Minima Euro 3.588.000,00)** in caso di gara aumento **minimo Euro 250.000,00.** Lotto 2: **Acilia - Loc. Dragona - Via E. Ortolani n. 179, 181, 191.** Proprietà superficiale di fabbricato di tre piani fuori terra ed uno seminterrato, di mq 6.683 complessivi. Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima. **Prezzo base Euro 9.170.000,00 (Offerta Minima Euro 7.795.000,00)** in caso di gara aumento

Le risposte ai vostri dubbi

Le richieste di parere su questioni di natura generale possono essere inviate all'indirizzo mail legalmente@piemmeonline.it per la rubrica a cura dell'avv. prof. Alfredo Morrone

minimo Euro 500.000,00. Deposito offerte entro le ore **12:00 del 17/05/2019** c/o suddetta sede. Maggiori info mediante richiesta scritta alla Realty Advisory S.p.A. - Coldwell Banker Commercial all'indirizzo pec: cbcommercial@legalmail.it; manifestare interesse utilizzando il modello scaricabile da link: <https://www.cbcommercial.it/proprietari/c-p-cit-international-srl-liquidazione/> (A342264, A342265).

CONTENZIOSO n. 4531/09
G.E. Dott. Iappelli. Vendita senza incanto presso il venditore: **21/05/2019 ore 09:30** innanzi al professionista delegato Notaio Igor Genghini presso la sede indicata dell'A.N.V.I., in Via F. Massimo, 72. Apertura buste ore 09:00. **Comune di Roma (RM) Lotto 1: Via A. Gargiulo, 41.** Piena proprietà della Villa unifamiliare al piano terra e primo, con giardino e ripostiglio, oltre box al piano terra. Occupata dagli esecutori. **Prezzo base Euro 327.680,00 (Offerta Minima Euro 245.760,00)** in caso di gara aumento **minimo Euro 5.000,00.** Lotto 2: **Via Fonteiana**