

I beni sottoposti all'espropriazione che non sono stati ceduti devono essere restituiti al debitore o al terzo proprietario

Vendita in più lotti, ecco quando arriva lo stop

La vendita forzata dell'immobile deve cessare se il prezzo raggiunge l'importo delle spese e dei crediti

L'articolo 504 del codice di procedura civile stabilisce che se la vendita è fatta in più volte o in più lotti deve cessare quando il prezzo ottenuto raggiunge l'importo delle spese e dei crediti di cui all'articolo 495 primo comma dello stesso codice di rito. Spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziarie: "La norma in esame consacra l'ovvia corrispondenza tra garanzia patrimoniale ed espropriazione forzata ed è strettamente funzionale a porre rimedio all'eventuale eccesso dell'espropriazione consentito in giurisprudenza". Ai sensi della disposizione la vendita forzata deve cessare se il prezzo ottenuto raggiunga l'importo delle spese e dei crediti pari oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignoratante e ai creditori intervenuti comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese sostenute.

Poiché la formula usata dal legislatore prescinde da ogni qualificazione dei creditori concorrenti, sembra valida la tesi maggioritaria secondo cui devono considerarsi i crediti di tutti i cre-

ditori che abbiano interesse al processo esecutivo, ovvero sia di quelli intervenuti, tanto tempestivamente quanto tardivamente, sia di coloro che ancora non abbiano spiegato intervento, purché abbiano un diritto di prelazione risultante da pubblici registri. La ratio della disposizione si spiega, d'altronde, in considerazione del pregiudizio che questi ultimi subirebbero. "Circa le modalità con cui deve cessare la vendita - prosegue l'avvocato Sposato - l'articolo 163 delle di-

sposizioni di attuazione del codice di procedura civile distingue due ipotesi a seconda che si sia tenuta davanti al giudice dell'esecuzione, o davanti al professionista delegato, avvocato, notaio o dottore com-

mercialista, così come introdotto dalla riforma del 2006. In quest'ultimo caso il delegato potrà soltanto disporre la cessazione provvisoria della vendita riferendo immediatamente al giudice che lo ha nomi-

nato, il quale, dopo aver sentito tutte le parti, provvederà o confermando il precedente provvedimento oppure revocandolo e ordinando la prosecuzione della vendita. Come è stato recentemente ribadito dalla

dottrina, in forza del provvedimento di cessazione della vendita, i beni immobili assoggettati all'espropriazione che non siano stati venduti devono essere restituiti al debitore, o al terzo proprietario. A riguardo è importante precisare che, poiché il presupposto necessario affinché l'istituto in esame possa operare è costituito dalla effettiva integrale soddisfazione di tutti i creditori concorrenti, l'ordinanza con cui viene disposta la cessazione della vendita non è idonea a liberare i beni dal vincolo del pignoramento. Occorrerà, infatti, attendere non soltanto il pagamento del prezzo offerto, ma anche la distribuzione del prezzo ricavato. Ciò significa che, ove in sede di distribuzione qualcuno dei creditori sia rimasto insoddisfatto, il giudice dell'esecuzione potrà disporre che sia avviato nuovamente il procedimento di vendita forzata dei beni ancora assoggettati alla procedura esecutiva, revocando, in base al disposto dell'articolo 487 del codice di procedura civile, la precedente ordinanza di cessazione della vendita".

La procedura di espropriazione cui fa riferimento il lettore, ha avuto, quindi, un regolare svolgimento.

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

Le risposte ai vostri dubbi

"Sono interessato a partecipare all'asta del Tribunale di Roma per un appartamento. La perizia indica che il bene è stato confiscato dallo Stato ed è occupato da un ufficiale. La vendita viene chiesta da una Banca e mi chiedo come possa essere venduto in asta un immobile che è stato confiscato dallo Stato e che ora è addirittura occupato. Ci sono errori del Tribunale?"

