

Piazzetta MONTE 1

ANNO XV, N. 45 | I T. 2017



SOMMARIO

4 **Differenza tra condizione risolutiva avente ad oggetto l'inadempimento e clausola risolutiva espressa**

6 **ANNUNCI DI VENDITA**



Piazzetta MONTE 1

Trimestrale Informativo sul
Mercato NPLs
ANNO XV, N. 45
I T. 2017

Direttore Responsabile:
Ludovica Capasso

Editore:
doBank S.p.A.
(Iscritta al Registro degli
Operatori di Comunicazione)

Progetto grafico:
NT MEDIA di Giuseppe Cecca

Testata registrata presso il
Tribunale di Verona n° 1608 in
data 20 settembre 2004

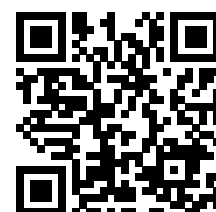
Le opinioni espresse negli articoli pubblicati non impegnano la responsabilità di doBank né il periodico Piazzetta Monte 1.

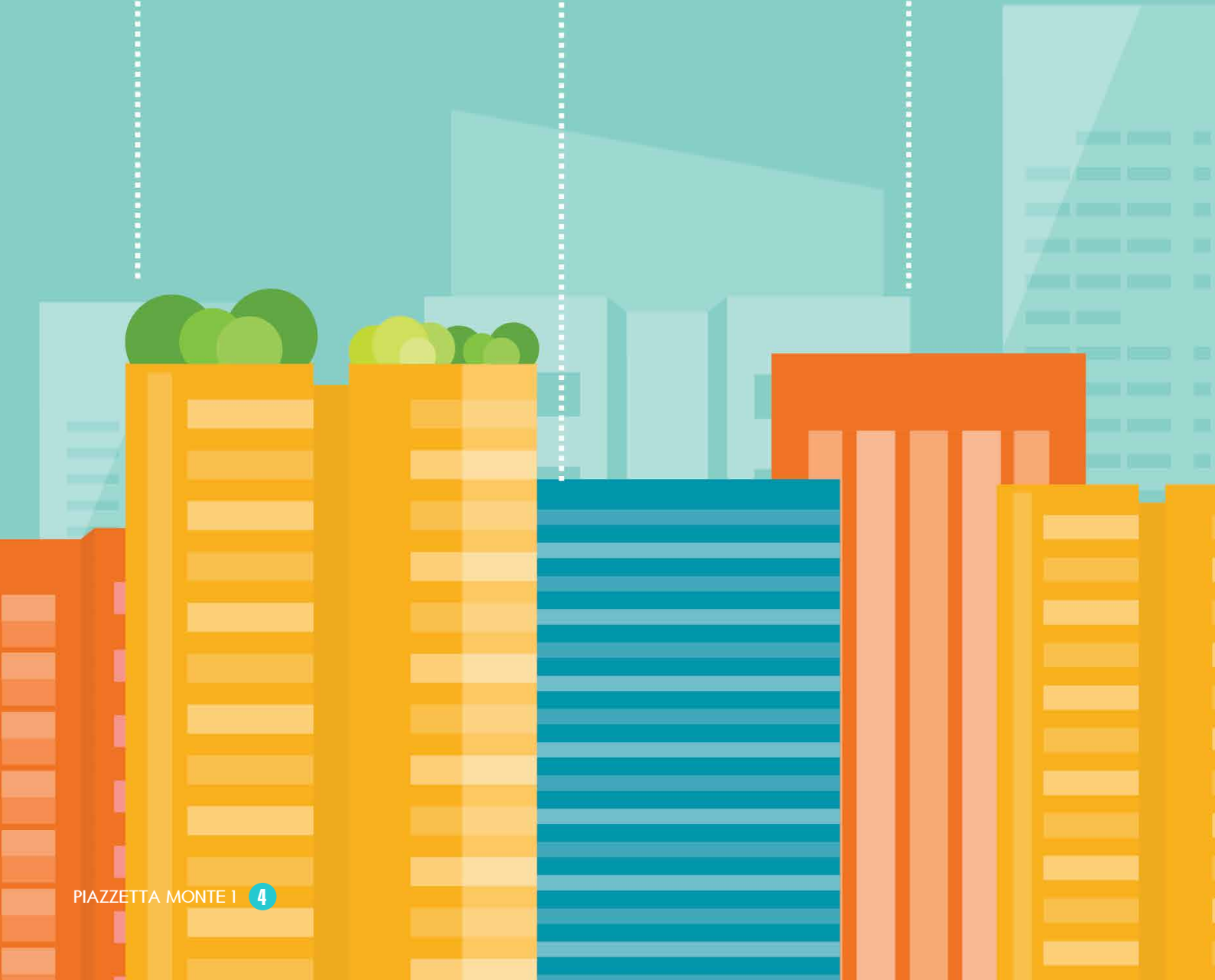
Ciascun articolo riporta il pensiero e l'opinione del suo Autore.
Ciascun articolo è liberamente riproducibile esclusivamente in versione integrale e con l'indicazione espressa del titolo, autore, numero della rivista, utilizzando la seguente dicitura: "Articolo a firma di ... tratto dal n. ... della rivista Piazzetta Monte 1, edita da doBank".

