

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Dal Tribunale una notifica ai contitolari dell'immobile. Il giudice stabilisce come contemperare i diversi diritti

# Aste, sottoposti a pignoramento anche i beni indivisi

## Nessuna eccezione se i comproprietari non sono tutti debitori: il provvedimento scatta

L'art. 599 del codice di procedura civile stabilisce che possono essere pignorati i beni indivisi anche quando non tutti i comproprietari sono obbligati verso il creditore, decretando al secondo comma che occorre notificare ai contitolari del diritto non debitori un avviso con il quale, oltre ad essere data conoscenza del pignoramento, è fatto divieto di lasciar separare dal debitore la sua parte delle cose comuni senza ordine del giudice", spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziarie. Ed aggiunge: "Ai sensi dell'art. 180 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile l'avviso in questione deve contenere l'indicazione del creditore pignorante, del bene pignorato, della data dell'atto di pignoramento e della trascrizione di esso. Con il medesimo avviso, o con altro separato, gli interessati devono essere invitati a comparire davanti al giudice dell'esecuzione per sentire dare i provvedimenti indicati nell'art. 600 dello stesso codice, che regola le modalità operative della liquidazione della quota". La riforma del 2006 ha stabilito i criteri cui attenersi nella scelta tra le varie forme previste dal legislatore per l'espropriazione sui diritti oggetto di contitolarità, che sono in via preferenziale: la separazione in natura, la divisione giudiziale e la vendita della quota indivisa. Nel caso in cui la separazione in natura non sia richiesta o non sia possibile, il giudice deve procedere alla divisione giudiziale, salvo che non ritenga probabile la vendita della quota indivisa a un prezzo pari o superiore al valore della stessa.

"Occorre tenere presente che l'omissione dell'avviso, comunque, non comporta la nullità del pignoramento - prosegue l'avvocato Sposato - ma soltanto l'imprevedibilità dell'esecuzione che, pri-

### Le risposte ai vostri dubbi

La mia azienda è stata sottoposta a sequestro giudiziario, Vi chiedo di chiarirmi quali sono i compiti del custode. Ho bisogno di comprendere quali poteri in concreto ha questa persona. Vi prego di non pubblicare il mio nome.

L'art. 676 cpc prevede che "Il custode della cosa sequestrata ha gli obblighi e i diritti previsti negli articoli 521,522 e 560 c.p.c." Gli artt. 521 e 522 cpc disciplinano l'istituto del custode di beni mobili, il terzo, invece, si occupa degli obblighi del custode di immobile pignorato.

Detta norma è stata modificata dalla Legge 14 maggio 2005, n. 80

Applicando questa disposizione al custode di azienda sottoposta a sequestro giudiziario si evince prima di tutto che egli, come il custode di immobile pignorato, non prende possesso delle cose sequestrate e non assume l'amministrazione come persona privata, bensì esercita una pubblica funzione e dovrà rendere conto del suo operato al Giudice che ha disposto il sequestro.

In particolare, il custode di azienda sottoposta a sequestro giudiziario, nella gestione temporanea del bene stesso, si deve attenere alle seguenti condizioni: tenuta di una contabilità nuova ed originale dedicata alla gestione giudiziaria dell'azienda, con facoltà di utilizzare le licenze inerenti all'azienda in qualità di custode dell'azienda sequestrata.

obbligo di rendiconto trimestrale al giudice con relazione scritta da depositare in cancelleria. E' importante sottolineare come le parti del giudizio non hanno un diritto al rendiconto, ma soltanto un interesse indiretto per la cui tutela provvede, appunto, il giudice cui è demandata la sorveglianza sull'au-

siliare (Corte appello Cagliari, 27 giugno 1986).

Oltre a redigere l'inventario dei beni il custode dovrà anche verificare l'esistenza di eventuali contratti pendenti, posto che in tal caso può trovare applicazione analogica il disposto dell'art. 2558 c.c., con la conseguenza che il custode subentra nei contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda stessa salvo che essi non abbiano carattere personale e salva la facoltà del terzo contraente di recedere, per giusta causa, dal contratto. Sempre in tema di continuità dei rapporti contrattuali preesistenti va rilevato che per la giurisprudenza i contratti di lavoro subordinato proseguono anche nel caso di sequestro di azienda; dunque il principio sancito dall'art. 2112 c.c., opera in qualunque ipotesi di successione del titolare dell'azienda, indipendentemente dal mezzo giuridico che ha determinato tale sostituzione, pertanto trova applicazione anche nel caso in cui, viene disposto il sequestro giudiziario dell'azienda ed autorizzata la gestione provvisoria ad opera del custode ex artt. 670 n. 1 e 676 c.p.c.

