

ROMA tel. 06.3770.8466
MILANO tel. 02.7570958
NAPOLI tel. 081.473309
LECCE tel. 0832.2781

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

E' preceduta dal deposito di un'offerta accompagnata da una cauzione non inferiore a un decimo del prezzo proposto

Le regole della vendita senza incanto

E' sufficiente il dissenso di un solo creditore per impedire che avvenga l'aggiudicazione

“**S**ia la vendita senza incanto, disciplinata dagli articoli 570 e seguenti del codice di procedura civile, che quella con incanto, regolata dagli articoli 576 e seguenti dello stesso codice, prevedono una gara aperta al pubblico di tutti i potenzialmente interessati, con esclusione del solo debitore”, spiega l'avvocato Gianluca Spasato, presidente dell'Associazione custodi giudiziarie. E aggiunge: “Nell'esecuzione individuale viene di fatto preferita la vendita senza incanto, mentre in quella fallimentare, come disposto dall'art. 108 della legge istitutrice, la vendita avviene di regola con incanto, essendo prevista la seconda solo nei casi in cui possa apparire più vantaggiosa con il consenso dei creditori che hanno sull'immobile diritto di prelazione”. Vediamo dunque come si svolge la vendita senza in-

Il decreto di trasferimento, così si assegna la proprietà all'aggiudicatario

Il decreto di trasferimento rappresenta il momento conclusivo del procedimento esecutivo. Si tratta di un provvedimento con cui il giudice dell'esecuzione trasferisce all'aggiudicatario la proprietà del bene dopo la vendita con o senza incanto e quindi dopo il versamento integrale del prezzo. Il decreto di trasferimento dovrà contenere la descrizione del bene trasferito, con gli estremi catastali e gli eventuali confinanti. In caso di differenza tra la descrizione del bene fatta nell'ordinanza di vendita e quella del decreto di trasferimento deve sempre prevalere la prima. Nello stesso tempo, il decreto di trasferimento deve contenere l'ordine di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie. Infatti, non è possibile che l'aggiudicatario acquisti un bene sul quale

continuano a gravare formalità pregiudizievole iscritte in precedenza nei confronti del debitore esecutato. L'ordine di cancellazione non si può escludere alle eventuali domande giudiziali trascritte da terzi sul bene appropriato. Quindi, chi vuole partecipare a una vendita forzata deve esaminare con attenzione l'ordinanza che dispone la vendita del bene per evitare che dopo il decreto di trasferimento sia costretto a rilasciarlo a colui che sarà stato riconosciuto proprietario. L'ordine di cancellazione delle formalità pregiudizievole potrà essere eseguito solo quando il decreto di trasferimento sarà diventato definitivo e quindi saranno decorsi venti giorni per la proposizione di opposizioni, oppure quando le opposizioni eventualmente proposte saranno state respinte con sentenza passata in giudicato.

Infine, il decreto di trasferimento contiene l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto. Sotto questo profilo, il decreto costituisce titolo esecutivo e consente quindi all'aggiudicatario di avviare l'esecuzione forzata per rilascio di immobile nei confronti del debitore o di chiunque si trova nel possesso del bene. Si deve trattare di possesso non fondato su un diritto acquisito anteriormente al pignoramento. L'aggiudicatario non potrà, infatti, pretendere il rilascio dell'immobile nei confronti di chi ha stipulato con il debitore esecutato un contratto di locazione con data certa anteriore al pignoramento e dovrà rispettare la locazione fino alla scadenza.

Il focus

possibile proporre l'aumento di quinto nei dieci giorni successivi, come nella vendita con incanto. Quest'ultima è preceduta dal deposito della domanda di partecipazione e della cauzione indicata nell'ordinanza di vendita, comunque non superiore ad un decimo del prezzo base d'asta. Se, aperto l'incanto, non è effettuato alcun rilancio, lo stesso è dichiarato deserto. Ciò significa che, anche nel caso di un unico partecipante, per aggiudicarsi l'immobile dovrà essere effettuato almeno un rilancio - aggiunge l'avvocato Spasato - ed infatti l'avviso della vendita indica oltre agli altri elementi per la partecipazione, il prezzo base e la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte cospicue, nell'udienza fissata, tutti gli interessati vengono ammessi alla gara”.

