

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Il caso/Il debitore deve fare domanda al giudice dell'esecuzione. Non c'è limite temporale alla presentazione dell'istanza

Vendite all'asta, la riduzione del pignoramento

Il giudice può deciderla quando il valore dei beni pignorati è superiore alle spese e ai crediti

L'articolo 496 del codice di procedura civile prevede che su istanza del debitore o anche d'ufficio, quando il valore dei beni pignorati sia superiore all'importo delle spese e dei crediti azionati nel procedimento esecutivo, il giudice, sentito il creditore pignorante e i creditori intervenuti, possa disporre la riduzione del pignoramento".

Sulla natura dell'istituto in esame si è molto dibattuto in dottrina, propendendo parte di essa per la tesi che costituisca un rimedio di legittimità, mentre altri sostengono che si tratti di un rimedio di mera opportunità. "La soluzione dipende - prosegue l'avvocato Sposato - dall'inquadramento del pignoramento eccessivo, consentito da una parte della dottrina e ritenuto illegittimo da altri. Secondo

opinione diffusa al creditore sarebbe, infatti, sempre consentito pignorare beni di valore superiore all'importo del proprio credito, per evitare il rischio di rimanere insoddisfatto in caso di intervento di altri creditori. Coerentemente con tale orientamento, dunque, la riduzione del pignoramento avrebbe natura di mero rimedio di opportunità affidato alla discrezionalità del giudice. Secondo una opinione meno diffusa, invece, il pignoramento eccessivo sarebbe illegittimo, con la conseguenza che la riduzione in forza dell'art. 496 acquisterebbe natura di rimedio di legittimità". Circa il termine iniziale della riduzione, l'opinione tradizionale della dottrina sostiene che l'istanza di riduzione del pignoramento sarebbe inammissibile se proposta prima dell'udienza di autorizzazione della vendita, per la necessità di evitare di fru-

Le risposte ai vostri dubbi

indirizzo e-mail legalmente@piemmeonline.it

Mi è stato proposto l'acquisto di una casa che è pignorata. L'agenzia dice che comunque non ci sono problemi perché il proprietario ha presentato opposizione e la pratica è stata sospesa dal giudice e che se ci accordiamo con la banca che ha fatto il pignoramento si può ottenere la rinuncia. Vorrei capire meglio cosa si intende per sospensione e che cosa è la rinuncia al pignoramento.

La situazione indicata dalla lettrice è riferibile alla sospensione dell'esecuzione disciplinata dall'art. 624 del Codice di Procedura Civile. In particolare l'opposizione all'esecuzione a norma degli artt. 615, secondo comma e 619 si propone con ricorso al giudice dell'esecuzione quando è in contestazione il diritto della parte istante a procedere ad esecuzione forzata. Si segnala, inoltre, che è rimessa al giudice la valutazione in ordine alla sussistenza dei gravi motivi per i quali può essere ordinata la sospensione dell'esecuzione con possibilità di prevedere il versamento di una cauzione. I gravi motivi possono essere i più vari, tuttavia devono essere tali da ingenerare nel giudice il convincimento sull'opportunità di una sospensione al fine di verificare il fondamento delle ragioni dell'istante e non creare ulteriori pregiudizi con l'espletamento delle procedure espropriative. Diversa è l'ipotesi della rinuncia alla procedura esecutiva che determina l'estinzione della stessa. Ai

sensi dell'art. 629 c.p.c. "il processo si estingue se prima dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, il creditore pignorante e quelli intervenuti muniti di titolo esecutivo rinunciano agli atti". Questo istituto, se confrontato con quello della sospensione, ha caratteristiche diverse. Infatti, mentre la sospensione arresta provvisoriamente il corso del procedimento ed ha effetti conservativi dell'efficacia degli atti compiuti, l'estinzione ne determina la definitiva conclusione e rende inefficaci tutti gli atti compiuti. Per chi si accinge all'acquisto di immobili che presentano tali problematiche si consiglia di stipulare l'atto di compravendita contestualmente all'emissione da parte del giudice dell'esecuzione di ordinanza di estinzione che dispone, tra l'altro, la cancellazione della trascrizione del pignoramento.

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

strare le aspettative dei creditori che fino a quel momento possono tempestivamente intervenire nel processo di esecuzione. "Tale costruzio-

ne dottrinale - aggiunge l'avvocato Sposato - è stata tuttavia smentita dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. 8221/1999; Cass.