Il custode inoltre sarà l'unico a poter pretendere l'adempimento di eventuali crediti dell'azienda antecedenti al sequestro, con la conseguenza che un eventuale pagamento fatto dal debitore ad un soggetto diverso dal custode non libera il debitore dall'obbligo di adempiere.

Per quanto attiene i debiti dell'azienda non si dubita che il custode, previa autorizzazione del giudice,

debba provvedere al pagamento degli stessi facendo ricorso alle rendite dell'azienda e in caso di insufficienza alle anticipazioni delle parti.

In secondo luogo, il custode dell'azienda sottoposta a sequestro giudiziario, come il custode di immobile pignorato, non può compiere, senza l'autorizzazione del giudice, atti che eccedano i limiti dell'ordinaria amministrazione (Cass.Civ., Sez. III, 14 luglio 1994, n.6602).

Poiché il custode sequestratario assume la qualità di amministratore dei beni sequestrati per conto di colui il quale, in definitiva, ne sia dichiarato proprietario o possessore, solo questo ultimo resta vincolato per i negozi giuridici posti in essere dal sequestratario durante l'amministrazione. Le spese di custodia ed il compenso dovuto al custode saranno posti a carico della parte soccombente, le passività della gestione gravano sul proprietario (o possessore), nel cui interesse l'amministrazione è stata tenuta e nei cui confronti il custode sarebbe stato responsabile per comportamento, doloso o colposo, contrario ai doveri di ufficio.

Il Giudice può, con valutazione assolutamente discrezionale, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 676 e 560 cpc, autorizzare il custode di un bene sottoposto a sequestro giudiziario alla locazione del bene.

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

### L'espropriazione di immobili che sono oggetto di contitolarità può portare alla "separazione" in natura, alla divisione giudiziale o alla vendita della quota indivisa

ma della vendita, può essere fatta valere con opposizione di terzo, mentre nella fase successiva ad essa, in un giudizio autonomo di cognizione, con domanda di accertamento o di rivendica. Il Giudice, verificata la regolarità della notifica dell'avviso ai contitolari,

determinerà le modalità di espropriazione della quota indivisa sottoposta a pignoramento, previa audizione delle parti. Ove la separazione in natura non sia richiesta o non sia possibile, disporrà procedersi al giudizio di divisione, salvo che non ordini la vendita

della quota del bene, reputandola economicamente non sconsigliata, qualora abbia concreti elementi per ritenere che la vendita possa avvenire ad un prezzo pari o superiore a quello di cui alla perizia di stima".

L'ordinanza con la quale il giudice, previa convocazione di tutti gli interessati, dispone la separazione in natura della quota spettante al debitore è emessa senza che si svolga una fase contenziosa; trattandosi di un provvedimento a contenuto divisorio, la legittimazione a richiederla spetta, oltre che al creditore pignorante ed ai

### Con l'accordo delle parti si può acconsentire che al debitore sia attribuita una somma di denaro in sostituzione della porzione del bene corrispondente alla sua quota

creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, ai contitolari, dovendosi escludere che sia legittimato il debitore contro il quale si procede esecutivamente.

"La separazione può, tuttavia, essere ordinata solo sull'accordo di tutti i contitolari - sottolinea anco-

ra l'avvocato Sposato - poiché le esigenze di celerità del processo esecutivo non possono privare i comproprietari delle garanzie giurisdizionali del processo divisorio. Con l'accordo delle parti si può acconsentire che al debitore sia attribuita una somma di dena-

ro in sostituzione della porzione del bene corrispondente alla sua quota. Contro il provvedimento di separazione emesso dal giudice, il contitolare non debitore può proporre opposizione di terzo, se il provvedimento viola un suo diritto sul bene indiviso".

Il Giudice non effettua la scelta secondo criteri di opportunità e convenienza, bensì sulla base di un giudizio prognostico in ordine alle possibilità di vendere la quota indivisa. Qualora dopo il primo esperimento di vendita il prezzo scenda al di sotto del valore di stima della quota, così denunciando un errore di valutazione, è ipotizzabile che possa disporre il giudizio di divisione, con revoca del precedente provvedimento, anche ad istanza di parte, la quale potrebbe impugnare l'eventuale diniego con opposizione agli atti esecutivi. In questa prospettiva è possibile anche l'assegnazione ad un creditore che abbia presentato istanza fino a 10 giorni prima dell'incanto a norma dell'art. 588 del codice di procedura civile, così come è praticabile la nomina di un amministratore giudiziario, secondo il disposto di cui all'art. 592 dello stesso codice di rito.

"E' importante sottolineare, infine, che la Suprema Corte - conclude l'avvocato Sposato - ha ritenuto che l'ordinanza con la quale il giudice dispone procedersi alla vendita della quota indivisa spettante al debitore esecutato non può essere immediatamente impugnata con ricorso straordinario per Cassazione a norma dell'art. 111 della Costituzione, neppure dal proprietario non debitore, trattandosi di atto revocabile dal Giudice che lo ha emesso e impugnabile soltanto con l'opposizione agli atti esecutivi".