(1 - Continua)

canto. Aggiunge l'avvocato Spasato: “La vendita senza incanto è preceduta dal deposito di un'offerta irrevocabile accompagnata da una cauzione non inferiore ad un decimo del prezzo che viene proposto, a differenza della vendita con incanto, dove invece la cau-

zione che viene prestata è del dieci per cento sul prezzo base d'asta. L'immobile è aggiudicato all'offerente o, nel caso di pluralità di offerenti, a colui che abbia presentato l'offerta più alta all'esito di una gara. Sull'offerta il giudice sente il debitore e i creditori interven-

enti e, qualora non superi di almeno un quinto il valore stimato dell'immobile, come dispone l'art. 572 del codice di procedura civile, è sufficiente il dissenso di un solo creditore per impedire l'aggiudicazione. Nel caso di più offerte, il giudice può indire una gara alla quale

sono ammessi tutti gli offerenti prendendo a base l'offerta più alta; mentre se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti, si aprono per il giudice due alternative: aggiudicare all'offerta più alta, oppure aprire l'incanto. Se aggiudica all'offerta più

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 giudiziarie - 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 giudiziarie - 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. 101008 R.G.E.

G.E. Dott. Francesco Cottone - Vendita senza incanto: 1005/2011 ore 10,30 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. E.E.II. Apertura buste ore 09,30. **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 sottimo; posto auto. Prezzo base Euro 189.750,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 09/05/2011 ore 12,30. Custode: Dott. Piergiorgio Zampetti tel. 0668182202. Maggiori info in cancelleria IV Sez. E.E.II., su www.tribunale-roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A131436).

ESEC. IMM. n. 10274298 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Concetta Fragapane (ex Barraeca) - Vendita senza incanto: 1205/2011 ore 10,30 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. E.E.II. Apertura buste ore 09,30. **Lotto Unico: Comune di Roma, Via Raffaele Stasi, 28. Appartamento al piano primo sottostada, interno 8/D, scala 1, facente parte del vilino "I", composto da due camere ed accessori, con accesso dal civico, 16. Occupato da terzi senza titolo. Prezzo base Euro 64.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 11/05/2011 ore 12,30. Custode: Dott. Stefano Durante tel. 0623234646. Maggiori info in cancelleria IV Sez. E.E.II., su www.tribunale-roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A67946).

ESEC. IMM. n. 103707 R.G.E.

G.E. Dott. Francesco Cottone - Vendita senza incanto: 1005/2011 ore 11,30 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. E.E.II. Apertura buste ore 09,30. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Fratelli Maristi, 46. Appartamento al piano terra, interno 2, composto da soggiorno-pranzo, 2 camere, cucina, bagno, disimpegno e veranda. Prezzo base Euro 210.937,50. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 09/05/2011 ore 12,30. Custode: Dott.ssa Caterina Destriere tel. 064453736. Maggiori info in cancelleria IV Sez. E.E.II., su www.tribunale-roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A116478).

ESEC. IMM. n. 107402 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Concetta Fragapane (ex Barraeca) - Vendita senza incanto: 04/05/2011 ore 10,00 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. E.E.II. Apertura buste ore 09,30. **Piena proprietà su immobili siti nel Comune di Roma, Via Diderot, 18. Lotto 1: Appartamento, interno 1, composto da ingresso-soggiorno, 3 camere, cucina, 2 bagni, disimpegno, oltre cantina, interno 3, composto da ingresso-soggiorno, 3 camere, cucina, 2 bagni, disimpegno, oltre cantina, interno 3, e box interno H. Prezzo base Euro 180.000,00. Lotto 2: Appartamento, interno 2, composto da ingresso-soggiorno, angolo cucina, 2 camere, 2 bagni, disimpegno e balcone, oltre cantina, interno 2 e box, interno A. Prezzo base Euro 167.500,00. Lotto 4: Appartamento interno 4, composto da ingresso-soggiorno, angolo cucina, 2 camere, 2 bagni, disimpegno oltre balcone, cantina, interno 5 e box, interno C. Prezzo base Euro 172.500,00. Lotto 5: Appartamento interno 5, composto da ingresso-soggiorno, 3 camere, cucina, 2 bagni, disimpegno oltre balcone, cantina, interno 6 e box, interno E. Prezzo base Euro 202.500,00. Lotto 6: Appartamento interno 6, composto da ingresso-soggiorno, angolo cucina, 2 camere, 2 bagni, disimpegno oltre balcone, cantina, interno 7 e box, interno D. Prezzo base Euro 167.500,00. Lotto 8: Appartamento interno 8, composto da ingresso-soggiorno, angolo cucina, 2 camere, 2 bagni, disimpegno, balcone, cantina, interno 10 e box, interno B. Prezzo base Euro 210.000,00. Lotto 9: Locale magazzino al piano interrato, interno 1. Prezzo base Euro 78.750,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00 per ciascun lotto. Gli immobili risultano occupati senza titolo. Offerte entro 03/05/2011 ore 12,30. Custode: Dott. Simone Di Thiene tel. 068411065. Maggiori info in cancelleria IV Sez. E.E.II., su www.tribunale-roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A118816, A118817, A118819, A118820, A118821, A118822, A118823, A118824).**

