

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

La bozza del progetto di distribuzione deve essere inviata ai creditori, all'aggiudicatario e al debitore 30 giorni prima dell'udienza

Vendite all'asta, la distribuzione del ricavato

Dopo il saldo del prezzo il giudice nomina un professionista per la predisposizione del piano di riparto

La formazione del progetto di distribuzione è regolata dall'articolo 596 del codice di procedura civile, che richiama l'articolo 510 dello stesso codice di rito, disciplinando la distribuzione della somma ricavata, spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziarie. E aggiunge: "Nella espropriazione immobiliare la distribuzione del ricavato può presentare maggiore complessità rispetto alle altre forme di espropriazione per la possibile presenza, accanto ai creditori chirografari, di creditori ipotecari di grado diverso".

Per quello che concerne le graduazioni si segue, in linea di massima, il seguente ordine: spese privilegiate ex articolo 2770 del codice civile e seguenti; ordine cronologico delle ipoteche; crediti da lavoro dipendente; chirografari intervenuti tempestivamente; chirografari intervenuti tardivamente; creditori intervenuti privi di titolo esecutivo. "Effettuata la vendita e avvenuto il saldo prezzo - spiega

La mia società è interessata a partecipare ad un'asta fallimentare per la vendita di una serie di beni siti nel centro storico. Dall'esame della perizia è emerso che alcuni appartamenti sono vincolati dal Ministero come di interesse storico mentre altri locali commerciali sono stati affittati dal curatore del fallimento. Il Ministero può opporsi alla vendita in nostro favore? Per i locali commerciali ci sono problemi di prelazione per gli affittuari?

Ai sensi dell'art. 59 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, in vigore dal 1 maggio 2004, gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o la detenzione di beni culturali sono denunciati al Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Nel caso proposto dal lettore si applica la lettera b) del sopraccitato art. 59 che espressamente disciplina il trasferimento, nell'ambito di vendita forzata o fallimentare. In particolare nella suddetta ipotesi

ancora l'avvocato Sposato - il giudice nomina un professionista per la predisposizione del piano di riparto. Di norma si tratta dello stesso custode giudiziario che ha seguito l'iter della procedura esecutiva, il quale assume in questa fase la veste di delegato. Il professionista esamina il fa-

scicolo al fine di individuare la graduazione dei crediti, richiede a tutti gli aventi titolo l'aggiornamento e la precisazione degli stessi, in particolare i piani di ammortamento nel caso di mutui con l'indicazione degli interessi moratori e dei tassi applicati. Prima di tutto occorre quindi

differenziare gli interventi tempestivi, di cui all'articolo 564 del codice di procedura civile, da quelli tardivi richiamati dal seguente articolo 565, poiché soltanto i creditori iscritti e quelli privilegiati intervenuti dopo l'udienza di autorizzazione alla vendi-

ta, ma prima della formazione del progetto di distribuzione, concorrono alla distribuzione della somma ricavata in ragione dei loro diritti. Mentre i creditori chirografari che intervengono oltre tale udienza, ma prima della formazione del progetto di

distribuzione, concorrono alla distribuzione di quella parte della somma ricavata che eventualmente sopravanza dopo che siano stati soddisfatti i diritti del creditore pignorante e di quelli intervenuti in precedenza, purché iscritti e privilegiati".

La precisazione dei crediti deve comprendere il computo esatto, secondo quanto previsto dall'obbligazione assunta o dal contratto di mutuo, gli interessi corrispettivi, moratori e quant'altro sulle rate scadute comprensive di capitale ed interessi. "Al fine di procedere celermente nel proprio incarico - prosegue l'avvocato Sposato - il custode delegato richiede l'estratto conto aggiornato della procedura in banca per verificare il saldo del conto corrente ove sono depositate le somme dell'aggiudicazione, eventuali rendite ed interessi maturati. Redatta la bozza del progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei crediti ed il corrispettivo dovuto, il professionista ne invia copia a tutti i creditori, all'aggiudicatario e al debitore per eventuali osservazioni, prima del deposito dello stesso in Cancelleria, di norma trenta giorni prima della udienza di discussione".

