

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Come evitare ritardi nel procedimento di espropriazione e fare in modo che i beni non siano vincolati per un tempo indefinito

Vendite all'asta, quando il pignoramento non è efficace

Previsto un termine di 90 giorni. In caso di inefficacia va cancellata la trascrizione

L'articolo 562 del codice di procedura civile stabilisce che se il pignoramento diventa inefficace per il decorso del termine previsto nell'articolo 497 dello stesso codice, il giudice dell'esecuzione dispone che sia cancellata la trascrizione. E il conservatore dei registri immobiliari provvederà alla sua cancellazione su presentazione dell'ordinanza emessa", spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari. La norma cui si fa riferimento prevede che il pignoramento perda efficacia quando dal suo compimento siano trascorsi novanta giorni senza che sia stata chiesta l'assegnazione o la vendita, rispondendo così alla necessità di rendere più sollecito il procedimento di espropriazione ed evitando, in questo modo, che i beni restino vincolati per un tempo indefinito senza che si compiano le attività procedurali che danno il via alla fase di trasformazione e realizzazione del credito.

"In via generale - aggiunge l'avvocato Sposato - il termine di efficacia del pignoramento comincia a decorrere dal momento del suo perfezionamento. Quanto all'espropriazione immobiliare, la questione è controversa e riflette la diversità di opinioni che si registra in ordine alla individuazione del momento in cui si perfeziona il pignoramento. Secondo una parte della dottrina il termine decorre dalla notificazione del libello; invece, per quella parte maggioritaria della dottrina che vede nella trascrizione dell'atto il momento di perfezionamento del pi-

gnoramento immobiliare, il termine di efficacia dell'atto decorre a partire da quello stesso momento. A questo riguardo occorre ricordare che la giurisprudenza di legittimità ritiene che il termine di efficacia del pignoramento decorre dalla data di notifica dell'atto al debitore e non da quella della trascrizione di questo, come stabilito dalla Cassazione civile, Sezione III, con sentenza numero 9231 del 16/09/1997". Lo scopo della norma è quello di stabilire un rapido procedimento per la cancellazione della trascrizione del pignoramento quando ne ricorrono le condizioni.

Per quanto la legge non si esprima al riguardo, si suppone che il provvedimento di cancellazione, analogamente a quanto dispongono l'articolo 2668 del codice civile per la cancellazione della trascrizione e l'articolo 2884 dello stesso codice per la cancellazione dell'iscrizione ipotecaria, debba essere definitivo. "Pertanto - conclude l'avvocato Sposato - il conservatore dei registri immobiliari potrà concretamente provvedere alla cancellazione dei gravami soltanto dopo che è divenuta non reclamabile l'ordinanza contenente l'ordine giudiziale di cancellazione, o che è passata in giudicato la sentenza che respinge il reclamo. Per provare il carattere definitivo dell'ordinanza occorrerà, in ogni caso, la certificazione del cancelliere attestante che non è stato presentato reclamo nei termini di legge".

Le risposte ai vostri dubbi

Se avete un dubbio da risolvere sul mondo delle aste giudiziarie, potete scrivere all'indirizzo e-mail legalmente@piemmeonline.it

Ho avuto dei problemi con il commercialista che avrebbe dovuto provvedere al pagamento delle tasse per il mio negozio. E' vero che in caso di mancato pagamento di tasse lo stato può vendere i beni all'asta direttamente e che la vendita non avviene in Tribunale? Può avvenire senza che l'interessato abbia mai ricevuto alcun avviso? Come posso tutelarmi?

A seguito del mancato pagamento da parte del soggetto obbligato, l'amministrazione finanziaria è legittimata ad esperire la riscossione coattiva mediante le procedure espropriative approntate dalla legge. Oggi, a seguito dell'istituzione del servizio centrale di riscossione, l'esecuzione in base al ruolo ad opera del concessionario di tale servizio risulta estesa alla maggior parte delle imposte.

In risposta al quesito posto dal lettore, confermo che esiste una disciplina speciale di esecuzione coattiva disciplinata dal D.P.R. 29.09.1973 n. 602, oggetto di ripetute modifiche legislative introdotte con il D.Lgs 26.02.1999 n. 46, con il D.Lgs 26.01.2001 n. 32, con il D.Lgs 27.04.2001 n. 193, più recentemente con il D.L. 4.07.2006 n. 223 e relativa legge di conversione.

