

**ROMA** tel. 06.3770.8493  
**MILANO** tel. 02.7570958  
**NAPOLI** tel. 081.2473309  
**LECCE** tel. 0832.2781

**legalmente** [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net)  
a cura di Piemme s.p.a. e-mail: [legalmente@piemmeonline.it](mailto:legalmente@piemmeonline.it)

PROSSIMO  
APPUNTAMENTO  
**Domenica**  
**19/10/2014**

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Parla il Presidente della IV Sezione del Tribunale civile di Roma: gli interessati seguano semplicemente le indicazioni contenute nell'ordinanza di vendita. Visita all'immobile con il custode

# Aste, chiunque può partecipare

► De Michele: vi sono tutte le condizioni per acquistare con fiducia e consapevolezza il bene posto in vendita

## L'INTERVISTA

L'asta immobiliare giudiziaria ha regole chiare e trasparenti. È una fase essenziale del processo esecutivo e consiste nella vendita forzata di uno o più beni immobili della persona che, a causa di debiti insoluti, subisce l'espropriazione. Chiunque è legittimato a partecipare alla vendita, senza e con incanto, ed a proporre offerta di acquisto. A Roma le aste immobiliari si svolgono presso la IV Sezione civile del Tribunale, in viale Giulio Cesare. La partecipazione è libera e l'acquisto può risultare molto conveniente.

<<È chiaro che la buona riuscita della espropriazione immobiliare - spiega Stefano Carmine De Michele, che della IV Sezione è il Presidente - è garantita soprattutto dalla partecipazione del pubblico alle vendite. Partecipazione aperta a tutti, escluso il debitore. In proposito mi preme mettere in risalto la semplicità con la quale si può accedere all'acquisto dell'immobile pignorato e posto in vendita presso la IV Sezione del Tribunale di Roma>>.

Possiamo indicare l'iter che dovrebbe seguire un cittadino interessato all'acquisto? <<È facile conoscere l'esistenza del procedimento di vendita - osserva il Presidente De Michele - grazie al sistema della pubblicità legale: da quella che tradizionalmente viene effettuata sul vostro quotidiano a quella fonda-

mentale che avviene sul sito internet del Tribunale. Sul quale è prevista la cosiddetta "vetrina permanente", che permetterà al pubblico di avere notizia del bene durante tutto il corso della procedura e non soltanto nell'imminenza delle vendite>>. Infatti, sono in programma aggiornamenti continui delle fasi del processo, per aumentare la partecipazione del pubblico, che potrà conoscere per tempo quali e quanti immobili andranno all'asta.

## FONDAMENTALE LA PERIZIA DELL'ESPERTO STIMATORE

<<È poi oggi facile formarsi una opinione consapevole in ordine alla convenienza dell'acquisto - sottolinea il Presidente De Michele -. Infatti, sul sito internet del Tribunale viene inserita integralmente la perizia dell'esperto stimatore, che contiene la compiuta descrizione del bene pignorato con tutte le notizie in ordine al suo stato (questioni relative al catasto, ai gravami pregiudizievoli, alla situazione edilizia, urbanistica e condominiale, allo stato di fatto, ecc. ecc.) e la sua rappresentazione fotografica (nonché il percorso interattivo del "virtual tour" per gli immobili di maggior pregio), in modo che l'interessato possa rapidamente apprezzare tutte le caratteristiche del bene, da oggi anche quelle sulle prestazioni energetiche, con relativo attestato>>.

## IL RUOLO STRATEGICO DEL CUSTODE

Per tutti gli approfondimenti e le delucidazioni ritenute necessarie l'interessato può rivolgersi al custode del bene, che è appunto a sua disposizione per fornire ogni chiarimento e per accompagnarlo nella visita all'immobile. <<Dopo essersi così informati - continua il Presidente De Michele - ed aver deciso di concorrere all'acquisto del bene, gli interessati per partecipare dovranno semplicemente seguire le indicazioni contenute nella ordinanza di vendita e, in caso di dubbio, le delucidazioni del custode>>.