(1 - Continua)

Le risposte ai vostri dubbi

L'aggiudicatario è tenuto ad inoltrare al Ministero denuncia dell'acquisto nel termine di trenta giorni dall'acquisto. Si ritiene che il termine inizi a decorrere dal deposito del decreto di trasferimento, provvedimento giudiziario con il quale si concretizza l'effetto traslativo della proprietà. La denuncia deve essere presentata al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni. Il Ministero o, la Regione o altro ente pubblico territoriale interessato, hanno facoltà di acquistare i beni culturali al medesimo prezzo individuato nel decreto di trasferimento (art. 60 e 61 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). La prelazione è esercitata nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia. Durante la pendenza del termine il decreto di trasferimento è condizionato sospensivamente all'eventuale esercizio della prelazione ed, inoltre, è preclusa la consegna del bene. Si segnala inoltre che, se il Ministero o la Regione dovesse-

ro esercitare il diritto di prelazione solo su parte dei beni trasferiti, l'aggiudicatario avrà facoltà di recedere dal contratto. Per quanto concerne invece, i locali commerciali affittati, si segnala che la giurisprudenza con orientamento consolidato ha più volte ribadito l'insussistenza del diritto di prelazione del conduttore previsto dall'art. 38 della legge 27 luglio 1978 n. 392 anche quando la locazione sia stata posta in essere da organi fallimentari (Cass. 20.1.1994 n. 459). A tale conclusione si perviene non solo argomentando dal dato incontestabile della natura coattiva della vendita e, quindi, sulla natura non volontaria dell'alienazione, ma anche sull'incompatibilità del diritto di prelazione con il procedimento fallimentare che ha esigenze prevalentemente pubblicistiche.

(a cura dell'Avv. Prof. ALFREDO MORRONE)

Le Vendite Giudiziarie

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. 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, settore Aste Giudiziarie). Oltre al prezzo sono dovuti i soli oneri fiscali, con possibilità di avvalersi delle agevolazioni per la prima casa. Il trasferimento della proprietà e la consegna dell'immobile avvengono con l'emissione del decreto di trasferimento, previo versamento del saldo prezzo entro i termini stabiliti. Il decreto di trasferimento prevede l'ordine di rilascio dell'immobile, se ancora occupato dal debitore esecutato o da altri. In caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria del Tribunale di Roma (ufficio depositi giudiziari - Viale Giulio Cesare 54/b) entro le ore 12, 30 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta deve essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta. In caso di vendita con incanto, ogni offerente deve depositare presso la Cancelleria del Tribunale di Roma (ufficio depositi giudiziari - Viale Giulio Cesare 54/b), entro le ore 12, 30 del giorno precedente a quello fissato per l'incanto, ad eccezione del sabato, la domanda di partecipazione corredata di un assegno bancario non trasferibile intestato a "Tribunale Ordinario di Roma - Settore esecuzioni immobiliari", di importo pari al 10% del prezzo base d'asta a titolo di cauzione. In entrambi i casi, ulteriori e più dettagliate informazioni e sono riportate nell'ordinanza di vendita relativa alla singola procedura, (consultabile sul sito internet del Tribunale di Roma: www.tribunale.roma.it, settore aste giudiziarie) e possono essere assunte direttamente in Cancelleria. I più importanti istituti bancari sono disponibili a fornire finanziamenti finalizzati agli acquisti.

Tribunale di Roma

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ABITAZIONI E BOX

ESEC. IMM. n. 1392/05 + 1913/09 R.G.E.
G.E. Dott. Sergio Brescia - **Vendita senza incanto: 07/07/2011 ore 11.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Giacinta Pezzana, 85.** Piena proprietà di appartamento al piano terra, interno 1, composto da ingresso, ampio soggiorno, 2 camere, cucina con tinello verandato, doppi servizi, ampio terrazzo porticato e terrazzo scoperto oltre cantina al piano interrato. Risulta trascritta citazione ex art. 2932. Locato con contratto antecedente al pignoramento. **Prezzo base Euro 540.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 10.000,00.** Offerte entro 06/07/2011 ore 12.30. Custode: Rag. Valerio Vicerè tel. 0636303273. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A98982).