Con detta procedura espropriativa vengono riscosse le imposte, le altre somme di spettanza dello Stato o di altri Enti pubblici non economici e i tributi di pertinenza degli enti locali. Alla espropriazione procede direttamente il concessionario quando è inutilmente trascorso il termine di 60 giorni dalla notificazione della cartella di pagamento, che è da ritenersi equipollente dell'atto di precetto, salve le disposizioni relative alla dilazione ed alla sospensione del pagamento. Se l'espropriazione non è iniziata entro un anno dalla notifica della cartella di pagamento, l'espropriazione stessa deve essere preceduta dalla notifica di un avviso di mora con l'invito a pagare entro cinque giorni. Sinteticamente si riassumono i punti principali della particolare procedura:

1) decorso inutilmente il termine di cui sopra,

il concessionario procede al pignoramento dei beni del debitore esecutato, sottoponendo in via preventiva ad esecuzione i beni mobili. Il concessionario può procedere all'espropriazione immobiliare solo se l'importo complessivo del credito per cui si agisce supera complessivamente ottomila euro (art. 76 D.P.R. n. 602/1973); 3) prima di procedere alla vendita, nel caso in cui siano stati pignorati beni mobili, il concessionario affigge alla casa comunale del soggetto espropriato, per cinque giorni consecutivi anteriori alla data fissata per il primo incanto, un avviso contenente la descrizione dei beni e l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo del primo e del secondo incanto. Nel caso in cui il pignoramento sia stato eseguito su beni immobili, l'avviso di vendita viene notificato direttamente al soggetto debitore. In mancanza di notificazione la vendita non può aver luogo. Il procedimento di espropriazione si estingue se il debitore o un terzo, in qualunque momento anteriore alla vendita, paga all'ufficiale della riscossione la somma portata dal ruolo, i relativi accessori e le spese; 4) la vendita dei beni pignorati è effettuata mediante pubblico incanto o nelle altre forme previste dalla legge, a cura del concessionario, e viene effettuata senza necessità di autorizzazione dell'autorità giudiziaria. L'incanto è tenuto e verbalizzato dall'ufficiale della riscossione; 5) sussiste il divieto di esperire le opposizioni contemplate dagli artt. 615 a 618 c.p.c. La tutela offerta al debitore con l'opposizione all'esecuzione è svolta nell'ambito del ricorso contro l'iscrizione a ruolo.

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

Il caso

Procedimento esecutivo, così si partecipa all'incanto

Nella procedura esecutiva la vendita del bene può avvenire con o senza incanto. Il primo tipo di vendita consiste in un'asta vera e propria, il secondo prevede la presentazione di offerte di acquisto in busta chiusa. Con l'ultima riforma si è deciso di privilegiare la vendita senza incanto e di ricorrere a quella con incanto soltanto se diventa necessario e comunque in una fase successiva. Sia nella vendita con incanto che in quella senza incanto ogni partecipante deve depositare presso la Cancelleria del tribunale, Ufficio depositi giudiziari, la domanda di partecipazione entro le 12.30 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, ad eccezione del sabato. Sia la domanda di partecipazione che l'offerta in busta chiusa devono contenere una serie di dati: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto a cui dopo l'aggiudica-

zione dovrà essere restituito l'immobile. Nel caso di coniugi in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. Per i minorenni, invece, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori dopo aver ottenuto l'autorizzazione del giudice tutelare.

L'avviso della vendita con incanto indica, infine, oltre agli altri elementi che sono richiesti per partecipare alla gara, anche il prezzo base e la misura minima dell'aumento che si dovrà fare a ogni offerta. La vendita con incanto termina quando sono trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne sia seguita un'altra migliore: è così, quindi, che si identifica l'aggiudicatario provvisorio. Infatti, l'eventuale aggiudicazione non è definitiva: nel termine di dieci giorni possono essere formulate offerte in aumento di almeno un quinto rispetto al prezzo di aggiudicazione. Offerte che determinano la riapertura della gara.

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. 932/03 + 430/04 R.G.E.

G.E. Dott. Sergio Brescia - **Vendita con incanto: 01/12/2011 ore 10.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto Unico: Comune di Roma, Via Pio IX, 170. Appartamento** al piano secondo, interno 5, composto da: ingresso, tre camere, cucina, bagno, corridoio ed ampio balcone, di superficie commerciale di mq. 97,60 circa. Occupato dai debitori. **Prezzo base Euro 297.000,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00.** Domande entro 30/11/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Massimo Moschese tel. 063211797. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A115581).

ESEC. IMM. n. 100064/97 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere - **Vendita senza incanto: 14/12/2011 ore 10.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Rocca Priora (RM), Via San Sebastiano, 48. Appartamento** al piano primo, interno 4, composto da tre camere e accessori oltre autorimessa al piano primo sottostrada, numero 4. Occupato dall'esecutato. **Prezzo base Euro 126.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 10.000,00.** Offerte entro 13/12/2011 ore 12.30. Custode: Rag. Paolo Paradisi tel. 067820198. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A81990).

ESEC. IMM. n. 101124/98 R.G.E.

G.E. Dott. Sergio Brescia - **Vendita con incanto: 01/12/2011 ore 10.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto Unico: Comune di Roma, Località 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. Rilancio minimo Euro 3.000,00.** Domande entro 30/11/2011 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. 1016/05 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere - **Vendita senza incanto: 14/12/2011 ore 10.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto Unico: Comune di Cesano (RM), Località Cesano, Via Borgo di Sotto, 29/31 (in catasto 63).**

Appartamento al piano terreno, composto da due vani ed accessori. Occupato dal debitore. **Prezzo base Euro 79.800,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 13/12/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Laura Romano tel. 068610471. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A72858).