## NON SERVE AFFIDARSI A PRESUNTI "ESPERTI"

<<Anzitutto, è opportuno ribadire che non è affatto necessario affidarsi a presunti "addetti al settore" per partecipare alla vendita forzata, ma l'interessato può benissimo fare da sé. La legge prevede infatti che ci si debba rivolgere ad un altro esclusivamente nel caso di offerta per persona da nominare ed individua allora opportunamente nell'avvocato il professionista a ciò abilitato. Negli altri casi, è una facoltà dell'offerente non partecipare di persona alla vendita e farsi invece rappresentare da un avvocato in quella senza incanto o da un proprio mandatario munito di procura speciale in quella con incanto>>.

## PARTECIPARE DA SOLI O INSIEME AD ALTRI

Quindi, ad eccezione del debitore chiunque può partecipare? <<Certamente - afferma il Presidente De Michele -. La regola generale è che l'interessato partecipi alla vendita personalmente: persona fisica o persona giuridica, da solo o insieme ad altri, (determinando anche le relative quote per chi acquista), o ancora a vantaggio del figlio minore (con l'autorizzazione del giudice tutelare) l'offerente, seguendo le indicazioni contenute nella ordinanza di vendita e quelle del custode, riesce senza particolari problemi a legittimarsi alla gara e parteciparvi".

## CONSENTITO L'ACQUISTO CON MUTUO BANCARIO

<<Neanche la mancanza della somma necessaria per acquistare il bene costituisce oggi un ostacolo insormontabile. È noto, infatti, che i maggiori Istituti di credito - spiega il Presidente De Michele - concedono finanziamenti finalizzati all'acquisto degli immobili pignorati, poiché la legge prevede a favore della Banca l'iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile trasferito in proprietà all'aggiudicatario. Spero perciò che quanto prima gli Istituti di credito che hanno dato la loro disponibilità alla erogazione di tali finanziamenti, e sono perciò menzionati sul sito del Tribunale, mettano a punto nuovi strumenti che permettano agli interessati di ottenere certezza su tempi e condizioni

di erogazione delle somme, così da stimolare anche per tale via la partecipazione degli interessati all'acquisto>>.

## DALL'AGGIUDICAZIONE AL SALDO DEL PREZZO

<<Infine, una volta divenuta definitiva l'aggiudicazione dell'immobile - osserva il Presidente De Michele - l'interessato dovrà ancora semplicemente seguire le indicazioni fornite dal custode, il quale lo accompagnerà passo per passo nelle incombenze relative al versamento del prezzo; all'esito delle quali, con l'emissione del decreto di trasferimento, diverrà proprietario di un bene non più gravato dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie che lo pregiudicavano, cancellate d'ufficio, e intanto liberato dall'occupante senza titolo a cura della stessa procedura>>.

<<È bene comunque evidenziare - conclude il Presidente De Michele - che l'offerente partecipa all'acquisto di un bene immobile che è stato minuziosamente esaminato, dal punto di vista delle sue caratteristiche tecniche e delle problematiche giuridiche che lo riguardano, dal giudice dell'esecuzione e dai suoi ausiliari e che i risultati di tale esame sono a disposizione di tutti sul sito istituzionale del Tribunale: vi sono perciò tutte le ragioni per poter partecipare con fiducia e consapevolezza alla procedura di acquisto>>.

## Tribunale di Roma

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

#### ABITAZIONI E BOX

##### ESEC. IMM. n. 758/09 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Barbara Perna. **Vendita senza incanto: 04/12/2014 ore 09.30** presso il Tribunale di Roma IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 9.30. **Lotto Unico: Comune di Roma Località Centocelle Via dei Gerani, 10. Appartamento**, edificio A, piano terzo, scala B, composto da soggiorno, camera, cameretta, cucina, bagno, corridoio, ripostiglio, oltre balcone di circa mq 120. Abitato dall'esecutato. **Prezzo base Euro 260.000,00 in caso di gara aumento minimo Euro 5.000,00.** Deposito offerte entro le ore 12.30 del 03/12/2014 in Cancelleria EE.II. Eventuale **vendita con incanto 11/12/2014 ore 11.00 allo stesso prezzo e medesimo aumento.** Deposito domande entro le ore 12.30 del 10/12/2014. Custode: Dott. Elisabetta Polentini tel. 06 32 02 450 - 06 32 02 887. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it), [www.giustizia.lazio.it](http://www.giustizia.lazio.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). (Cod. A267313).

