

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

L'analisi

Un caso particolare del procedimento. Tutte le regole previste dal codice

Le modifiche alla legge e le precedenze nel pagamento dei crediti

Nella legge fallimentare è stata introdotta una modifica che riguarda la cosiddetta prededucibilità dei crediti. Si tratta, in sostanza, di una precedenza nel pagamento dei crediti accordata ad alcuni creditori rispetto ad altri. Una precedenza che si verifica soltanto in alcuni casi particolari. Con la modifica alla legge il numero di questi casi è aumentato. In particolare, spiega Claudio Santini, commercialista, saranno prededucibili:

1. I crediti derivanti da finanziamenti erogati da istituti di credito ed intermediari finanziari, in esecuzione degli obblighi concordatori o dell'accordo di ristrutturazione.
2. I crediti derivanti da finanziamenti eseguiti dagli stessi soggetti, in funzione della presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo e della domanda di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti.
3. I finanziamenti erogati dai soci in esecuzione di un concordato preventivo ovvero di un accordo di ristrutturazione, fino a concorrenza dell'80% del loro ammontare.
4. I compensi spettanti al professionista incaricato di predisporre la relazione che accompagna il concordato preventivo o l'accordo di ristrutturazione purché, espressamente previsto nel provvedimento del Tribunale che accoglie la domanda di ammissione al concordato preventivo ovvero l'accordo di ristrutturazione sia omologato.

"Inoltre - spiega Santini - con riferimento ai crediti di cui ai numeri 2, 3 e 4, i relativi creditori sono esclusi dal voto e dal computo delle maggioranze previste rispettivamente dalle procedure di concordato preventivo e dall'accordo di ristrutturazione del debito, per l'approvazione del concordato".

(2 - Fine)

Case all'asta, l'opposizione agli atti esecutivi

Possono riguardare la validità del titolo esecutivo, l'esistenza stessa del credito e il suo ammontare

Le controversie sulla distribuzione del ricavato della vendita riguardano l'esistenza dei crediti o dei diritti di prelazione

Le controversie sulla distribuzione del ricavato della vendita all'asta, abbiamo già visto, sono "incidenti cognitivi" disciplinati dall'art. 512 del codice di procedura civile e riguardano l'esistenza stessa o l'ammontare dei crediti, oppure l'esistenza di diritti di prelazione. Si è già visto anche che la distribuzione del ricavato della vendita nell'esecuzione immobiliare avviene per mezzo del cosiddetto piano di riparto redatto dal custode giudiziario o dal Ctu contabile nominato dal giudice. Inoltre, le opposizioni al procedimento esecutivo, che termina con la vendita all'asta, disciplinate dall'art. 615 del codice di procedura civile riguardano l'esistenza del credito e possono essere effettuate solo dopo la chiusura del processo esecutivo. Spiega quindi l'avvocato

Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari: "Le opposizioni previste e disciplinate dall'art. 615 riguardano l'esistenza e l'ammontare del credito e la validità del relativo titolo. Sono di due tipi: preventive e successive. Le prime vengono introdotte prima dell'instaurazione del processo esecutivo con atto di citazione in giudizio. Sono procedimenti di cognizione e con esse può essere chiesta la sospensione dell'efficacia del titolo esecutivo. Le opposizioni successive, formulate dopo l'instaurazione del processo esecutivo sono introdotte con ricorso a cui segue un provvedimento del giudice di immediata sospensione della procedura, con decreto, o di fissazione dell'udienza per la sospensione o meno della procedura. Tale procedimento è di natura cautelare anche se non segue del tutto il regime dei procedimenti cautelari, non anticipando il provvedimento di sospensione gli effetti finali del processo di

merito che si instaura con atto di citazione. La seconda fase, di merito, introdotta con citazione, segue il regime del processo di cognizione e si conclude con una sentenza con effetto di giudicato". Le opposizioni agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c. riguardano invece vizi formali dell'atto esecutivo e sono anch'esse preventive e successive. "Le opposizioni a precetto vengono introdotte con atto di citazione - aggiunge l'avvocato Sposato - mentre le opposizioni al pignoramento e agli atti esecutivi con ricorso e seguono la struttura tipica delle opposizioni alle esecuzioni concludendosi con una sentenza che ha effetto di giudicato sostanziale. Il creditore potrà procedere o intervenire con lo stesso titolo in nuove o diverse procedure esecutive.