Si ringraziano per aver contribuito alla redazione di questo numero:
Roberta Antonelli, Pasqualina Santo e Andrea Serafini

Per informazioni o suggerimenti scrivere a:
piazzettamonte1@dobank.com all'attenzione di Daniela Marino.

L'archivio dei numeri di Piazzetta Monte 1 è disponibile in versione elettronica sul sito www.dobank.com.





Differenza tra condizione risolutiva avente ad oggetto l'inadempimento e clausola risolutiva espressa

doRealEstate

Creare una linea di demarcazione netta fra l'istituto della condizione risolutiva avente ad oggetto l'inadempimento e clausola risolutiva espressa rappresenta un vantaggio per l'operatore in quanto gli effetti che si generano nel caso in cui la clausola contrattuale venga ricompresa nel novero delle condizioni risolutive (negative e di inadempimento), oppure delle clausole risolutive espresse, sono del tutto diversi. Mentre l'effetto della **condizione risolutiva** è infatti quello di caducare le obbligazioni eseguite, dandosi luogo ad eventuali restituzioni, con la **clausola risolutiva** espressa a fronte dell'inadempimento di una parte la parte adempiente può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione, salvo in ogni caso, il risarcimento del danno.

Sostengono i Giudici di legittimità (Cass. Civ., Sez. II, 22310/2013 si veda anche Cass. 20854/14), che si ha condizione risolutiva (1353 c.c.), allorchando le parti subordinino la risoluzione del contratto a un evento futuro e incerto; l'avveramento della condizione risolutiva comporterà che gli effetti del negozio si considereranno come mai verificati a partire dal giorno dell'evento, senza necessità di dover esercitare qualsivoglia diritto o facoltà.

Nel caso della condizione risolutiva, quindi, la caducazione degli effetti del contratto è automatica: si verifica come semplice effetto dell'avverarsi dell'evento dedotto in condizione. Optando per la clausola risolutiva espressa (1456 c.c.), allorchando una determinata obbligazione non venga adempiuta affatto, o non venga adempiuta secondo le modalità stabilite, la risoluzione si verificherà di diritto solo quando la parte non inadempiente (la quale ha diritto di scegliere tra il mantenimento del contratto e la sua risoluzione), dichiarerà all'altra che intende valersi della clausola risolutiva stessa. La clausola risolutiva espressa attribuisce cioè al contraente non inadempiente **il diritto potestativo di ottenere la risoluzione del contratto** senza doverne provare l'importanza, sicché la risoluzione del contratto potrà operare solo se la parte, nel cui interesse la clausola è stata inserita nel contratto, dichiarerà di volersene avvalere.