##### ESEC. IMM. n. 875/10 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Barbara Perna. **Vendita senza incanto: 11/12/2014 ore 11.00** presso il Tribunale di Roma IV Sez. EE.II. apertura buste ore 09.30. **Lotto unico: Comune di Roma Località Fontana Candida, Via Pissarro, 11. Abitazione** con annessa cantina al piano rialzato, edificio G/3, interno 4, composta da soggiorno, camera, cucina, bagno, ingresso, disimpegno e giardino, con annesso posto auto coperto al piano seminterrato primo, edificio G/2, numero tre, con accesso dal civico 15. Occupato dal debitore. **Prezzo base Euro 107.500,00 in caso di gara aumento minimo Euro 5.000,00.** Deposito offerte entro le ore 12.30 del 10/12/2014 in Cancelleria EE.II. Eventuale **vendita con incanto 18/12/2014 ore 12.00.** Deposito domande entro le ore 12.30 del 17/12/2014. Custode: Dott. Valentina Samari tel. 06 88 817 552. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it), [www.giustizia.lazio.it](http://www.giustizia.lazio.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). (Cod. A194504).

##### ESEC. IMM. n. 1243/12 R.G.E.

G.E. Dott. Romolo Ciuffolini. **Vendita senza incanto: 10/12/2014 ore 09.30** presso il Tribunale di Roma IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Roma Via Benevento, 3. Appartamento** al piano terra, interno 1/A, composto da ingresso, salone, due camere, due wc, cucina, piccolo disimpegno e corte di pertinenza. **Prezzo base Euro 750.000,00 in caso di gara aumento minimo Euro 5.000,00. Lotto 2: Comune di Roma Via Benevento, 5. Appartamento** al piano primo, interno 1/B, composto da ingresso, disimpegno, salone, piccolo disimpegno che disimpegna tra ambienti, tre wc, cucina e ampia corte di pertinenza. **Prezzo base Euro 1.050.000,00 in caso di gara aumento minimo Euro 5.000,00.** Entrambi i beni risultano occupati dal debitore esecutato. Deposito offerte il 09/12/2014 ore 12.30 in Cancelleria EE.II. Eventuale **vendita con incanto 21/01/2015 ore 10.30 ciascuno dei lotti allo stesso prezzo e con il medesimo aumento.** Deposito domande entro le ore 12.30 del 09/12/2014. Custode: Dott. Ercole Pugliese tel. 06 37 20 980. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it), [www.giustizia.lazio.it](http://www.giustizia.lazio.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). (Cod. A272548, A272549).

##### ESEC. IMM. n. 1272/11 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Barbara Perna. **Vendita senza incanto: 04/12/2014 ore 11.00** presso il Tribunale di Roma IV Sez. EE.II. apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma Via Pasquale Altavilla, 50.** Piena proprietà di **abitazione** su due livelli con locali accessori al piano seminterrato. Occupato dalla famiglia del debitore, consegnato libero all'aggiudicatario. Vicinanze Olgiata. **Prezzo base Euro 138.000,00 in caso di gara aumento minimo Euro 10.000,00.** Deposito offerte entro le ore 12.30 del 03/12/2014 in Cancelleria EE.II. Eventuale **vendita con incanto 11/12/2014 ore 12.00 allo stesso prezzo e medesimo aumento.** Deposito domande entro le ore 12.30 del 10/12/2014. Custode: Avv. Giampaolo Ruggiero tel. 06 71 01 509. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it), [www.giustizia.lazio.it](http://www.giustizia.lazio.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). (Cod. A207433).

