

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Quando il bene è occupato da un affittuario, il contratto di locazione di data anteriore al pignoramento resta valido

La locazione dell'immobile venduto all'asta

L'aggiudicatario non è tenuto a rispettarla se il prezzo è inferiore di un terzo rispetto a quello giusto

L'articolo 2923 del codice civile coordina la posizione dell'acquirente in vendita forzata con quella dei terzi titolari di diritti sulla cosa fondata su un rapporto di locazione, sempre che si tratti di locazioni anteriori al pignoramento", spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari. Nel caso infatti che l'immobile venduto all'asta sia occupato da un affittuario, l'acquirente deve rispettare il contratto d'affitto se è di data anteriore al pignoramento. "La disposizione in esame - aggiunge l'avvocato Sposato - stabilisce sostanzialmente tre criteri per verificare l'antiorità della locazione al pignoramento, cui corrispondono gradi diversi di opponibilità".

Prima di tutto la trascrizione, che rende totalmente opponibili le locazioni immobiliari ultranovennali; quindi la data certa che impone all'acquirente di rispettare le locazioni immobiliari per l'intero periodo della durata convenzionale, purché non eccedente i nove anni dall'inizio della locazione; infine occorre considerare il fatto che il conduttore detenga il bene, fatto che obbliga l'acquirente al rispetto della locazione nei limiti della durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato. Ma vediamo nel caso concreto: cosa accade, per esempio, in caso di acquisto di immobile da una procedura esecutiva immobiliare alla quale sia opponibile un contratto di locazione a canone concordato ex articolo 2 comma 3 della legge 431/98 e canone pari a meno della metà del minimo contrattuale?

Le risposte ai vostri dubbi

Se avete un dubbio da risolvere sul mondo delle aste giudiziarie, potete scrivere all'indirizzo e-mail legalmente@piemmeonline.it

Ho acquistato 1/2 di un immobile con procedura risalente al 1986. In attesa solo del trasferimento del bene in mio favore, che a detta dello studio dovrebbe avvenire a giorni, mi sono accorta con grande stupore ma anche con grande rabbia che il bene da me acquistato è stato messo nuovamente in vendita (questa volta per intero), con una procedura promossa da un'altra banca e risalente al 1992. In questa nuova procedura sono eseguiti entrambi i proprietari dei due mezzi (evidentemente la banca ha ritenuto di vendere il bene a lotto unico e non a quote per ciascun debitore). Ora io vorrei sapere come è potuto accadere. Dal canto mio posso stare tranquilla? Alla banca che si è mossa dopo sei anni non resta altro che mettere in vendita l'altro mezzo?

Il caso proposto dal lettore ipotizza l'esistenza di due diverse procedure di espropriazione immobiliare, promosse sulla base di due distinti titoli esecutivi, sul medesimo bene, fattispecie disciplinata dal combinato disposto degli artt.493, 524 secondo comma e 561 c.p.c. Le due procedure, pendenti presso lo stesso Tribunale, sono state incardinate in tempi diversi e nessuno dei due distinti creditori procedenti ha ritenuto di promuovere istanza di riunione come sarebbe stato opportuno al fine di porre in vendita l'intero bene. Ciò per ragioni di economia processuale oltre che per un inutile aggravio di costi di spese di procedura nell'interesse dei creditori e dei debitori eseguiti. Appare probabile, infatti, che il risultato economico della vendita per quote ed in fasi temporali diverse porterà ad un ricavo dall'espropriazione non

in linea con l'effettivo valore di mercato dell'intero appartamento, con evidente danno sia per la massa dei creditori che per gli stessi debitori. Si rileva, inoltre che, in sede di deposito della documentazione ipocatastale, la trascrizione del precedente pignoramento avrebbe consentito di evidenziare la sussistenza di un precedente pignoramento e quindi l'esistenza di una procedura esecutiva pendente. Allo stato non resta che presentare idonea istanza al Giudice dell'Esecuzione competente della procedura iniziata nel 1992, al fine di esporre la situazione chiedendo che venga disposta, in rettifica alla precedente ordinanza, la vendita del restante 50% dell'immobile, mentre appare intangibile l'aggiudicazione già effettuata in sede di incanto a favore del lettore.

