Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

La riforma

Contro l'ordinanza di sospensione è ammesso reclamo, nel termine di quindici giorni dalla pronuncia in udienza o dalla sua notifica

Con garanzie di legalità e trasparenza è cresciuta la platea degli acquirenti

Tutti, senza necessità di ricorrere all'assistenza di un legale, possono concorrere in prima persona al bando di gara per l'acquisto di un immobile messo all'asta. La riforma del procedimento esecutivo, infatti, ha avuto il merito di rendere più semplice la partecipazione alle aste degli immobili, tanto che le vendite giudiziarie rappresentano un secondo mercato immobiliare.

Trasparenza nelle procedure, pubblicità dei bandi di gara, garanzie di legalità, certezza di acquistare un immobile con tutte le carte in regola, rendono accessibile a tutti un settore prima appannaggio di pochi. Le procedure, più snelle e veloci, sono garantite dal ruolo svolto dai giudici per le esecuzioni immobiliari, i quali si avvalgono dell'ausilio di professionisti delegati a svolgere alcuni importanti compiti: dalla verifica dello stato dell'immobile pignorato alla pubblicità della gara (secondo le indicazioni del giudice), ai contatti con i potenziali acquirenti, che chiedono di visionare il bene posto in vendita: appartamento, terreno, locale commerciale o capannone industriale, ecc. Ad agevolare le operazioni, poi, si aggiunge la possibilità di finanziare con un mutuo anche l'acquisto all'asta, grazie all'accordo stipulato tra Banche e Tribunali.

La procedura
Ma che cosa deve sapere chi vuole partecipare correttamente alla gara? Quale iter dovrà seguire? Partiamo da una prima considerazione: la vendita può svolgersi senza incanto o con incanto. Dunque, sarà questa la prima informazione da acquisire dopo avere individuato il bene che si intende acquistare. E' bene che il potenziale concorrente prenda atto preliminarmente della perizia dell'immobile e quindi si rivolga al custode giudiziario, figura chiave del nuovo procedimento. La perizia di stima dell'immobile contiene tutti i dati sul bene che è oggetto di esecuzione forzata.

Il custode giudiziario
Addeito alla conservazione e alla gestione dell'immobile pignorato, nominato dal giudice nel corso del procedimento esecutivo, ha una serie di compiti molto importanti ai fini del corretto svolgimento della procedura. Tra questi compiti c'è anche quello di fornire agli interessati tutte le informazioni necessarie sulla vendita, permettendo anche al potenziale acquirente di visionare l'immobile prima di partecipare alla gara vera e propria, che si svolgerà secondo le modalità previste nell'ordinanza di vendita. La gara, abbiamo visto, si può svolgere in due differenti modalità. Con incanto e senza incanto.

Aste, il giudice può sospendere l'esecuzione immobiliare Temporaneo stop del processo, per gravi motivi su istanza di parte

La disciplina della sospensione per opposizione all'esecuzione è stata integralmente ridisegnata dalle recenti riforme del processo civile, che ha cercato di chiarirne la natura cautelare, con conseguente applicazione all'istituto delle norme del relativo procedimento - spiega l'avvocato Gianluca Sposato, Presidente dell'Associazione custodi giudiziari - L'art. 624 del codice di procedura civile stabilisce che quando è proposta opposizione all'esecuzione, anche da parte di terzi, il giudice, concorrendo gravi motivi, può sospendere su istanza di parte il processo, anche con cauzione. Contro l'ordinanza che provvede sull'istanza di sospensione è ammesso reclamo nel termine di quindici giorni dalla pronuncia in udienza, o dalla