## 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). 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](http://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. 1190/07 R.G.E.

G.E. Dott. Francesco Cottone - **Vendita senza incanto: 20/09/2011 ore 11.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto unico: Comune di Roma, Via Di Casal Selce, 441/A PL 3.** Piena proprietà su porzione di villa trifamiliare su due livelli fuori terra ed uno parzialmente interrato, composta da ingresso, salone, camera, tinello, cucina, bagno, portico, piccola corte interna, balcone, terrazzo e terreno, al piano terreno; soggiorno, camera, cameretta in parte mansardata, cucina, 2 bagni, disimpegno, balcone, al piano primo; ingresso con disimpegno, sala hobby con angolo cottura, camera, office, bagno, ripostiglio, portico esterno ed autorimessa, al piano interrato. L'immobile non è integralmente sanabile per eccedenza di volumetria. **Prezzo base Euro 374.100,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 19/09/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Domenico Vizzone tel. 0650931195. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (cod. A120542).

#### ESEC. IMM. n. 74083 ed altre R.G.E.

Tribunale Roma, il Notaio Antonio Verde, delegato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Cavaliere, il **21 settembre 2011 ore 15,30**, presso il proprio studio in Roma, via Domenico Alberto Azuni n. 9, procederà alla **vendita senza incanto** del seguente immobile: **Lotto 3 - In Tivoli, loc. Villa Adriana, via del Pretorio 3/5**, porzione da cielo a sottosuolo di vilino bifamiliare composto da autorimessa al piano interrato e da appartamento ai piani interrato, terreno e primo con annessa area a giardino della superficie catastrale complessiva, compresa l'area di sedime della porzione di vilino, di mq 1168. **Prezzo base Euro 398.250,00. Nella ipotesi di gara tra offerenti aumento minimo Euro 10.000.** Domande di partecipazione, cauzione (10% prezzo base) da depositarsi il giorno precedente l'asta, ore 9-12,00 presso lo studio del Notaio. Maggiori informazioni sul sito [www.tribunaleroma.astegiudiziarie.it](http://www.tribunaleroma.astegiudiziarie.it), in Cancelleria o presso il Notaio, telefonicamente (0636003805) nei venti giorni antecedenti la vendita-martedì/mercoledì-ore 16,30-19.

#### ESEC. IMM. n. 87957/95 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Anna Maria Soldi - **Vendita senza incanto: 21/09/2011 ore 11.15** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 2: Comune di Roma, Zona Trullo, Via Careggine, 209.** Piena proprietà di magazzino sito al piano seminterrato primo, composto da 2 locali tra loro collegati. Occupato dall'esecutato. **Prezzo base Euro 33.750,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00.** Offerte entro 20/09/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Ettore Giosi tel. 0620765894. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (cod. A83428).

#### ESEC. IMM. n. 237/05 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Anna Maria Soldi - **Vendita senza incanto: 21/09/2011 ore 11.15** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. Diritto di usufrutto su immobili siti nel **Comune di Roma, Loc. La Storta, Via Cassia, 1602: Lotto 2: Autorimessa** al piano seminterrato del fabbricato A/2, con annesso locale destinato a wc. In uso agli esecutati. **Prezzo base Euro 23.205,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 500,00. Lotto 3: Cantina** al piano terra. In uso agli esecutati. **Prezzo base Euro 1.897,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 100,00.** Offerte entro 20/09/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Tommaso Longo tel. 0639723900. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (cod. A91546, A91547).

#### ESEC. IMM. n. 744/10 R.G.E.

G.E. Dott. Francesco Cottone - **Vendita senza incanto: 27/09/2011 ore 11.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura busta ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Solario, 89.** Piena proprietà di appartamento, scala C, piano V, interno 12, composto da ingresso, soggiorno-pranzo, 3 camere, 2 bagni, cucina, disimpegno, terrazza, con annessa cantina al piano seminterrato, interno 12 e posto auto n. 15. Occupato da terzi in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza il 30/03/2013 di cui è stata data disdetta. **Prezzo base Euro 680.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 26/09/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Antonella Scano tel. 063729822. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (cod. A165025).

#### ESEC. IMM. n. 1291/07 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Anna Maria Soldi - **Vendita senza incanto: 21/09/2011 ore 10.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Luigi Gastinelli, 185.** Piena proprietà di appartamento al piano quinto, lotto Z7, edificio A, scala C, interno 18, composto da ingresso, salone con angolo cottura, 2 camere, cameretta, 2 bagni e balcone, oltre box auto numero 53, al piano seminterrato. Occupato dalla parte esecutata. **Prezzo base Euro 204.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 20/09/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Filippo Garroni tel. 0664520951. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (cod. A140798).