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

spettare le locazioni consentite dall'espropriato in epoca anteriore al pignoramento nel caso in cui il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni. La congruità o meno del prezzo per l'estensione alla vendita forzata del principio per cui l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione va valutata non con riferimento all'epoca della stipulazione del contratto o dell'assegnazione del bene, ma alla data del pignoramento. L'acquirente che non voglia rispettare la locazione nonostante la tempestività del contratto e la congruità del canone deve eccepire la simulazione del contratto ai sensi dell'art. 1415 secondo comma del codice civile, fornendone la relativa prova, come ha affermato la Cassazione con la sentenza del 27/1/1999 numero 721. Dopo che sia stato eseguito il pignoramento, non è dato parlare, infatti, di

rinnovo tacito del contratto di locazione per mancata disdetta da parte del locatore, essendo necessaria l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione ex articolo 560 secondo comma del codice di procedura civile, mancando la quale il rapporto locativo non subisce rinnovi ulteriori dopo il pignoramento (Cassazione 25/2/1999). Qualora infine la locazione, per essere stato il relativo contratto stipulato in epoca successiva al pignoramento dell'immobile, non sia opponibile all'aggiudicatario del bene, il conduttore che non sia stato avvertito dell'esistenza del pignoramento dell'immobile, e che sia stato costretto a rilasciarlo in seguito alla vendita, ha diritto, per il fatto di aver subito l'estromissione da parte dell'aggiudicatario, al risarcimento del danno nei confronti del locatore, per non aver goduto dell'immobile fino alla scadenza pattuita".

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. 102549/98 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere - **Vendita con incanto: 13/12/2011 ore 12.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Valmontone, 38/A.** Piena proprietà di appartamento al piano primo, interno 1, composto da: corpo scala, ingresso, salone, cucinotto, bagno e balcone. L'immobile risulta occupato dall'esecutato. **Prezzo base Euro 149.000,00. Rilancio minimo Euro 10.000,00.** Domande entro 12/12/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Piercarlo Rossi tel. 065921254-065921257. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A149459).

ESEC. IMM. n. 1337/07 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Massimiliana Battagliese - **Vendita con incanto: 14/12/2011 ore 12.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Luigi Manfredini, 80.** Appartamento al piano primo, composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno e due balconi a livello. Occupato senza titolo. **Prezzo base Euro 260.000,00. Rilancio minimo Euro 3.000,00.** Domande entro 13/12/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Gabriella Bosco tel. 0637500338. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A141223).

ESEC. IMM. n. 1899/09 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere - **Vendita con incanto: 13/12/2011 ore 12.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Roma, Loc Casal Palocco, Via Niceneto, 65.** Intera proprietà di porzione trifamiliare su 4 livelli, composta da ampio salone adibito a soggiorno con aperture verso il giardino, studio, bagno, lavanderia al piano seminterrato ed accesso al box auto, al piano seminterrato; salone, bagno e ampia cucina al piano terra sopraelevato; 2 camere e 2 bagni al piano primo; camera con spogliatoio e guardaroba, bagno al piano secondo (sottotetto), oltre giardino e box auto al piano seminterrato. Occupato dal coniuge separato del debitore a seguito di trascrizione del verbale di separazione antecedente alla data del pignoramento. **Prezzo base Euro 875.000,00. Rilancio minimo Euro 10.000,00.** Domande entro 12/12/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Giovanni Pepe tel. 0697276298. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A167927).

ESEC. IMM. n. 213/08 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Anna Maria Soldi - **Vendita con incanto: 14/12/2011 ore 11.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Immobili siti nel **Comune di Roma, Via Bruxelles. Lotto 1: Appartamento** ad uso ufficio al piano terra, interno 2, composto da 10 vani oltre accessori con lastrico/terrazzo con giardino a livello e corte esclusiva adiacente al cortile condominiale, con accesso dal civico, 59 e 59/a. **Prezzo base Euro 2.860.000,00. Rilancio minimo Euro 10.000,00. Lotto 2: Locale box** ad uso autorimessa al piano interrato, lettera E, con accesso dal civico, 57. **Prezzo base Euro 180.000,00. Rilancio minimo Euro 3.000,00.** Gli immobili risultano occupati in forza di titolo non opponibile all'esecuzione da parte dell'Ambasciata della Repubblica della Guinea Equatoriale. Domande entro 13/12/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Roberto Carisi tel. 067012634-0670307340. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A154545, A154546).

ESEC. IMM. n. 1166/04 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Anna Maria Soldi - **Vendita con incanto: 14/12/2011 ore 11.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Roma, Zona Monti Tiburtini, Via Carlo Perrier, 3.** Piena proprietà di appartamento al piano terra, interno 3, composto da 2 camere, bagno, angolo cottura, con annesso giardino pensile e cantina. **Prezzo base Euro 225.000,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00.** Domande entro 13/12/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Silvia Friggi tel. 0682002025. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A118301).