Per le opposizioni agli atti esecutivi non è previsto il regime della sospensione, ma il legislatore ha previsto che il giudice dell'esecuzione possa adottare atti urgenti indilazionabili, previsti dall'art. 618 del codice di procedura civile. Alcuni rendono applicabile l'art. 700 alle opposizioni agli atti esecutivi, per poter ottenere la sospensione, altri invece pur non essendo previsto questo richiamo normativo, ammettono l'uso dei provvedimenti urgenti indilazionabili. Le opposizioni di terzo sono previste, invece, dall'art. 619 del codice di procedura civile e riguardano i diritti reali oggetto dell'immobile, trattandosi di azioni che il proprietario dell'immobile effettua a tutela della sua proprietà o diritto reale che ritiene pignorato per errore".

(2 - Fine)

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. 610/07 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Massimiliana Battagliese - Vendita con incanto: 17/11/2010 ore 12.00 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Lotto 1: Comune di Roma, Via Decio Azzolino, 56. Proprietà superficiale di appartamento al piano quarto, interno 19, con annesso posto auto al piano terra. Prezzo base Euro 343.000,00. Rilancio minimo Euro 100.000,00. Domande entro 16/11/2010 ore 12.30. Custode: Avv. Lorenda Nucostelli tel. 0621701797. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A117722).

ESEC. IMM. n. 100497/98 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Giuseppina Luciana Barrea - Vendita senza incanto: 02/12/2010 ore 09.30 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. Lotto 1: Comune di Rofredo (RM), Via Giuseppe Presutti, 8/B. Quota pari all'intero della piena proprietà di appartamento composto da soggiorno, cucina, bagno, portico e balcone, al piano terreno; 2 camere, bagno e 2 balconi al piano primo; locale garage e giardino al piano interrato. Libero. Prezzo base Euro 102.400,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00. Offerte entro 01/12/2010 ore 12.30. Custode: Rag. Maria D'ignazi tel. 0652453209. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A144281).

ESEC. IMM. n. 9611/97 + 96240/97 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Anna Maria Russo - Vendita con incanto: 18/11/2010 ore 09.30 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Lotto 1: Comune di San Vito Romano (RM), Via Remigio de Paolis, 15 (già Piazza Enrico Fermi, 4) vilino A. Piena proprietà di appartamento al piano quarto della scala A, interno 6, composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e 2 balconi. Libero nella disponibilità dell'esecutato. Prezzo base Euro 118.125,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00. Domande entro 17/11/2010 ore 12.30. Custode: Dott. Marzia Bortone tel. 067092311-7092463. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A78980).

ESEC. IMM. n. 100592/98 R.G.E.

G.E. Dott. Francesco Cottone - Vendita con incanto: 16/11/2010 ore 12.30 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Lotto 1: Comune di Castelnuovo di Porto (RM), Via Monte Rosa, 41. Piena proprietà di vilino quadrifamiliare su n. 2 livelli, composto al p.t. da soggiorno, pranzo, studio, cucina, dispensa, corridoio, disimpegno, n.2 bagni, cantina per una superficie complessiva di mq.157 circa e veranda di mq. 17 circa e, al piano 1, da n.4 stanze da letto, n.3 bagni, n.2 disimpegni, n.2 locali cucina per una superficie complessiva di mq. 101 circa, veranda di mq.12 circa e un balcone collegato al giardino di mq.10 circa, con annesso giardino esclusivo di mq.111 circa. Attualmente libero. Prezzo base Euro 270.000,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00. Domande entro 15/11/2010 ore 12.30. Custode: Dott. Giacomo Sigillo tel. 0632110919. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A77351).

ESEC. IMM. n. 100899/98 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Anna Maria Soldi - Vendita con incanto: 16/11/2010 ore 09.30 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Lotto 2: Comune di Roma, Via Cremera, 12. Nuda proprietà su appartamento al piano primo scantinato (seminterrato) composto da ingresso, cucina, stanza da letto e bagno, per complessivi mq. 45,55 commerciali. Prezzo base Euro 133.000,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00. Domande entro le 12.30 del 15/11/2010. Custode: Dott. Giovanni Caravetta tel. 068416868. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A125721).