ESEC. IMM. n. 10756900 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Concetta Fragapane (ex Barraeca) - Vendita senza incanto: 1205/2011 ore 11,00 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. E.E.II. Apertura buste ore 09,30. **Lotto Unico: Comune di Fiumicino (RM), Larga dei Delfini, 2. Piena proprietà di appartamento al piano secondo, interno 2, composto da 7,5 vani catastali, oltre sottotetto allo stato nudo non ondata. Libero. Prezzo base Euro 346.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 11/05/2011 ore 12,30. Custode: Avv. Paolo Fioriti tel. 066861067. Maggiori info in cancelleria IV Sez. E.E.II., su www.tribunale-roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A94429).

ESEC. IMM. n. 10798800 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Concetta Fragapane (ex Barraeca) - Vendita senza incanto: 11/05/2011 ore 10,30 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. E.E.II. Apertura buste ore 09,30. **Lotto unico: Comune di Roma, Appia Latino, Via Latina, 40. Appartamento al piano primo, scala A, interno 3, palazzina "B", composto da salone, 2 stanze, servizi doppi e stanzino, oltre balcone. Occupato dal debitore. Prezzo base Euro 495.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 10/05/2011 ore 12,30. Custode: Dott.ssa Laura Carosi tel. 0650524199. Maggiori info in cancelleria IV Sez. E.E.II., su www.tribunale-roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A126622).

ESEC. IMM. n. 113306 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere - Vendita senza incanto: 01/06/2011 ore 11,00 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. E.E.II. Apertura buste ore 09,30. **Lotto Unico: Comune di Roma, Loc. La Storta, Via Cherusco, 328. Piena proprietà del lotto multiplo (unico) composto da terreno adibito in parte ad orto, in parte a corte comune ed in parte a giardino, su cui insistono 5 unità immobiliari distinte in 1) appartamento suddiviso in 2 unità immobiliari, la prima composta da porticato, cucina-innello, 2 camere, soggiorno doppio, servizio igienico, ripostiglio, disimpegno; la seconda composta da veranda, cucina-innello, 3 camere, soggiorno, servizio igienico; 2) laboratorio composto da deposito esterno, cucina-innello, camera, soggiorno, servizio igienico, disimpegno; 3) autorimessa; 4) 2 manufatti in corso di costruzione destinati rispettivamente ad abitazione composta da soggiorno con angolo cottura, camera, servizio igienico ed autorimessa, della superficie ragguagliata pari a mq. 822,75. Vani 14 relativi agli appartamenti costruiti, unico livello. Occupato dal debitore e famiglia, a dichiarazione del debitore su verbale. Prezzo base Euro 922.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 20.000,00.** Offerte entro 31/05/2011 ore 12,30. Custode: Avv. Chiara Fidelli tel. 3387852107. Maggiori info in cancelleria IV Sez. E.E.II., su www.tribunale-roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A1140045).

ESEC. IMM. n. 122306 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Concetta Fragapane (ex Barraeca) - Vendita senza incanto: 1205/2011 ore 10,30 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. E.E.II. Apertura buste ore 09,30. **Lotto Unico: Comune di Roma, Via Trionfale, 81. Appartamento al piano interrato, interno 2, composto da: tre camere, cucina, wc, con annessa area di distacco fino a metro di cinta che lo delimita. Occupato dal debitore esecutato. Prezzo base Euro 396.600,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 11/05/2011 ore 12,30. Custode: Dott. Enrico Crisi tel. 0683909200. Maggiori info in cancelleria IV Sez. E.E.II., su www.tribunale-roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A120431).

ESEC. IMM. n. 124206 + 13605 R.G.E.

G.E. Dott. Francesco Cottone - Vendita senza incanto: 10/05/2011 ore 10,00 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. E.E.II. Apertura buste ore 09,30. **Lotto 1: Comune di Roma, Viale di Vigna Pia, 40. Appartamento. Prezzo base Euro 285.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 09/05/2011 ore 12,30. Custode: Avv. Stefania Saraceni tel. 0639746691. Maggiori info in cancelleria IV Sez. E.E.II., su www.tribunale-roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A155257).