ESEC. IMM. n. 393/05 + 142/07 R.G.E.
G.E. Dott. Sergio Brescia - **Vendita senza incanto: 14/07/2011 ore 10.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto Unico: Comune di Roma, Isola 104/E-1, Largo dell'Olgiata, 15.** Piena proprietà di villino su 3 livelli (piano seminterrato, terra e primo), di complessive 6 camere e doppio salone, sala hobby-studio, 6 bagni, accessori oltre a portico e giardino di proprietà. Occupato dai debitori. **Prezzo base Euro 1.100.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 50.000,00.** Offerte entro 13/07/2011 ore 12.30. Custode: Rag. Mauro Galiani tel. 0699700842. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A141607).

ESEC. IMM. n. 10/09 R.G.E.
G.E. Dott. Sergio Brescia - **Vendita con incanto: 30/06/2011 ore 10.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Roma, Largo Longanesi, 9. Posto auto** al piano terra, edificio L1, interno 2, scala B. **Prezzo base Euro 21.000,00. Rilancio minimo Euro 1.000,00.** Domande entro 29/06/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Massimo Caramante tel. 0637515661. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A149194).

ESEC. IMM. n. 101124/98 R.G.E.
G.E. Dott. Sergio Brescia - **Vendita senza incanto: 07/07/2011 ore 10.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma, Loc. Due Ponti, Via Pirzio Biroli, 52.** Piena proprietà di appartamento ai piani terzo e quarto, fabbricato 1, interno 11, scala C, composto da ingresso, bagno, cucina, soggiorno e camera da pranzo, siti al piano terzo; soggiorno aperto, corridoio, bagno e camera, siti al piano quarto, oltre terrazzo. L'immobile risulta occupato senza titolo in virtù di contratto di comodato non registrato; È stata presentata domanda di concessione in sanatoria. **Prezzo base Euro 120.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 3.000,00.** Offerte entro 06/07/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Alessandro Agamennone tel. 0668805112. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A137519).

ESEC. IMM. n. 79628/94 R.G.E.
G.E. Dott. Sergio Brescia - **Vendita senza incanto: 14/07/2011 ore 10.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 3: Comune di Roma, Loc. Monte Migliore, Va Vittorio Alpe, 138.** Piena proprietà su mansarda a rustico, al piano terzo, oltre balconi. Libero. Presentata domanda di concessione in sanatoria. **Prezzo base Euro 115.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 3.000,00.** Offerte entro 13/07/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Alessandro Agamennone tel. 0668805112. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A140575).

ESEC. IMM. n. 99354/97 + 100143 - 100392 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere - **Vendita con incanto: 06/07/2011 ore 12.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Immobili siti nel Comune di Roma. **Lotto 1: Loc. Labaro, Via Veientana Vetere, 19.** Appartamento su 2 livelli composto da: ingresso, 2 vani, cortile e locale tecnico adibito a centrale termica al piano seminterrato; ampia cucina-tinello, disimpegno, 2 camere, bagno, ripostiglio con soppalco, al piano terra. **Prezzo base Euro 256.250,00. Rilancio minimo Euro 10.000,00. Lotto 2: Vicolo del Labaro, 9/11. Locale magazzino** composto da ampio locale e wc. **Prezzo base Euro 127.500,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00.** Gli immobili risultano occupati. Domande entro 05/07/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Francesco Hernandez tel. 063210429. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A66900, A125613).

ESEC. IMM. n. 102549/98 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere - **Vendita senza incanto: 06/07/2011 ore 11.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Valmontone, 38/A.** Piena proprietà di appartamento al piano primo, interno 1, composto da: corpo scala, ingresso, salone, cucinotto, bagno e balcone. Occupato dall'esecutato. **Prezzo base Euro 149.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 10.000,00.** Offerte entro 05/07/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Piercarlo Rossi tel. 065921254-065921257. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A149459).

ESEC. IMM. n. 102922/98 R.G.E.
G.E. Dott. Sergio Brescia - **Vendita con incanto: 30/06/2011 ore 11.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Vicovaro (RM), Loc. San Cosimato, Via Prato della Corte.** Terreno con sovrastante fabbricato rurale composto da: soggiorno, cucina, bagno, autorimessa, cantina, al piano terra; cucina, soggiorno, 2 camere, bagno, terrazzo scoperto oltre terrazzo al piano primo. Occupato dal debitore. L'immobile è soggetto a vincolo paesistico e sismico. **Prezzo base Euro 88.500,00. Rilancio minimo Euro 3.000,00.** Domande entro 29/06/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Alessandro Neglia tel. 0644254906. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A128184).