Per le ragioni anzidette la Giurisprudenza ritiene che l'elemento discrezionale tra la condizione risolutiva di inadempimento e la clausola risolutiva espressa consiste proprio nell'andare a verificare come le parti abbiano inteso far operare l'effetto (comune), risolutivo. A prescindere quindi dal nomen iuris adottato (artt. 1362 comma 1 c.c. e 1363 c.c.), ci troveremo di fronte ad una condizione risolutiva se la risoluzione opererà in automatico; viceversa si tratterà di una clausola risolutiva espressa se l'effetto sarà frutto di una dichiarazione unilaterale della parte che ha interesse all'esecuzione del contratto, fermo, in tale ultimo caso, il risarcimento dell'eventuale danno patito.

Si dovrà analizzare, pertanto, la reale volontà delle parti analizzando il regime di operatività dell'effetto risolutivo comune: a prescindere da qualunque denominazione adottata in contratto, se la risoluzione opererà in automatico ci troveremo di fronte ad una condizione (risolutiva di inadempimento), e quindi, qualora il contratto venga risolto, si darà luogo alle restituzioni del caso. Viceversa, se l'effetto risolutivo non opererà in automatico perché le Parti hanno previsto, ad esempio, che la valutazione sull'operatività dell'effetto risolutivo sia una scelta del soggetto che risulta adempiente, sarà preferibile ritenere che le Parti abbiano inteso sottoporre il negozio ad una clausola risolutiva espressa. In tale ultimo caso residuerà (ricorrendone i presupposti), la possibilità di azionare una domanda risarcitoria, sia che si scelga di far operare la risoluzione che l'adempimento coattivo.

ANNUNCI DI VENDITA

A cura della redazione di Vendite Giudiziali

MONTE SAN SAVINO (AR): terreno edificabile

Vendita senza incanto il 13/06/2017, alle ore 09:00 con termine deposito offerte il 12/06/2017, alle ore 12:00.



<http://www.venditegiudiziali.it/aste/show/18078>

**Strada provinciale n° 327
Fraz. Montagnano, Monte San Savino (AR)**

Superficie Terreno edificabile: mq 36.060
Prezzo base d'asta: € 500.000,00

CODICE:

A8711A

Immobile ubicato in Comune di Monte San Savino (AR), Frazione Montagnano, lungo la Strada Provinciale n. 327 di Foiano costituito da un terreno edificabile. Il terreno è di forma trapezoidale, con accesso direttamente dalla Strada Provinciale sopra detta. Sotto il profilo urbanistico è inserito in area edificabile, con destinazione industriale-artigianale, ad intervento diretto, non essendo necessaria per la sua edificazione, la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione.

Fallimento n. 48/2011 - I.CI.ENNE Srl - Tribunale di AREZZO

FONTANAFREDDA (PN): uffici, magazzino, corpi accessori

Vendita senza incanto il 07/04/2017, alle ore 10:00 con termine deposito offerte il 06/04/2017, alle ore 11:30.



<http://www.venditegiudiziali.it/aste/show/18062>

**Via delle Industrie
Fontanafredda (PN)**

Superficie Uffici: mq 590
Superficie Magazzino: mq 1.300
Superficie Corpi accessori: mq 225
Prezzo base d'asta: € 269.000,00

CODICE:

A10796A

Nella zona industriale/artigianale denominata "Ceolini" di Fontanafredda (PN), in Via delle Industrie, piena proprietà di un immobile consistente in una palazzina uffici, un magazzino ed accessori, costituito da un lotto di terreno sul quale è insediato un fabbricato industriale composto da numero tre edifici: una palazzina uffici, un magazzino e corpi accessori.

Concordato Preventivo n. 9/2011 - Achille Fadalti Costruzioni Spa in C.P. - Tribunale di PORDENONE

ANNUNCI DI VENDITA

PALERMO (PA): Appartamento

Vendita senza incanto il 27/06/2017, alle ore 16:00 con termine deposito offerte il 26/06/2017, alle ore 12:00.