ESEC. IMM. n. 416/09 + 491/09 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere - **Vendita con incanto: 14/12/2011 ore 09.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Roma, Via dei Limoni, 8.** Quota pari all'intero della piena proprietà di appartamento al piano terzo, interno 8, composto da ingresso, spazio di disimpegno, soggiorno/angolo cottura, bagno, due stanze e terrazzo a livello. Occupato dai coniugi eseguiti. **Prezzo base Euro 196.000,00. Rilancio minimo Euro 10.000,00.** Domande entro 13/12/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Fabio Romoli tel. 0639377759. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A156244).

ESEC. IMM. n. 73584/92 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 1: Comune di Roma, Zona Fleming Tor di Quinto, Via Montebelluna, 13 già Via Morlupo.** Piena proprietà di immobile al piano primo, scala Unica, interno 3, composto da 5 vani ed accessori, oltre locale cantina di pertinenza al piano interrato, interno 3. Occupato dal debitore, libero per la procedura. **Prezzo base Euro 319.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 10.000,00.** Offerte entro 13/12/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Daniele Saldicco tel. 0676965024. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A171801).

ESEC. IMM. n. 758/08 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 Luigi Manfredini, 29.** Appartamento al piano terzo, interno 6, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, disimpegno oltre terrazzo-veranda e balcone con tettoia. Occupato dagli eseguiti. **Prezzo base Euro 240.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 10.000,00.** Offerte entro 13/12/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Fabio Giuseppe Ricciardi tel. 0623234646. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A145594).

ESEC. IMM. n. 77387/93 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Lydia Deire - **Vendita con incanto: 15/12/2011 ore 11.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 2: Comune di Roma, Piazza Sabaudia, 37.** Piena proprietà di box auto, interno 18, frazionabile in quattro posti auto con accesso da unica porta comune. Libero. **Prezzo base Euro 135.000,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00.** Domande entro 14/12/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Massimo Demarte tel. 0672977628. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A81085).

ESEC. IMM. n. 83933/94 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Massimiliana Battagliese - **Vendita con incanto: 14/12/2011 ore 12.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 8: Comune di Pomezia (RM), Via Luciano Manara, 21.** Appartamento al piano secondo, interno 8, com-

posto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, piccolo ripostiglio, 3 camere e servizio igienico, oltre 2 balconi prospicienti rispettivamente il soggiorno e l'altro le camere. Occupato dagli eseguiti. **Prezzo base Euro 210.000,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00.** Domande entro 13/12/2011 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. A148742).

ESEC. IMM. n. 1277/08 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Lydia Deire - **Vendita con incanto: 15/12/2011 ore 10.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto U: Comune di Roma, Via di Santo Mazzarino, 80.** Proprietà superficiale di appartamento in villino a schiera, edificio 6, interno 2, composto da: ingresso, cucina, soggiorno (dal quale è stata ricavata camera da letto) con camino, disimpegno, bagno, due spazi esterni esclusivi, al piano terra; disimpegno, 2 camere da letto, bagno, al piano primo; locale taverna/cucina con camino, camera da letto, bagno e box, al piano interrato. Occupato dal debitore esecutato. **Prezzo base Euro 400.000,00. Rilancio minimo Euro 10.000,00.** Domande entro 14/12/2011 ore 12.30. Custode: Avv. Monica Fiore tel. 063230550-3802553825. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A149798).

IMMOBILI INDUSTRIALI E COMMERCIALI

ESEC. IMM. n. 83982/94 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Lydia Deire - **Vendita con incanto: 15/12/2011 ore 09.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto unico: Comune di Roma, Via Tullio Ascarelli, 127.** Piena proprietà di locale commerciale al piano seminterrato con annesso servizio. Libero. **Prezzo base Euro 240.000,00. Rilancio minimo Euro 10.000,00.** Domande entro 14/12/2011 ore 12.30. Custode: Dott.ssa Daniela Carvelli tel. 063700306. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A102327).

ALTRE PROCEDURE

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO n. 3/09

ESPRESSAROMA

Pres.: dott. Monsurro - G.D.: dott.ssa Luisa De Renzis.

AVVISO DI FISSAZIONE DI UDIENZA

Il Giudice Delegato, esaminato il ricorso, depositato dal Pubblico Ministero in data 10 agosto 2011, per la revoca dell'ammissione al concordato preventivo e per la contestuale dichiarazione di fallimento, con decreto del 21 settembre 2011: - ha fissato l'udienza del **9 novembre 2011, ore 11.00**, per la comparizione del debitore EspressoRoma S.p.a., del Pubblico Ministero e di tutti i creditori concordatari; - ha assegnato a tutte le parti termine, sino a sette giorni prima della suddetta udienza, per il deposito di memorie, documenti e relazioni tecniche; - ha invitato il Commissario Giudiziale a produrre, entro lo stesso termine, una relazione informativa. Roma, 28 settembre 2011

Il Commissario Giudiziale
prof. avv. Andrea Di Porto