ESEC. IMM. n. 134206 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Concetta Fragapane - Vendita senza incanto: 05/05/2011 ore 10,00 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. E.E.II. Apertura buste ore 09,30. **Lotto unico: Comune di Roma, Grottole, Via di Quarto Annunziata, 62. Parco su cui insiste villa con piscina da sala pranzo cucina, letto, sala giochi, locali di servizio, garage ed alloggio custode al piano interrato, ingresso, soggiorno, studio e bagno al piano terreno; 3 camere, 2 bagni, spogliatoio, disimpegno, 2 balconi al piano primo; camera al piano secondo; oltre a autorimessa, garage, locale ristoro, piscina con spogliatoio, forno e cani. Attualmente occupato dall'esecutato. Prezzo base Euro 4.100.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 20.000,00.** Offerte entro le 12,30 del 04/05/2011. Custode: Avv. Domenico Columba tel. 068070841-8070844. Maggiori info in cancelleria IV Sez. E.E.II., su www.tribunale-roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A152673).

ESEC. IMM. n. 140908 R.G.E.

G.E. Dott. Francesco Cottone - Vendita senza incanto: 03/05/2011 ore 10,00 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. E.E.II. Apertura buste ore 09,30. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Natale del Grande, 8. Appartamento al piano quarto, scala B, interno 15, composto da 4,5 vani occupato dalla debitrice. Prezzo base Euro 580.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro le 12,30 del 02/05/2011. Custode: Avv. Fabrizio Valente tel. 063244582. Maggiori info in cancelleria IV Sez. E.E.II., su www.tribunale-roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A154230).

ESEC. IMM. n. 146903 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Massimiliana Battagliese - Vendita senza incanto: 05/05/2011 ore 10,00 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. E.E.II. Apertura buste ore 09,30. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Pieve del Cidone, 31/33. Piena proprietà di appartamento ad uso abitazione al piano terra, di superficie ragguagliata mq. 23,40. Interno C, composto da unico ambiente con angolo cottura e bagno. Libero. Prezzo base Euro 110.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 2.000,00.** Offerte entro 04/05/2011 ore 12,30. Custode: Dott.ssa Noemi Marchetti tel. 0693607411. Maggiori info in cancelleria IV Sez. E.E.II., su www.tribunale-roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A50363).

ESEC. IMM. n. 16307 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Massimiliana Battagliese - Vendita senza incanto: 04/05/2011 ore 09,30 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. E.E.II. Apertura buste ore 09,30. **Lotto unico: Comune di Roma, Via Antonio Bongiorno, 2. Piena proprietà appartamento al piano terzo, scala G, interno 8, di mq. 89,85 composto da: ingresso-soggiorno, cucina-innello, 3 camere, 2 bagni, disimpegno e balcone, con annessi 3 cantine a mq. 3,80 e box auto a mq. 22, di mq. 20,50, sili al piano interrato. Occupati, in corso di giudizio di accertamento dell'usufruzione. Prezzo base Euro 360.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Presentazione offerte in busta chiusa entro le 12,30 del 03/05/2011. Custode: Avv. Maria Coste Monazo tel. 067943725. Maggiori info in cancelleria IV Sez. E.E.II., su www.tribunale-roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A154090).

ESEC. IMM. n. 20108 R.G.E.

G.E. Dott. Francesco Cottone - Vendita con incanto: 03/05/2011 ore 12,00 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. E.E.II. Immobile siti nel Comune di Roma, Via Fratelli Mazzocchi. **Lotto 1: Appartamento al piano primo, interno 1, composto da salone, 3 camere, cucina, bagno, w.c., ripostiglio, ingresso, terrazzo, con accesso dal civico, 32 e 5 box auto coperti, al piano interrato, distinti con i numeri 10, 11, 12, 13 e 14, con accesso da Via Marabini, 36. Prezzo base Euro 251.250,00. Lotto 2: Appartamento al piano secondo, interno 2, composto da salone, 3 camere, cucina, bagno, w.c., ingresso e terrazzo, con accesso dal civico, 32 e 5 box auto coperti, sili al secondo piano interrato, distinti con i numeri 1, 2, 3, 4 e 5, con accesso da Via Marabini, 36. Prezzo base Euro 210.000,00. Lotto 3: Appartamento, interno 3, composto da soggiorno, camera, bagno, corridoio, ripostiglio e terrazzo al piano terzo; due locali, w.c. e ingresso al piano quarto oltre ripostiglio al piano interrato, con accesso dal civico, 32 e 4 box auto coperti, al secondo piano interrato, distinti con i numeri 6, 7, 8 e 9, con accesso da Via Marabini, 36. Prezzo base Euro 232.500,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00 per ciascun lotto. Domande entro 02/05/2011 ore 12,30. Custode: Avv. Filippo Maria Tropano tel. 063728228. Maggiori info in cancelleria IV Sez. E.E.II., su www.tribunale-roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A116788, A116789, A116790).**