Il caso proposto consente di esaminare gli effetti del provvedimento di confisca nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare nonché la tutela del creditore ipotecario. La confisca è una misura di sicurezza patrimoniale attraverso la quale la Pubblica Amministrazione acquisisce coattivamente determinati beni o l'intero patrimonio di chi ha commesso un reato. Il provvedimento di confisca è obbligatorio nel caso in cui abbia ad oggetto cose che "costituiscono il prezzo del reato, o la cui fabbricazione, uso, porto, detenzione, alienazione costituisca reato, anche se non è stata pronunciata condanna" (art. 240 c.p.); negli altri casi il giudice è tenuto a valutare la pericolosità della cosa, presupposto della misura, non tanto basandosi sulla potenzialità di danno insita nell'oggetto, ma sull'idoneità della res ad influenzare il comportamento futuro del reo. Nell'ultimo decennio il Legislatore ha iniziato ad utilizzare la misura della c.d. confisca per equivalente, provvedimento disposto su somme di denaro, beni o altre utilità di cui il reo abbia la disponibilità per un valore corrispondente al prezzo, al prodotto e al profitto del reato, qualora i beni provenienti da esso non facciano più parte (almeno apparentemente) del patrimonio del reo. L'effetto del provvedimento di confisca è quel-

lo di far acquisire allo Stato, il diritto di proprietà del bene, a titolo derivativo e non originario, non potendosi, in tal modo, prescindere dal rapporto preesistente tra il condannato e il bene. Tanto premesso, la giurisprudenza consolidata ritiene che il soggetto terzo, titolare di un diritto reale di garanzia, sui beni oggetto del provvedimento ablativo, debba essere garantito dagli effetti di quest'ultimo, infatti "nessuna forma di confisca può determinare l'estinzione dei diritti reali di garanzia costituiti sulla cosa, in puntuale sintonia con il principio generale di giustizia distributiva per cui la misura sanzionatoria non può ritorcersi in ingiustificati sacrifici delle posizioni giuridiche soggettive di chi sia rimasto estraneo all'illecito" (Cass. Sez. Unite 8.6.99 n. 9). Costatata, quindi, la tutela del diritto reale, costituito anteriormente al provvedimento ablativo, è bene individuare lo strumento cui possa fare ricorso il terzo, per conservare la garanzia del proprio credito. Sul punto si segnala che un recente orientamento della giurisprudenza di legittimità (v. Cass. Civ. Sez. III, 5.10.2010 n. 20664) nel riaffermare che il provvedimento di confisca pronunciato ai sensi dell'art. 2-ter della legge n. 575/1965 "non può pregiudicare i diritti reali di garanzia costituiti sui beni oggetto del provvedimento ablativo, in epoca anteriore all'instaurazione del procedimento di pre-

venzione, in favore di terzi estranei ai fatti che abbiano dato luogo al procedimento medesimo", riconosce la medesima tutela, davanti al giudice civile, all'aggiudicatario acquirente di un bene in sede di procedura esecutiva forzata immobiliare. Ne deriva che il procedimento di prevenzione e la relativa confisca del bene ex lege n. 575/1965 non incidono sulla sussistenza e la relativa tutela del diritto di garanzia reale. Tale ultima soluzione, appare idonea a soddisfare l'esigenza di salvaguardare sia l'interesse dello Stato, sia quello del creditore; infatti, per effetto del regime di pubblicità dei beni immobili, nel momento in cui è stato emesso il provvedimento di sequestro (art. 2 ter, co 2, L. 575/65) cui ha fatto seguito la confisca, sono conoscibili sia l'esistenza del diritto reale di garanzia, sia la pendenza della procedura esecutiva (limitativa della disponibilità del bene). In dipendenza di quanto sopra, appare, dunque, fondato ritenere che lo Stato possa intervenire nella procedura esecutiva già pendente, quale successivo acquirente del bene, ed eventualmente avvalersi dello strumento dell'opposizione all'esecuzione (art. 615 c.p.c.), qualora intenda contestare la buona fede del creditore ipotecario.

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 lo 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. 1010/08 R.G.E.
G.E. Dott. Francesco Cottone - **Vendita con incanto: 10/04/2012 ore 12.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Roma, Lungotevere della Vittoria, 11.** Usufrutto di beneficiario di anni 72 su: **appartamento** al piano quinto, interno 10, composto da ingresso-corridoio, salone, 4 camere, disimpegno, 2 bagni, ripostiglio e cucina abitabile, con annessa soffitta al piano settimo; posto auto. **Prezzo base Euro 189.750,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00.** Domande entro 06/04/2012 ore 12.30. Custode: Dott. Piergiorgio Zampetti tel. 0668192202. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A131436).