#### ESEC. IMM. n. 94656 R.G.E.

Tribunale Roma, il Notaio Antonio Verde, delegato dal Giudice dell'Esecuzione, il **20 settembre 2011, ore 15,30**, presso il proprio studio in Roma, via Domenico Alberto Azuni n. 9, procederà alla **vendita senza incanto** dei seguenti immobili: **Lotto 1-In Gerano, via dell'Immagine 118 appartamento** piano terreno composto di ingresso-pranzo, cucina, tre camere, bagno e balcone. **Prezzo base Euro 53.250,00. Lotto 2 In Gerano, via dei Caccioni 18 locale ad uso garage** al piano terreno. **Prezzo base Euro 23.250,00.** Nella ipotesi di gara tra offerenti aumento minimo Euro 3.000 per ciascun lotto. Domande di partecipazione, cauzione (10% prezzo base), da depositarsi il giorno precedente l'asta, ore 9-12,00 presso lo studio del Notaio. Maggiori informazioni sul sito [www.tribunaleroma.astegiudiziarie.it](http://www.tribunaleroma.astegiudiziarie.it), in Cancelleria o presso il Notaio, telefonicamente (0636003805) nei venti giorni antecedenti la vendita-martedì/mercoledì-ore 16,30-19.

## Tribunale di Civitavecchia

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

#### ABITAZIONI E BOX

#### ESEC. IMM. n. 124/04 R.G.E.

Trib. Civitavecchia Giud. Lodolini. Delegato alla vendita avv. Tiziana Piccinini avvisa che presso il suo studio in Civitavecchia V.le G.Baccelli 1 si terrà **vendita senza incanto 11.10.2011 h 16,00**, e in esito negativo vendita con incanto 14.10.2011 h 16,00. **Lotto 1: appartamento Cerveteri L.go Bocchetta 13** p.l. soggiorno c'angolo cottura due camere, doppi servizi soppalco, sup.comm.mq 65,00 NCEU fg.31.p.la 117 sub 501 A4. **Prezzo base: Euro 131.200,00 ril. min. Euro 2.000,00. Lotto 2: appartamento Cerveteri L.go Bocchetta 13** (cat.26) p.l. soggiorno c'angolo cottura due camere, bagno, disimp., ripost., soppalco c/bagno, sup.comm.mq 95,00 NCEU fg.31.p.la 118 sub 501 A4. **Prezzo base: Euro 176.000,00 ril.min. Euro 3.000,00. Lotto 3: appartamento Cerveteri L.go Bocchetta 18** p.l. soggiorno c'angolo cottura una camera, bagno idromass., disimp., soppalco c/bagno, sup.comm.mq 55,00 NCEU fg.31.p.la 116 sub 504 A4. **Prezzo base: Euro 132.000,00 ril. min. Euro 2.000,00.** Prezzo delegato offerte busta chiusa vendita s/ entro 10.10.2011 h12, domande vendita c/ entro 13.10.2011 h12, no sabato, cauz. 10% Info 076632881-3332269464, [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net)

#### ESEC. IMM. n. 189/2001 RGE

Il Professionista Delegato Avv. Alessandro Cascioni, su incarico del G.E. Dott.ssa Lodolini, informa che il **giorno 04/10/2011 alle ore 16,00** presso il proprio Studio in Civitavecchia Via Traiana n.64, procederà alla **vendita senza incanto** del seguente immobile sito nel **Comune di Fiumicino (RM), Località Fregene Via Porto Recanati n. 11, int. 24/B: vilino** a schiera su tre livelli con annesso posto auto scoperto n. 58, articolato: piano terra cucina, soggiorno-pranzo, scale, sottoscale e corte-giardino; 1° piano camera, bagno, scale, terrazzo e balconcino; 2° piano (mansardato) soffitta utilizzata come camera, ripostiglio e bagno per complessivi mq. 72,60 netti, oltre balconcino di mq. 1,85, due corti per mq. 66,00 e posto auto per mq. 12,00. **Prezzo base incanto Euro 236.800,00 (euro duecentotrentaseimilaottocento/00). Offerte minime in aumento Euro 4.000,00 (euro quattromila/00).** Termine per il deposito delle offerte in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato entro ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita indicando solitamente sulla busta: nome depositante, custode e data di vendita, mentre all'interno: offerta, documento e cauzione del 10% del prezzo offerto. In caso di asta deserta si terrà eventuale incanto il 07/10/2011 ore 16,00. Per ulteriori informazioni tel. e fax 0766/24641, e-mail: [avv.cascioni@gmail.com](mailto:avv.cascioni@gmail.com), sito internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net)