##### ESEC. IMM. n. 1816/10 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Barbara Perna. **Vendita senza incanto: 04/12/2014 ore 10.30** presso il Tribunale di Roma IV Sez. EE.II. apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma Via Generoso Calenzio, 21.** Appartamento al piano secondo, interno 11, scala unica, composto da due camere, salone con angolo cottura cucina, studiolo, due bagni, e terrazzo, con annesso box al piano interrato, numero 10. Occupato dall'esecutato. **Prezzo base Euro 220.000,00 in caso di gara aumento minimo Euro 5.000,00.** Deposito offerte entro le ore 12.30 del 03/12/2014 in Cancelleria EE.II. Eventuale **vendita con incanto 11/12/2014 ore 12.00 allo stesso prezzo e medesimo aumento.** Deposito domande entro le ore 12.30 del 10/12/2014. Custode: Dott. Alberto Rimici tel. 06 70 450 000. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it), [www.giustizia.lazio.it](http://www.giustizia.lazio.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). (Cod. A207331).

##### ESEC. IMM. n. 919/12 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Barbara Perna. **Vendita senza incanto: 11/12/2014 ore 11.30** presso il Tribunale di Roma IV Sez. EE.II. apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma Quartiere Salario, Via Arrigo Boito, 141.** Piena proprietà di **immobile** al piano terreno. Locato con contratto avente scadenza il 31/07/2019. **Prezzo base Euro 350.000,00 in caso di gara aumento minimo Euro 10.000,00.** Deposito offerte entro le ore 12.30 del 10/12/2014 in Cancelleria EE.II. Eventuale **vendita con incanto 18/12/2014 ore 12.00 allo stesso prezzo e medesimo aumento.** Deposito domande entro le ore 12.30 del 17/12/2014. Custode: Avv. Paolo Fiorilli tel. 06 68 61 067. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it), [www.giustizia.lazio.it](http://www.giustizia.lazio.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). (Cod. A271269).

## 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](http://www.tribunale.roma.it), settore Aste Giudiziarie), così come ulteriori e più dettagliate informazioni sono riportate nel suindicato sito internet o possono essere assunte direttamente in Cancelleria.

I più importanti Istituti bancari sono disponibili a fornire finanziamenti finalizzati agli acquisti.

Maggiori informazioni possono essere reperite sul sito internet [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net)

##### ESEC. IMM. n. 745/11 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Simona Sansa. **Vendita senza incanto: 11/12/2014 ore 10.30** presso il Tribunale di Roma IV Sez. EE.II. apertura buste ore 09.30. **Lotto Unico: Comune di Roma Via Torracchio di Torrenova, 26/b.** **Immobile residenziale** con giardino, ingresso indipendente, piano unico, interno 1, composto da corridoio, 3 camere, cucina, bagno, ripostiglio, cantina esterna fuori terra e giardino di proprietà. Occupato dagli esecutati. **Prezzo base Euro 125.000,00 in caso di gara aumento minimo Euro 3.000,00.** Deposito offerte entro le ore 12.30 del 10/12/2014 in Cancelleria EE.II. Eventuale **vendita con incanto 18/12/2014 ore 10.00.** Deposito domande entro le ore 12.30 del 17/12/2014. Custode: Avv. Raffaele Bava tel. 06 36 006 191. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it), [www.giustizia.lazio.it](http://www.giustizia.lazio.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). (Cod. A238401).

##### ESEC. IMM. n. 1975/11 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Simona Sansa. **Vendita senza incanto: 11/12/2014 ore 12.00** presso il Tribunale di Roma IV Sez. EE.II. apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma Via Bompietro, 41.** Quota pari all'intero della piena proprietà di **appartamento** al piano terra, interno uno, composto da salone, due stanze, due bagni, cucina, ripostiglio, e due balconi. Occupato da terzi senza titolo. **Prezzo base Euro 210.000,00 in caso di gara aumento minimo Euro 5.000,00. Lotto 2: Comune di Roma Via Bompietro, 35.** Quota pari all'intero della piena proprietà di **box auto** al piano seminterrato primo, con annessa area urbana/corte al piano seminterrato primo. Occupato da terzi senza titolo. **Prezzo base Euro 41.000,00 in caso di gara aumento minimo Euro 3.000,00.** Deposito offerte entro le ore 12.30 del 10/12/2014 in Cancelleria EE.II. Eventuale **vendita con incanto 18/12/2014 ore 12.00 ciascuno dei lotti allo stesso prezzo e con il medesimo aumento.** Deposito domande entro le ore 12.30 del 17/12/2014. Custode: Dott. Andrea Russo tel. 06 353 40 459. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it), [www.giustizia.lazio.it](http://www.giustizia.lazio.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). (Cod. A246253).