ESEC. IMM. n. 102296/98 R.G.E.
G.E. Dott. Francesco Cottone - **Vendita senza incanto: 17/04/2012 ore 12.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Villalba, Corso Italia, 88.** Piena proprietà di **appartamento** al piano primo, scala A, interno 1, composto da soggiorno, cucina abitabile, tre camere, due bagni e balcone. **Prezzo base Euro 129.375,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 2.000,00.** Offerte entro 16/04/2012 ore 12.30. Custode: Avv. Marco Tacchi Venturi tel. 0685301133. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A26382).

ESEC. IMM. n. 1042/09 R.G.E.
G.E. Dott. Francesco Cottone - **Vendita senza incanto: 17/04/2012 ore 11.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. Immobili siti nel **Comune di Roma, Via Montenero Sabino, 21/C. Lotto 3: Posto auto** piano terra dell'edificio C, distinto dall'interno 26. **Prezzo base Euro 10.750,00. Lotto 4: Posto auto** sito al piano terra dell'edificio C, distinto dall'interno 27. **Prezzo base Euro 10.750,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 500,00 per ciascun lotto.** Offerte entro 16/04/2012 ore 12.30. Custode: Avv. Cristina Vanni tel. 0656347857. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A187186, A187187).

ESEC. IMM. n. 1077/08 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Anna Maria Soldi - **Vendita con incanto: 11/04/2012 ore 11.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto unico: Comune di Roma, Via Sante di Cola, 19.** Piena proprietà di **appartamento** al piano terra, interno 1, composto da 4 vani catastali, con annessa cantina al piano terra. **Libero. Prezzo base Euro 127.500,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00.** Domande entro 10/04/2012 ore 12.30. Custode: Dott. Andrea Garagnani tel. 3398340800. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A144217).

ESEC. IMM. n. 101199/98 R.G.E.
G.E. Dott. Francesco Cottone - **Vendita con incanto: 10/04/2012 ore 12.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Rocca di Papa (RM), Via dell'Osservatorio, 36.** Piena proprietà di **appartamento** al piano primo, composto da soggiorno, due camere, cucina, bagno e terrazzo. **Prezzo base Euro 95.625,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00.** Domande. Custode: Dott. Stefano Tumati tel. 0664521651. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A125049).

ESEC. IMM. n. 1113/08 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Anna Maria Soldi - **Vendita senza incanto: 18/04/2012 ore 10.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto Unico: Comune di Roma, Via Alberto Ascarei, 271/A.** Piena proprietà su **appartamento** al piano sesto, interno 12 della scala A (A12) con sovrastante terrazzo di copertura condominiale, composto da: ambiente d'ingresso, cucina, grande soggiorno, 3 camere, disimpegno, 2 bagni e 2 balconi. Occupato dal debitore. **Prezzo base Euro 534.750,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 17/04/2012 ore 12.30. Custode: Avv. Dora La Motta tel. 065681712. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A144590).

ESEC. IMM. n. 1281/08 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Simona Sansa - **Vendita con incanto: 05/04/2012 ore 11.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Roma, Via della Bella Villa, 12/B.** Quota pari all'intero del diritto di proprietà di **appartamento** al piano terra, interno 1, composto da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, cameretta e bagno, oltre 2 corti esclusive con cancello carrabile. Occupato. **Prezzo base Euro 170.000,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00.** Domande entro 04/04/2012 ore 12.30. Custode: Dott. Marco Bertucci tel. 0774342884-342333. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A154058).

ESEC. IMM. n. 1363/07 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Giovanna Russo - **Vendita senza incanto: 19/04/2012 ore 10.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Paolo Pericoli, 50. Villino a schiera,** interno 7, composto da ingresso, soggiorno, cucina e bagno con annesso giardino al piano terra; camera doppia, camera e bagno, disimpegno e balcone al piano primo; locale uso cantina trasformato in sala hobby con cucina al piano interrato oltre garage. Attualmente occupato dall'esecutata. **Prezzo base Euro 225.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 18/04/2012 ore 12.30. Custode: Avv. Lara Cecere tel. 3476038376-0686580358. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A115532).

ESEC. IMM. n. 1375/04 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Simona Sansa - **Vendita senza incanto: 12/04/2012 ore 10.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto Unico: Comune di Roma, Via del Podere Rosa, 67/d.** **Appartamento** al piano primo, interno 2, composto da quattro camere, bagno, cucina e due balconi. **Prezzo base Euro 250.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 10.000,00.** Offerte entro 11/04/2012 ore 12.30. Custode: Dott. Massimo Amadio tel. 0688816111. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A93559).

