

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Il ricorso per "intervento" deve essere depositato prima dell'udienza e deve contenere l'indicazione del credito

# Case all'asta, prima della vendita avviso ai creditori

## L'intervento di chi ha titoli esecutivi e diritto di prelazione sui beni pignorati

L'art. 498 del codice di procedura civile stabilisce che dell'espropriazione forzata devono essere avvertiti i creditori che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione risultante da pubblici registri", spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari. Ed aggiunge: "L'articolo seguente precisa che possono intervenire nell'esecuzione i creditori che nei confronti del debitore hanno un credito fondato su titolo esecutivo, nonché quelli che al momento del pignoramento avevano eseguito un sequestro sui beni pignorati, ovvero avevano un diritto di pegno o di prelazione risultante da pubblici registri, o ancora erano titolari di un diritto di credito di somma di de-

I creditori che hanno un credito fondato su titolo esecutivo, nonché quelli che al momento del pignoramento avevano eseguito un sequestro partecipano alla distribuzione della somma ricavata e alla espropriazione del bene

bito risultante dalle scritture contabili di cui all'articolo 2214 del codice civile". "La disposizione in esame è considerata una diretta conseguenza del principio della par condicio creditorum posto dall'art. 2741 del codice civile, secondo il quale, salvo le cause legittime di prelazione, ciascun creditore ha

diritto di soddisfarsi sui beni del debitore - prosegue l'avvocato Sposato -. Il ricorso per intervento deve essere depositato prima che sia tenuta l'udienza in cui è disposta la vendita o l'assegnazione e deve contenere l'indicazione del credito e quella del titolo da cui esso ha origine".

Occorre ricordare che l'intervento dei creditori non muniti di titolo esecutivo, ammissibile prima della riforma introdotta dalla Legge n. 80 del 2005, conserva efficacia se avvenuto prima del 1/3/2006, dovendosi applicare le nuove norme per gli interventi depositati oltre tale data.

La riforma in questione ha inserito tra le disposizioni riguardanti l'intervento in generale l'istituto dell'estensione del pignoramento precedentemente regolato dall'art. 527 del codice di procedura civile.

"Circa gli effetti dell'intervento è l'articolo 500 dello stesso codice di rito a disporre - sottolinea ancora l'avvocato Sposato - che tale azione dà diritto a partecipare alla distribuzione della

La legge prescrive che l'intervento del creditore debba avvenire prima della distribuzione della somma, poiché le eventuali somme residue, in mancanza di altri creditori, dovranno essere restituite al debitore

somma ricavata, nonché all'espropriazione del bene pignorato, oltre che a provocarne i singoli atti. In linea di principio i poteri dei creditori intervenuti dipendono da molteplici condizioni sia di carattere sostanziale che processuale, assumendo tra le prime rilievo la

natura del credito, privilegiato o chirografario, quando non è assistito da alcun tipo di garanzia reale, ossia pegno e ipoteca, o personale, ossia fideiussione e anticresi; mentre, tra le seconde, appaiono rilevanti le circostanze che esso sia supportato o meno da un titolo esecutivo e che l'intervento sia tempe-

stivo o tardivo, a seconda che sia avvenuto prima o dopo l'emissione dell'ordinanza di vendita".

L'intervento nel giudizio attribuisce, comunque, ai creditori un diritto fondamentale: quello di partecipare alla distribuzione della somma ricavata, tale diritto spetta a tutti i creditori intervenuti, siano essi tempestivi o tardivi, privilegiati o chirografari, titolati o meno, sempre che vi sia capienza nel progetto di distribuzione.

"L'unico limite è quello che l'intervento debba avvenire prima della distribuzione della somma, poiché all'esito della medesima le eventuali somme residue, in mancanza di altri creditori, dovranno essere restituite al debitore", conclude l'avvocato Sposato.

## 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 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](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. 261/09 + 329/09 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Massimiliana Battagliese - **Vendita senza incanto: 14/12/2011 ore 12.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 12.00. **Lotto unico: Comune di Roma, Via dei Monti di Primavalle, 194. Appartamento al piano primo, interno 4, villino numero 7**, composto da ingresso, cucina, bagno, 2 camere oltre balcone, di superficie commerciale complessiva di mq. 72 circa. Occupato dall'esecutato. **Prezzo base Euro 288.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 13/12/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Massimo Moschese tel. 063211797. 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. A172730).

##### ESEC. IMM. n. 643/2007 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere - **Vendita senza incanto: 14/12/2011 ore 12.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Quirino Majorana, 31. appartamento, facente parte del lotto V, al piano settimo, scala A, interno 22**, composto da 2 vani, cucina ed accessori. **Prezzo base Euro 300.000,00. Rilancio minimo Euro 10.000,00.** Offerte entro 13/12/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Giuseppe Ranieri tel. 3476508745 - 066892487. 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. A140147).