12618/1999) che ha ribadito che non esiste alcun limite temporale alla presentazione dell'istanza di riduzione. In caso di pignoramento ese-

guito su beni di valore eccedente il credito per cui si procede, il debitore deve proporre una domanda al giudice dell'esecuzione per ottenere

la liberazione dei beni dal pignoramento o la sua riduzione. In presenza di un eccesso nell'impiego del mezzo esecutivo connotato da dolo o colpa grave, è giustificata non solo l'esclusione dall'esecuzione dei beni pignorati in eccesso, ma anche la condanna del creditore procedente per responsabilità processuale aggravata come ha stabilito recentemente la Suprema Corte con sentenza n. 18533 del 2007. L'ordinanza con la quale il giudice dell'esecuzione rigetta l'istanza di riduzione del pignoramento, se revocabile o modificabile fino a quando non sia stata eseguita, non è impugnabile con il ricorso per Cassazione, ma con l'opposizione agli atti esecutivi ex articolo 617 codice di procedura civile, sia per contestarne la regolarità formale che l'opportunità (Cass. 10998/2003, Cass. 797/1999)".

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. 100003/97+100972/98+107403/00+100971/98 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Massimiliana Battagliese - **Vendita senza incanto: 12/10/2011 ore 12.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 12.00. **Lotto 1: Comune di Ardea (RM), loc. Torricella dei Preti - Villaggio Valle Gaia, Via Montecavo n. 2. Appartamento** al piano rialzato. Occupato dagli esecutati. Il bene risulta abusivo, perché costruito in zona agricola; è stata presentata domanda di sanatoria, ma la concessione non è stata rilasciata perché mancante di versamenti degli oneri accessori. L'aggiudicatario è ammesso alla sanatoria in base alla legge n. 47/1985. **Prezzo base Euro 112.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 11/10/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Mauro Pasquali tel. 063241865. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A32037).

ESEC. IMM. n. 1009/04 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Concetta Fragapane (ex Barreca) - **Vendita senza incanto: 22/09/2011 ore 09.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma, Zona Municipio V, Via dei Monti Tiburtini, 510.** Quota pari all'intero di proprietà di **appartamento** al piano terra, interno 2, composto da ingresso, soggiorno, 2 camere, cucina, bagno ed accessori. Occupato dal debitore. **Prezzo base Euro 284.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 10.000,00.** Offerte entro 21/09/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Riccardo Canevacci tel. 063612072-063610040. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A93707).

ESEC. IMM. n. 101073/98 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Massimiliana Battagliese - **Vendita senza incanto: 28/09/2011 ore 12.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Guidonia Montecelio, Loc. Colleverde, Via Monte Buono, 25. Villino su 3 livelli,** collegati internamente da scala interna, composto da salone, pranzo, cucina e bagno, oltre 2 terrazzi, al piano rialzato (catastalmente piano terra) di mq. 84 coperti, oltre 2 terrazzi per mq. 120; 2 locali, stanza e bagno di mq. 70 coperti, al primo piano; cantina di mq. 84 e garage di mq. 76, al piano cantinato; corte esclusiva di mq. 450 ca. Libero. **Prezzo base Euro 375.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 27/09/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Chiara Piddisi tel. 3387652107. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A114940).

ESEC. IMM. n. 377/07+1314/07 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere - **Vendita senza incanto: 05/10/2011 ore 11.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Fontanellato, 62. Appartamento** al piano secondo, interno 8, composto da ingresso, salone, disimpegno, cucina con balcone, ripostiglio con bagno, camera con balcone, ripostiglio, camera, con annesso vano soffitta al piano nono, il tutto per una superficie commerciale di mq. 106,70 circa. Occupato in forza di contratto di locazione opponibile. **Prezzo base Euro 395.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 20.000,00.** Offerte entro 04/10/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Filippo Mengucci tel. 063213599-063217562. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A138195).

ESEC. IMM. n. 102296/98 R.G.E.
G.E. Dott. Francesco Cottone - **Vendita senza incanto: 20/09/2011 ore 12.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Guidonia Montecelio (RM), loc. Villalba, Corso Italia, 88.** Piena proprietà di **appartamento** al piano primo, scala A, interno 1, composto da soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni e balcone. **Prezzo base Euro 172.500,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 19/09/2011 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. 106/07 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Anna Maria Soldi - **Vendita senza incanto: 12/10/2011 ore 12.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma, Zona Boccea - Pineta Sacchetti, Via Mattia Battistini, 491. Appartamento** al piano terzo, scala 13, interno 13, composto da ingresso, soggiorno, 2 camere, cucina, bagno, corridoio e 2 balconi a livello. Occupato dall'esecutato. **Prezzo base Euro 247.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 11/10/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Mauro Fusi tel. 0644250061. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A114483).

ESEC. IMM. n. 1070/05 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Massimiliana Battagliese - **Vendita senza incanto: 21/09/2011 ore 12.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Principe Amedeo, 331. Appartamento** al piano primo, interno 2, composto da ingresso, 2 camere, ripostiglio, cucina, bagno oltre balcone. Libero per la procedura. **Prezzo base Euro 395.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 20/09/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Arturo Pappalardo tel. 0668802400. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A168768).