ESEC. IMM. n. 1028/08 R.G.E.

G.E. Dott. Francesco Cottone - **Vendita con incanto: 06/12/2011 ore 12.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto Unico: Comune di Roma, Loc. Pantano Borghese, Via Galati Mamertino, 61. Porzione di case a schiera** con giardino, interno 3, dotata di un accesso indipendente sul retro, articolata su 2 livelli, piani terra e primo soppalco, comunicanti tra loro tramite scala interna. **Prezzo base Euro 135.000,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00.** Domande entro 05/12/2011 ore 12.30. Custode: Dott.ssa Emanuela Sensi tel. 0639745002-0639745160. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A141113).

ESEC. IMM. n. 1037/05 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Massimiliana Battagliese - **Vendita con incanto: 01/12/2011 ore 11.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Roma, Loc. Fidene, Via Monte Grimano, 10. Quota pari all'intero di proprietà superficiale di appartamento** al piano quinto, interno 26, edificio "B", lotto R4, composto di soggiorno, 2 camere, cucina, 2 bagni, corridoio e balcone a livello, oltre cantina al piano interrato; posto auto, numero 63, sito a livello del piano terreno sull'area esterna adibita a parcheggio. Occupato dal debitore. **Prezzo base Euro 270.000,00. Rilancio minimo Euro 10.000,00.** Domande entro 30/11/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Claudio Miglio tel. 068413723. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A139144).

ESEC. IMM. n. 127/10 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Lydia Deuire - **Vendita senza incanto: 14/12/2011 ore 11.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Achemenide, 25. Appartamento** al piano secondo, interno 3, composto da ingresso, soggiorno, 3 camere, bagno, cucina, disimpegno e 2 balconi a livello. **Prezzo base Euro 302.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 3.000,00.** Offerte entro 13/12/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Tommaso Farinola tel. 0637514190-0661565073. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A173667).

ESEC. IMM. n. 1319/09 R.G.E.

G.E. Dott. Sergio Brescia - **Vendita senza incanto: 15/12/2011 ore 10.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto unico: Comune di Roma, Via Sant'Orsola, 7. Appartamento** al piano secondo, interno 8, composto da 4 stanze, una cucina, un ingresso, un bagno w.c., un disimpegno e una veranda oltre locale cantina al piano interrato, interno 8. Occupato

dal debitore esecutato. **Prezzo base Euro 525.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 40.000,00.** Offerte entro 14/12/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Nella Maria Cardilli tel. 0670495280. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A171181).

ESEC. IMM. n. 1451/06 R.G.E.

G.E. Dott. Francesco Cottone - **Vendita con incanto: 06/12/2011 ore 12.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto Unico: Comune di Roma, Viale Aldo Ballarin, 4. Piena proprietà su appartamento** al piano quinto, interno 19, scala C, composto da ingresso, soggiorno, 3 camere, cucina, 2 bagni, corridoio e loggia, oltre cantina al piano seminterrato; posto auto con stallo in autorimessa condominiale al piano seminterrato, con accesso da via A. Solario, 79. Occupato dal debitore. **Prezzo base Euro 435.000,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00.** Domande entro 05/12/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Tommaso Acconcia tel. 0637511707. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A140007).

ESEC. IMM. n. 1474/08 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere - **Vendita senza incanto: 14/12/2011 ore 12.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Romanello da Forlì, 28. Appartamento** al piano seminterrato primo, scala B, interno 2, composto da tre camere ed accessori. Libero. **Prezzo base Euro 211.500,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 10.000,00.** Offerte entro 13/12/2011 ore 12.30. Custode: Dott. David De Paolis tel. 064469786. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A148022).

ESEC. IMM. n. 1550/09 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere - **Vendita senza incanto: 14/12/2011 ore 12.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto Unico: Comune di Roma, Via Gravina di Puglia, 31. Abitazione** facente parte del Consorzio Torre Gaia al piano smeinterato, interno 3/a, composto da 3 camere, cucina, bagno, corridoio e corte annessa priva di accesso diretto dall'interno. Occupato da terzi. **Prezzo base Euro 184.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 10.000,00.** Offerte entro 13/12/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Laura Romano tel. 068610471. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A173067).

ESEC. IMM. n. 1587/08 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Anna Maria Soldi - **Vendita senza incanto: 14/12/2011 ore 12.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto Unico: Comune di Roma, Via Cascina, 40. Piena proprietà di vilino** composto da soggiorno-pranzo, 2 camere, bagno, cucina e portico, con annesso terreno, magazzino grande e magazzino piccolo. Occupato dalla parte esecutata. **Prezzo base Euro 510.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 13/12/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Tadeusz Krzysztofak tel. 066380949. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A169118).