##### ESEC. IMM. n. 72323/92 + 72911/92 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Lydia Deiore - **Vendita con incanto: 24/11/2011 ore 10.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Roma, Zona Aurelio, ex borgata di Monte Spaccato, Via Guido di Montpellier, 10. Appartamento su 3 livelli**, composto da 6 vani catastali, oltre mansarda. Mansarda senza certificato di abitabilità con pratica del relativo rilascio a cura e spese dell'aggiudicatario. **Prezzo base Euro 292.000,00. Rilancio minimo Euro 10.000,00.** Domande entro 23/11/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Andrea Lucarelli tel. 0643532989-0643530368. 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. A37339).

##### ESEC. IMM. n. 103327/98 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere - **Vendita senza incanto: 14/12/2011 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 Maria Greco, 29. Appartamento al piano secondo, interno 56**, composto da: soggiorno-pranzo, cucinino, bagno e balcone oltre posto auto coperto al piano terra "pilotti" distinto con il numero 40 e cantina al piano interrato distinta con il numero di interno 56. Occupato con titolo opponibile. **Prezzo base Euro 82.500,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 10.000,00.** Offerte entro 13/12/2011 ore 12.30. Custode: Dott.ssa Tiziana Salvatori tel. 0632111087. 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. A56572).

##### ESEC. IMM. n. 105196/99 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Lydia Deiore - **Vendita senza incanto: 14/12/2011 ore 09.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Fiumicino (RM), Zona Fregene, Via Cala Gonone, 22. Quota pari all'intero del diritto della piena proprietà di porzione di villino quadrifamiliare, interno 4**, composto da salone, cucina, due camere, due bagni e piano servizi con soffitta e stenditioio, veranda ed annessa porzione di giardino. Occupato senza titolo da terzi. **Prezzo base Euro 285.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 13/12/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Monica Fiore tel. 063230550-3802553825. 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. A64375).

##### ESEC. IMM. n. 105599/99 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Anna Maria Soldi - **Vendita senza incanto: 14/12/2011 ore 12.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. immobili siti nel **Comune di Cervara di Roma (RM), Località Campaegli, Viale di Castell'Amato snc. Lotto 1: Appartamento al piano primo, interno 16**, composto da monolocale con angolo di cottura, bagno e balcone per complessivi 41 mq. **Prezzo base Euro 23.100,00. Lotto 2: Appartamento al piano secondo, interno 19**, composto da monolocale con angolo cottura, bagno e balcone per complessivi 40,50 mq. **Prezzo base Euro 22.800,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00 per ciascun lotto.** Gli immobili si trovano nella disponibilità del debitore esecutato. Offerte entro 13/12/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Giovanni Caravetta tel. 068416868. 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. A150442, A150443).

##### ESEC. IMM. n. 106754/99 R.G.E.

G.E. Dott. Francesco Cottone - **Vendita senza incanto: 06/12/2011 ore 12.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Ardea (RM), Zona Tor San Lorenzo (Località Campo di Carne), Via Tevere, 10. Quota pari all'intero del diritto di piena proprietà di appartamento, interno 3, edificio E2 zona 1**, composto da ingresso, soggiorno con camino, bagno, cucina, ripostiglio e portico al piano terra; due camere con balcone, disimpegno e bagno al piano primo, oltre cantina seminterrata ed annesso giardino. Occupato dall'esecutato. **Prezzo base Euro 112.500,00.** In caso di gara, **rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 05/12/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Luca Scornavacchi tel. 0637517669. 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. A41531).

##### ESEC. IMM. n. 1160/09 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere - **Vendita senza incanto: 30/11/2011 ore 11.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto Unico: Comune di Roma, Viale Regina Margherita, 179. Piena proprietà di appartamento al piano terzo, interno 9** composto da: ingresso, 3 camere, ripostiglio, cucina, bagno e balcone. Occupato dal debitore. **Prezzo base Euro 600.000,00.** In caso di gara, **rilancio minimo Euro 10.000,00.** Offerte entro 29/11/2011 ore 12.30. Custode: Dott.ssa Rag. Danila Saldicco tel. 0676965024. 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. A171638).

##### ESEC. IMM. n. 118/08 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Massimiliana Battagliese - **Vendita senza incanto: 01/12/2011 ore 10.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Marmorata, 169. Piena proprietà di locale al piano terra. Libero. Prezzo base Euro 15.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 30/11/2011 ore 12.30. Custode: Dott.ssa Antonella Montelli tel. 0689019627. 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. A173095).

##### ESEC. IMM. n. 124/03 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Lydia Deiore - **Vendita con incanto: 30/11/2011 ore 10.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Roma, Quartiere Appio Latino, Via Vetulonia, 88. Appartamento al piano secondo, palazzina A, interno 10**, composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, ripostiglio, 2 camere, cameretta e wc, bagno e balcone. Occupato dall'esecutato. Sentenza di trasferimento ex art. 2932 c.c. impugnata con ricorso in Cassazione allo stato opponibile all'aggiudicatario. **Prezzo base Euro 478.000,00. Rilancio minimo Euro 10.000,00.** Domande entro 29/11/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Corrado Fabbrì tel. 0639388120. 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. A151951).