ESEC. IMM. n. 101199/98 R.G.E.

G.E. Dott. Francesco Cottone - Vendita con incanto: 16/11/2010 ore 11.30 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Lotto 1: Comune di Rocca di Papa (RM), Castelli Romani, Via dell'Osservatorio, 36. Piena proprietà su appartamento al piano primo, scala U, composto da soggiorno, 2 camere, cucina, bagno e terrazzo. Occupato dall'esecutato. Prezzo base Euro 170.000,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00. Domande entro 15/11/2010 ore 12.30. Custode: Dott. Stefano Turmali tel. 0664521651. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A125049).

ESEC. IMM. n. 102746/98 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Giuseppina Luciana Barrea - Vendita senza incanto: 02/12/2010 ore 10.30 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. Lotto Unico: Comune di Arsoili (RM), Via Matteotti, 1. Appartamento al piano quarto, scala B, interno 8, composto da 4 camere ed accessori, oltre terrazzo al piano sovrastante. Libero. Prezzo base Euro 73.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 2000,00. Offerte entro 01/12/2010 ore 12.30. Custode: Dott. Roberto De Marco tel. 0636004333. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A77731).

ESEC. IMM. n. 104452/99 R.G.E.

G.E. Dott. Francesco Cottone - Vendita con incanto: 16/11/2010 ore 09.30 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Lotto 1: Comune di Roma, Via Appia Nuova, 1253. Quota pari al 100% del diritto di usufrutto su: villa su due piani, locale cabina elettrica, 2 locali negozio, 5 locali magazzino, locale mensa e toilette. Libero come da perizia. Prezzo base Euro 360.000,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00. Domande entro 15/11/2010 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. A104412).

ESEC. IMM. n. 105304/99

Tribunale di Roma - G.E. Dott.ssa Battagliese - In Nazzano (RM), Via della Circonvallazione 28, piena proprietà, appartamento posto al piano seminterrato, composto da tre camere, accessori e terrazzo a livello di mq. 104,40 Occupato fino al 06.08.05 in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria. Prezzo base Euro 105.000,00. Rilancio minimo in caso di gara Euro 5.000,00. Apertura delle buste e vendita senza incanto il 5 novembre 2010 ore 10.00 presso l'AN.V.I. - Via Germanico 79. Le offerte di acquisto, dovranno pervenire presso l'AN.V.I. in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno lavorativo precedente a quello fissato per la vendita (escluso il sabato e i giorni festivi). Custode notaio delegato dott. Valerio Pantano. Ulteriori informazioni: tel. 0639745162. Sito internet: www.astegiudiziarie.it.

ESEC. IMM. n. 1059/04 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere - Vendita con incanto: 25/10/2010 ore 10.00 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Lotto 1: Comune di Roma, Via Arzana, 66. Piena proprietà di appartamento al piano secondo, interno 3, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e due balconi. Libero. Prezzo base Euro 198.000,00. Rilancio minimo Euro 10.000,00. Offerte cauzionate 10% del prezzo offerto da depositare in Cancelleria IV Sez. EE.II. entro ore 12.30 del 25/10/2010. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A97789). Custode: Dott.ssa Paola Saioni tel. 0774313296.

ESEC. IMM. n. 106299/99 R.G.E.

G.E. Dott. Francesco Cottone - Vendita con incanto: 16/11/2010 ore 12.30 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Lotto 3: Comune di Roma, Drafonta, Via Donato Bartolomeo, 32. Piena proprietà su appartamento al piano secondo, scala U, interno 6, composto da corridoio, 3 camere, cucina, bagno, balcone ed ampia terrazza. Occupato senza titolo. Prezzo base Euro 270.000,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00. Lotto 5: Comune di Roma, San Pietro, Via della Cava Aurelia, 80. Piena proprietà su posto auto al piano terra con annesso deposito con serranda manuale Occupato dal debitore esecutato. Prezzo base Euro 70.000,00. Rilancio minimo Euro 2.000,00. Domande entro 15/11/2010 ore 12.30. Custode: Dott. Stefano Turmali tel. 0664521651. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A125678, A125679).

ESEC. IMM. n. 108108/00 R.G.E.