<http://www.venditegiudiziali.it/aste/show/18076>

**Via Belmonte Chiavelli 108,
Palermo**

Superficie Appartamento:

mq 148

Prezzo base d'asta:

€ 101.250,00

CODICE:

A10972A

Piena proprietà di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato condominiale e composto da: salone, stanza da pranzo, cucina, ripostiglio, dispensa, ingresso - corridoio, due w.c. e due camere da letto.

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 53/2014 R.E. - Tribunale di PALERMO

COLLEFERRO (RM): negozi, garage, appartamento

Vendita senza incanto il 14/04/2017, alle ore 10:30:00 con termine deposito offerte il 13/04/2017, alle ore 13:00.



LOTTO 1

<http://www.venditegiudiziali.it/aste/show/18042>

**Via Francesco Berni 20-22
Colleferro (RM)**

Superficie Locale negozio:

mq 118

Prezzo base d'asta:

€ 128.450,00

CODICE:

A9167A

Piena proprietà di un locale negozio posto al piano terra. L'immobile è ubicato in zona residenziale e breve distanza dal centro del Comune di Colleferro in palazzina del "Condominio via Berni 12". Ha affaccio sul prospetto posteriore del fabbricato ed è accessibile dalla corte circostante il fabbricato medesimo.



LOTTO 2

<http://www.venditegiudiziali.it/aste/show/18043>

**Via Francesco Berni 10
Colleferro (RM)**

Superficie Locale negozio:

mq 91

Prezzo base d'asta:

€ 123.200,00

CODICE:

A9167B

Piena proprietà di un locale negozio, posto al piano terra. L'immobile è ubicato in zona residenziale e breve distanza dal centro del Comune di Colleferro in palazzina del "Condominio via Berni 12". Ha affaccio sul prospetto principale della palazzina ed è accessibile dalla via Berni.

ANNUNCI DI VENDITA



CODICE: A9167C

LOTTO 3 <http://www.venditegiudiziali.it/aste/show/18044>

**Via Francesco Berni snc
Colleferro (RM)**

Superficie Garage: mq 19
Prezzo base d'asta: € 14.000,00

Piena proprietà di un locale garage posto al piano interrato, distinto con il numero interno 5, della superficie di circa mq 20, confinante con vano scala ed androne condominiale, area di manovra, altre proprietà.



CODICE: A9167D

LOTTO 4 <http://www.venditegiudiziali.it/aste/show/18045>

**Piazza Piero Gobetti 4
Colleferro (RM)**

Superficie Negozio: mq 38
Prezzo base d'asta: € 48.500,00

Piena proprietà di un locale negozio, ricompreso in palazzina del Condominio Gobetti 3. L'immobile è ubicato in zona centrale del Comune di Colleferro. Ha affaccio sul prospetto principale della palazzina ed è accessibile dalla Piazza Piero Gobetti n. 4.



CODICE: A9167E

LOTTO 5 <http://www.venditegiudiziali.it/aste/show/18046>

**Via Filippo Turati 60
Colleferro (RM)**

Superficie Appartamento: mq 93
Prezzo base d'asta: € 121.000,00

Piena proprietà di un appartamento, confinante con vano scala ed androne condominiale.



CODICE: A9167F

LOTTO 6 <http://www.venditegiudiziali.it/aste/show/18047>

**Località Cerreta
Segni (RM)**

Superficie complessiva del Terreno: mq 5.859,00
Prezzo base d'asta: € 242.000,00

Piena proprietà di un terreno con sovrastante fabbricato di civile abitazione della superficie utile complessiva di circa mq 136,00 e coperta di circa mq 199,00, oltre a mq circa 176,00 di portico e circa mq 11,00 di balcone, ed un locale magazzino al piano terra, della superficie catastale di circa mq 124,00, confinante nell'insieme con altre proprietà.

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 128/2006 R.E. - Tribunale di VELLETRI