##### ESEC. IMM. n. 1785/09 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere - **Vendita senza incanto: 30/11/2011 ore 10.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Valguarnera Caropepe, 53. Appartamento al piano primo, scala Unica, interno 2**, composto da tre camere ed accessori. Occupato dai debitori. Non è stata rilasciata l'agibilità in sanatoria. **Prezzo base Euro 250.000,00.** In caso di gara, **rilancio minimo Euro 10.000,00.** Offerte entro 29/11/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Paola Petrella Tirone tel. 0632110290. 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. A170114).

##### ESEC. IMM. n. 1252/07 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Massimiliana Battagliese - **Vendita con incanto: 30/11/2011 ore 12.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **immobili siti nel Comune di Roma. Lotto 1: Via della Magliana Nuova, 342. Appartamento al piano terra, villino A, interno 1**, composto da ingresso, pranzo, camera, bagno, cucina, terrazzo. Libero. **Prezzo base Euro 325.000,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00. Lotto 2: Via della Magliana Nuova, 342. Appartamento al piano terra, villino A, interno 2**, composto da ingresso, cinque stanze, due bagni, terrazzo. L'immobile risulta occupato con contratto di locazione scadenza 31/12/2010. **Prezzo base Euro 628.000,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00. Lotto 3: Via Guido Miglioli, 71. Locale magazzino** con annessa area scoperta. L'immobile risulta occupato con contratto di locazione scadenza 31/12/2010. **Prezzo base Euro 3.450.000,00. Rilancio minimo Euro 10.000,00. Lotto 5: Via della Magliana Nuova, 342. Appartamento al piano quarto, villino A, interno 14**, composto da due ingressi, salone, cucina, bagno di servizio, quattro camere, due bagni padronali, terrazzo. Libero. **Prezzo base Euro 1.150.000,00. Rilancio minimo Euro 10.000,00.** Domande entro 29/11/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Arturo Pappagallo tel. 0668802400. 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. A136411, A136412, A136413, A136415).

##### ESEC. IMM. n. 1260/08 R.G.E.

G.E. Dott. Sergio Brescia - **Vendita con incanto: 01/12/2011 ore 10.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Roma, Località Casalpalocco, Via Archelao di Mileto, 30. Villino sito in comprensorio denominato "I Lauri", ad uso abitazione da cielo a terra, interno 7**, composta da: cantina lavatoio, posto auto e giardino, al piano terra; soggiorno, 2 camere, cucina, ripostiglio e bagno, al primo piano; camera e bagno, al piano sottotetto. **Prezzo base Euro 495.000,00. Rilancio minimo Euro 10.000,00.** Domande entro 30/11/2011 ore 12.30. Custode: Dott.ssa Luciana Barbi tel. 068413388. 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. A141051).

##### ESEC. IMM. n. 1388/05 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere - **Vendita senza incanto: 14/12/2011 ore 11.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto Unico: Comune di Roma, Quartiere Nuovo Salario - Prati, Via G. Valmarana, 16. Piena proprietà su appartamento al piano terra, scala A, interno 2**, con annesso giardino, oltre 2 posti auto al piano interrato, distinti dai numeri 40 e 41, aventi accesso dal civico 12. Occupato dai debitori. **Prezzo base Euro 421.875,00.** In caso di gara, **rilancio minimo Euro 10.000,00.** Offerte entro 13/12/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Loredana Passarelli tel. 0636006191. 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. A104428).

##### ESEC. IMM. n. 1640/09 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere - **Vendita con incanto: 30/11/2011 ore 11.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Cipro, 53. Appartamento al piano quarto, interno 16**, composto da: ingresso, corridoio, disimpegno, soggiorno, due camere, cameretta, cucina, bagno, wc di servizio oltre balcone. occupato dalla parte esecutata. **Prezzo base Euro 415.000,00. Rilancio minimo Euro 10.000,00.** Domande entro 29/11/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Luciano Quadri tel. 0647825955. 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. A157684).

##### ESEC. IMM. n. 1845/09 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere - **Vendita con incanto: 30/11/2011 ore 11.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Filippo Bernardini, 11. Appartamento al piano terzo, scala unica, interno 10**, composto da ingresso, soggiorno-pranzo (triplo), cucina, 4 camere, 3 bagni, camera di servizio, oltre 4 terrazzi con annessa cantina al piano interrato. Occupato dal debitore esecutato. **Prezzo base Euro 1.220.000,00. Rilancio minimo Euro 20.000,00.** Domande entro 29/11/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Antonino Piro tel. 0644252455. 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. A159240).