##### ESEC. IMM. n. 1985/11 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Simona Sansa. **Vendita senza incanto: 11/12/2014 ore 11.30** presso il Tribunale di Roma IV Sez. EE.II. apertura buste ore 09.30. **Lotto unico: Comune di Roma Via Giuseppe Spataro, 65.** Quota pari all'intero della piena proprietà di **appartamento** al piano secondo, scala A, interno 4, composto da corridoio, 5 vani, cucina, ripostiglio, doppi servizi e due balconi con annessa cantina al piano seminterrato, interno 4. Occupato dall'esecutato. **Prezzo base**

## Le risposte ai vostri dubbi

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

**Euro 270.000,00 in caso di gara aumento minimo Euro 5.000,00.** Deposito offerte entro le ore 12.30 del 10/12/2014 in Cancelleria EE.II. Eventuale **vendita con incanto 18/12/2014 ore 11.30 allo stesso prezzo e medesimo aumento.** Deposito domande entro le ore 12.30 del 17/12/2014. Custode: Dott. Andrea Russo tel. 06 353 40 459. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it), [www.giustizia.lazio.it](http://www.giustizia.lazio.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). (Cod. A246254).

##### ESEC. IMM. n. 108252/00 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Barbara Perna. **Vendita senza incanto: 11/12/2014 ore 10.30** presso il Tribunale di Roma IV Sez. EE.II. apertura buste ore 09.30. **Lotto Unico: Comune di Roma Via Marcelliana, 599.** Piena proprietà di **villa** su 4 livelli con autorimessa ed ampio giardino, composta da portico, ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina e servizio igienico al piano terra; tre camere, due servizi e tre terrazzi, al piano primo; camera con annesso servizio igienico, ripostiglio e due terrazzi, al piano sottotetto; ampia taverna con interpedine praticabile, camera con servizio igienico, angolo cottura, locale lavanderia, autorimessa e locale tecnico con accesso alla rampa carrabile, al piano seminterrato. Occupato dal debitore. **Prezzo base Euro 450.000,00 in caso di gara aumento minimo Euro 10.000,00.** Deposito offerte entro le ore 12.30 del 10/12/2014 in Cancelleria EE.II. Eventuale **vendita con incanto 18/12/2014 ore 12.00.** Deposito domande entro le ore 12.30 del 17/12/2014. Custode: Dott. Fabrizio Ricciardi tel. 06 52 998 153 - 335 14 53 957. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it), [www.giustizia.lazio.it](http://www.giustizia.lazio.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). (Cod. A53543).

##### ESEC. IMM. n. 460/10 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Barbara Perna. **Vendita senza incanto: 04/12/2014 ore 10.00** presso il Tribunale di Roma IV Sez. EE.II. apertura buste ore 09.30. **Lotto unico: Comune di Roma Via Carovigno, 13.** Diritto di proprietà di **appartamento** al piano primo, interno 4 (catastalmente 3), composto da disimpegno, soggiorno, pranzo con angolo cottura, due camere, bagno, ripostiglio ed annesso balcone a livello. Occupato dai debitori. **Prezzo base Euro 75.000,00 in caso di gara aumento minimo Euro 5.000,00.** Deposito offerte entro le ore 12.30 del 03/12/2014 in Cancelleria EE.II. Eventuale **vendita con incanto 11/12/2014 ore 12.00 allo stesso prezzo e medesimo aumento.** Deposito domande entro le ore 12.30 del 10/12/2014. Custode: Avv. Giacomantonio Russo Walli tel. 06 37 23 603. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it), [www.giustizia.lazio.it](http://www.giustizia.lazio.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). (Cod. A208090).