ESEC. IMM. n. 1378/07 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Simona Sansa - **Vendita con incanto: 05/04/2012 ore 12.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Aventina, 3/A.** Quota pari all'intero del diritto di usufrutto su **appartamento** al piano terra, interno 2, composto da soggiorno/pranzo, cucina, camera, due bagni ed ampio terrazzo a livello, con annessi cantina numero 2, al piano seminterrato, e posto auto scoperto distinto con il numero 2. Occupato da terzi con contratto di comodato registrato in data 11/12/2006. **Prezzo base Euro 218.000,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00.** Domande entro 04/04/2012 ore 12.30. Custode: Avv. Leonardo Pallotta tel. 0774375613-0686203050. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A122813).

ESEC. IMM. n. 1653/10 R.G.E.
G.E. Dott. Francesco Cottone - **Vendita senza incanto: 17/04/2012 ore 11.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto Unico: Comune di Roma, Via Collinense, 10.** Piena proprietà di **appartamento** per civile abitazione, al piano primo, scala B, interno 3, composto da soggiorno, cucina, corridoio, camera, cameretta, ripostiglio, 2 bagni oltre 2 balconi, con annessi 3 box auto, distinti rispettivamente con il numero 12, numero 3 e numero 4, con accesso dal civico, 8. Occupato da terzi. **Prezzo base Euro 465.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 10.000,00.** Offerte entro 16/04/2012 ore 12.30. Custode: Avv. Alessandro Verallo tel. 0627858427. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A185134).

ESEC. IMM. n. 173/09 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere - **Vendita con incanto: 04/04/2012 ore 11.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto unico: Comune di Roma, Via della Magliana, 256.** **Appartamento** al secondo piano della palazzina B, scala A, interno 7, composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, corridoio, 3 camere da letto, lavanderia, cameretta e 3 bagni. Occupato dall'esecutata e dalla propria famiglia. **Prezzo base Euro 404.500,00. Rilancio minimo Euro 10.000,00.** Domande entro 03/04/2012 ore 12.30. Custode: Dott. Stefano Durante tel. 0623234646. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A151347).

ESEC. IMM. n. 1899/09 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere - **Vendita senza incanto: 18/04/2012 ore 12.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto Unico: Comune di Roma, Località Casal Palocco, Via Niceneto, 65.** Intera proprietà di **porzione trifamiliare** su 4 livelli, composta da ampio salone adibito a soggiorno con aperture verso il giardino, studio, bagno, lavanderia al piano seminterrato ed accesso al box auto, al piano seminterrato; salone, bagno e ampia cucina al piano terra sopraelevato; 2 camere e 2 bagni al piano primo; camera con spogliatoio e guardaroba, bagno al piano secondo (sottotetto), oltre giardino e box auto al piano seminterrato. Occupato dal coniuge separato del debitore a seguito di trascrizione del verbale di separazione antecedente alla data del pignoramento. **Prezzo base Euro 656.250,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 10.000,00.** Offerte entro 17/04/2012 ore 12.30. Custode: Avv. Giovanni Pepe tel. 0697276298. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A167927).

ESEC. IMM. n. 279/08 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere - **Vendita senza incanto: 18/04/2012 ore 11.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Taranto, 95.** Piena proprietà di **appartamento** al piano secondo, lotto B, scala B, interno 7, composto da: ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, corridoio, due camere, due bagni, cucina e dispensa. **Prezzo base Euro 510.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 10.000,00.** Offerte entro 17/04/2012 ore 12.30. Eventuale vendita con incanto: **04/07/2012 ore 10.30, allo stesso prezzo con il medesimo aumento minimo.** Custode: Avv. Luciana Forte tel. 0644245482-4402708. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A186638).

ESEC. IMM. n. 385/01 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Giovanna Russo - **Vendita senza incanto: 19/04/2012 ore 10.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto Unico: Comune di Roma, Via Paolo Savi, 73.** Piena proprietà di **appartamento** al piano terzo, interno 7, composto da quattro camere, salone doppio, cucina, due bagni e terrazzo su tutti i lati. Nello stabile condominiale non è presente l'ascensore. Occupato dai familiari dell'esecutata. Il bene occupa l'intero piano attico dello stabile. **Prezzo base Euro 225.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 18/04/2012 ore 12.30. Custode: Dott. Luca Burani tel. 063728045. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A60217).