ESEC. IMM. n. 108957/00 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Massimiliana Battagliese - **Vendita senza incanto: 21/09/2011 ore 12.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 12.00. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Gorgona, 30.** Piena proprietà di **appartamento** al piano quarto, scala B, interno 13, composto da vani 6,5, mq 117,60. Foglio 267, p.la 373, sub. 67, ctA3. Occupato dagli esecutati, quindi libero per la procedura. **Prezzo base Euro 195.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 10.000,00.** Offerte entro 20/09/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Paolo Maria Mini tel. 0639735424. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A56657).

ESEC. IMM. n. 111/10 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere - **Vendita senza incanto: 12/10/2011 ore 12.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Gallia, 86. Appartamento,** al piano terzo, scala A, interno 6, composto da ingresso, 3 camere, cucina, bagno, wc/doccia, ripostiglio, 2 balconi. Libero. **Prezzo base Euro 598.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 10.000,00.** Offerte entro 11/10/2011 ore 12.30. Custode: Dott.ssa Leonella Rigi Luperti tel. 06/8554746. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A166725).

ESEC. IMM. n. 1321/03 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Anna Maria Soldi - **Vendita senza incanto: 28/09/2011 ore 09.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto Unico: Comune di Roma, Torre Angela, Via Carlo Saraceni, 25.** Nuda proprietà di **appartamento** al piano primo, interno 2, composto da 5 vani catastali; **locale deposito** al piano terra. Immobile occupato dai figli del debitore in forza di provvedimento di assegnazione della casa coniugale del 2002, non trascritto. **Prezzo base Euro 145.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 27/09/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Ilaria Giofrè tel. 0632652426. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A164604).

ESEC. IMM. n. 312/09 R.G.E.
G.E. Dott. Francesco Cottone - **Vendita senza incanto: 27/09/2011 ore 11.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Sibilla Aleramo, 10.** Piena proprietà di **unità immobiliare** al piano terzo, interno 6, composta da soggiorno/pranzo, cucina, 3 camere, 2 bagni, ripostiglio, disimpegno, 2 balconi, box auto, posto auto scoperto e cantina. Occupato dal debitore. **Prezzo base Euro 740.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 10.000,00.** Offerte entro 26/09/2011 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. A164354).

ESEC. IMM. n. 329/08 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Anna Maria Soldi - **Vendita senza incanto: 28/09/2011 ore 11.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto Unico: Comune di Roma, Via Flaminia, 497. Appartamento** al piano secondo, palazzina B, interno 8, composto da ingresso, camera con annesso bagno, ampio soggiorno, zona pranzo, disimpegno, cucina, wc, stanza di servizio con annesso bagno ed ampio balcone a livello; posto auto al piano seminterrato, interno 8. **Prezzo base Euro 910.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 27/09/2011 ore 12.30. Custode: Dott.ssa Germana Guerrieri tel. 066893583. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A166868).

ESEC. IMM. n. 359/07 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Anna Maria Soldi - **Vendita senza incanto: 28/09/2011 ore 12.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto Unico: Comune di Roma, Via Lorenzana, 20.** Diritto di usufrutto di **appartamento** al piano secondo, interno 4, palazzina B, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio e 2 balconi. Occupato dall'esecutato. **Prezzo base Euro 78.750,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 2.000,00.** Offerte entro 27/09/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Giuseppe Aprile tel. 0637501079. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A115727).

ESEC. IMM. n. 429/07 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere - **Vendita senza incanto: 05/10/2011 ore 10.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Francesco Tovaglieri, 392. Appartamento** al piano terzo, edificio C, interno 10, composto da 5 vani catastali, oltre posto auto scoperto al piano terra, numero 10. Occupato dai debitori. **Prezzo base Euro 187.500,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 20.000,00.** Offerte entro 04/10/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Nicola Arnesse tel. 0652207847. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A135090).

ESEC. IMM. n. 5/07 R.G.E.
G.E. Dott. Francesco Cottone - **Vendita senza incanto: 20/09/2011 ore 12.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Carlo Coccorese, 46. Unità immobiliare** composta da 2 appartamenti sviluppati su più livelli, uniti tra loro, il primo distinto dall'interno 1, il secondo, distinto dall'interno 2. Occupato dagli esecutati e dai figli. **Prezzo base Euro 405.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 10.000,00.** Offerte entro 19/09/2011 ore 12.30. Custode: Rag. Marco Borromeo tel. 068411002. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A140607).

ESEC. IMM. n. 537/08 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Anna Maria Soldi - **Vendita senza incanto: 28/09/2011 ore 12.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Gabrio Casati, 57. Appartamento** al primo piano, scala C, interno 3, composto da ingresso, corridoio di disimpegno, cucina, 4 camere, cameretta, ripostiglio, 2 bagni e 2 balconi incassati, oltre cantina al piano seminterrato, scala c, interno 3. Occupato dall'esecutata e dalla usufruttuaria. **Prezzo base Euro 255.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 27/09/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Tadeusz Krzysztoski tel. 066380949. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A138248).