ESEC. IMM. n. 104986/99 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Giovanna Russo - **Vendita senza incanto: 14/07/2011 ore 10.40** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto Unico: Comune di Roma, Loc. Osteria del Curato, Via Giorgio Morgeto, 149, 151 e 153.** Locale suddiviso in 2 unità separate senza frazionamento. Libero; non è stata presentata domanda di condono. **Prezzo base Euro 119.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 13/07/2011 ore 12.30. Custode: Rag. Alessandro Fabiani tel. 0639377759. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A60610).

ESEC. IMM. n. 1208/08 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere - **Vendita con incanto: 06/07/2011 ore 12.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Roma, Loc. Cesano, Via Guido Miotto, 38.** Unità immobiliare ai piani terra, primo e secondo, composto da undici e mezzo vani catastali, con annesso terreno e centrale termica (beni comuni non censibili per quota). Occupato dai debitori. **Prezzo base Euro 870.000,00. Rilancio minimo Euro 10.000,00.** Domande entro 05/07/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Lina Pavoncello tel. e fax 065562288. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A140313).

ESEC. IMM. n. 1071/05 R.G.E.
G.E. Dott. Sergio Brescia - **Vendita senza incanto: 07/07/2011 ore 10.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto unico: Comune di Roma, Via Flaminia Vecchia, 838.** Piena proprietà di appartamento al piano seminterrato, scala B, interno 3, composto da doppio ingresso, salone, 3 vani letto di cui uno con veranda, disimpegno, vano anticucina, cucina con annessa veranda, 2 bagni, oltre corte esclusiva e cantina al piano seminterrato primo, scala B, numero 3. Occupato dal debitore. **Prezzo base Euro 576.500,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 06/07/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Domenico Vizzone tel. 0650931195. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A83797).

ESEC. IMM. n. 1183/05 R.G.E.
G.E. Dott. Sergio Brescia - **Vendita senza incanto: 14/07/2011 ore 10.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma, Loc. Case Rosse - Tiburtina, Via Castel Bottaccio, 88.** Appartamento al piano primo di casa quadrifamiliare, interno 3, scala unica, composto da ingresso salone con camino, cucina alla americana, camera matrimoniale, camera singola, cameretta ripostiglio e bagno, oltre cantina da ultimare al piano interrato. Libero. **Prezzo base Euro 130.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 3.000,00.** Offerte entro 13/07/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Paolo Barletta tel. 0684241796. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A85411).

ESEC. IMM. n. 1260/08 R.G.E.
G.E. Dott. Sergio Brescia - **Vendita senza incanto: 07/07/2011 ore 10.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma, Loc. Casalpalocco, Via Archelao Di Mileto, 30.** Villino sito in comprensorio denominato "I Lauri", ad uso abitazione da cielo a terra, interno 7, composta da: cantina lavatoio, posto auto e giardino, al piano terra; soggiorno, 2 camere, cucina, ripostiglio e bagno, al primo piano; camera e bagno, al piano sottotetto. **Prezzo base Euro 495.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 10.000,00.** Offerte entro 06/07/2011 ore 12.30. Custode: Dott.ssa Luciana Barbi tel. 068413388. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A141051).

ESEC. IMM. n. 1307/07 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Giovanna Russo - **Vendita senza incanto: 14/07/2011 ore 12.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto Unico: Comune di Roma, Quartiere Tiburtino, Località Portonaccio, Via Vincenzo Morello, 20.** Piena proprietà di appartamento al piano primo, edificio B, interno 3, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e terrazzo a livello, oltre cantina al piano seminterrato, distinta dal numero 3. Occupato dal debitore. **Prezzo base Euro 180.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 13/07/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Roberto Ceccherini tel. 0636000588. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A114746).

ESEC. IMM. n. 1333/07 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Giovanna Russo - **Vendita senza incanto: 14/07/2011 ore 12.15** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto Unico: Comune di Roma, Loc. Vermicino, Via di Vermicino, 77/E in catasto 77/C.** Piena proprietà di appartamento disposto su 2 piani, edificio A, interno 2, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, terrazzino e corte esclusiva, al piano terra; camera, accatastata come cantina, al piano seminterrato, oltre a box al piano seminterrato, numero 2. Occupati dal debitore. **Prezzo base Euro 165.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 13/07/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Roberto Ceccherini tel. 0636000588. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A114772).