G.E. Dott. Francesco Cottone - Vendita senza incanto: 30/11/2010 ore 10.30 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. Lotto unico: Comune di Roma, VII Municipio, Località Belvedere, Via Solario, 18. Diritto di proprietà su appartamento al piano terzo, interno 6. Prezzo base Euro 75.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 6.000,00. Offerte entro 29/11/2010 ore 12.30. Custode: Dott. Guendalina Testa tel. 0642006931. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A82124).

ESEC. IMM. n. 111/08 R.G.E.

G.E. Dott. Sergio Brescia - Vendita con incanto: 18/11/2010 ore 10.30 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Lotto 1: Comune di Roma, Borgo Pio, 138. Piena proprietà di appartamento al piano rialzato, interno 1, composto da 4 camere e servizi. Occupato dai familiari del debitore. Prezzo base Euro 1.050.000,00. Rilancio minimo Euro 100.000,00. Domande entro 17/11/2010 ore 12.30. Custode: Dott. Luigi Miraglia tel. 0637512021. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A129736).

ESEC. IMM. n. 11503/83 R.G.E.

G.E. Dott. Francesco Cottone - Vendita con incanto: 16/11/2010 ore 09.30 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Lotto 1: Comune di Roma, Via Lucrino, 25. Piena proprietà appartamento al piano 7° S.C.B int.14 composto da ingresso, salone, n.2 camere, corridoio, ripostiglio, cucina, bagno, della superficie complessiva di mq. 130 ca. e n.2 balconi della superficie complessiva di mq. 21 ca., con annessa cantina al piano seminterrato di mq. 9 ca. Attualmente occupato dal debitore. Prezzo base Euro 630.000,00. Rilancio minimo Euro 10.000,00. Domande entro 15/11/2010 ore 12.30. Custode: Dott. Giacomo Sigillo tel. 0632110919. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A124981).

ESEC. IMM. n. 1167/08 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Anna Maria Soldi - Vendita senza incanto: 15/12/2010 ore 09.30 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. Lotto 1: Comune di Roma, zona Centro, Via Piansano, 7. Piena proprietà su appartamento al piano quinto, scala A, interno 9, composto da ingresso, corridoio, sala da pranzo, cucina, 3 camere da letto, tripli servizi, salone, studio e balcone. Occupato dal coniuge e dai figli del debitore. Prezzo base Euro 2.001.500,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 10.000,00. Offerte entro 14/12/2010 ore 12.30. Custode: Dott. Ettore Giosi tel. 0627065894. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A140046).

ESEC. IMM. n. 1228/06 R.G.E.

G.E. Dott. Francesco Cottone - Vendita con incanto: 16/11/2010 ore 11.00 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Lotto 3: Comune di Roma, Via Tabarrini, 3/A. Piena proprietà su locale depositato al piano interrato composto da un unico ambiente, distinto con il numero 5. Occupato dai proprietari. Prezzo base Euro 55.000,00. Rilancio minimo Euro 1.000,00. Domande entro 15/11/2010 ore 12.30. Custode: Avv. Cristiano Augusto Tofani tel. 0642016048. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A126231).

ESEC. IMM. n. 1238/07 R.G.E.

G.E. Dott. Francesco Cottone - Vendita con incanto: 16/11/2010 ore 12.00 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Lotto 1: Comune di Roma, Via Vittoriosa, 65. Piena proprietà di appartamento al piano terreno, scala A, interno 1, composto da soggiorno, disimpegno, cucina, 2 camere, bagno e 2 porzioni di giardino, oltre box auto. Libero. Prezzo base Euro 165.000,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00. Domande entro 15/11/2010 ore 12.30. Custode: Avv. Roberto Tedeschi tel. 0637501079-37355729-0637500683. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A125230).

ESEC. IMM. n. 1245/07 R.G.E.

G.E. Dott. Sergio Brescia - Vendita senza incanto: 16/12/2010 ore 10.30 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. Lotto 1: Comune di Roma, Via Piansano, 35. Appartamento al piano secondo, interno 3, composto da 3 camere, salone con camino, ingresso all'americana, cucina, bagno con doccia, sala con vasca oltre balcone perimetrale. Prezzo base Euro 475.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00. Offerte entro 15/12/2010 ore 12.30. Custode: Dott. Enrico Crisci tel. 0663909200, fax 0663909495. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A139925).