La disciplina della sospensione per opposizione all'esecuzione è stata integralmente ridisegnata dalle recenti riforme del processo civile

sua notifica alle parti nel caso in cui esse non siano costituite nel giudizio". Se questa non viene reclamata, o è confermata in sede di reclamo ed il relativo giudizio di merito non viene introdotto nel termine perentorio assegnato, la norma dispone che il giudice dichiari l'estinzione del processo, ordinando la cancellazione della trascrizione del pignoramento. "In giurisprudenza - prosegue l'avvocato Sposato - manca ancora un orientamento univoco, tenuto conto dei problemi relativi all'ammissibilità del reclamo anche contro il provvedimento di sospensione,

oltre che alla possibilità di considerare l'istituto interamente sottoponibile alla disciplina degli articoli 669 bis e seguenti del codice di procedura civile. Quanto alla circostanza dei gravi motivi richiamati dalla norma, essa attribuisce all'autorità giudicante il compito di effettuare una valutazione prognostica della fondatezza dell'opposizione proposta, in base ai motivi ivi adottati; mentre gli effetti del provvedimento tra le parti sono limitati al procedimento esecutivo nel quale è pronunciato, senza che possano influire su altri procedimenti esecutivi promossi tra le stesse, come

ha chiarito la Suprema Corte con sentenza numero 7537 del 2009. La norma resta di difficile interpretazione, in particolare con riferimento al terzo comma che dispone per l'opponente, una volta conseguito il provvedimento di sospensione non più reclamabile, la possibilità di rinunciare alla introduzione del giudizio di merito optando per l'estinzione del processo". Nel testo anteriore alla novella del 2009 l'ordinanza di accoglimento dell'istanza di estinzione non era impugnabile e nulla era previsto per il caso di rigetto dell'istanza

za proposta dal debitore. Tale situazione finiva per frustrare il bisogno di tutela delle parti, non essendosi mai dubitato che la parte che intendeva contestare la legittimità di una ordinanza di estinzione del processo esecutivo possa avvalersi di uno strumento di controllo ravvisabile, nella specie, nel reclamo al collegio in base al disposto dell'articolo 630 del codice di procedura civile. "Il legislatore del 2009 ha sancito che oggetto del provvedimento di estinzione non è più il pignoramento, ma il processo esecutivo, eliminando il riferimento agli atti compiuti e disponendo la cancellazione della trascrizione del pignoramento come previsto dall'articolo 632 dello stesso codice di rito", 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, settore Aste Giudiziarie). Oltre al prezzo sono dovuti i soli oneri fiscali, con possibilità di avvalersi delle agevolazioni per la prima casa. Al 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. 100788 R.G.E.

Tribunale Roma, il Notaio Antonio Verde delegato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Cavaliere, il 15 febbraio 2012 alle ore 15,30 presso il proprio studio in Roma, via Domenico Alberto Azuni n. 9, procederà alla vendita senza incanto del seguente immobile in Fiumicino-Loc Passoscuro-via Pattada n. 16, appartamento piano terzo, interno 16, composto da soggiorno,camera, cucina, bagno, corridoio e balcone. Prezzo base Euro 116.250,00 Nella ipotesi di gara aumento minimo Euro 5.000. Domanda di partecipazione, cauzione (10% prezzo offerto) da depositarsi il giorno precedente l'asta, ore 9,30-12,00 presso lo studio del Notaio. Maggiori informazioni sul sito 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. 100808/98 R.G.E.

Notaio delegato Natale Votta, G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere - Immobili siti nel Comune di Roma, Loc. Porcarecchia, Zona Casalotti, Via Morsasco, 91 e precisamente: Lotto 1: Piena proprietà su appartamento ad uso civile abitazione di mq. 85, al primo piano, interno 4, composto da ingresso, corridoio, soggiorno, 2 camere, bagno, cucina e 2 balconi. Occupato dalla figlia del debitore. Prezzo base Euro 130.665,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 10.000,00. Lotto 2: Piena proprietà su appartamento ad uso civile abitazione di mq. 77 circa, al piano primo, int. 5, composto da ingresso, disimpegno con armadio a muro, soggiorno, 2 camere, bagno, cucina oltre 2 balconi. Libero. Prezzo base Euro 190.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 10.000,00. Lotto 3: Piena proprietà su appartamento ad uso civile abitazione al secondo piano, interno 9, di mq. 100, composto da ingresso, corridoio, soggiorno doppio, 2 camere, 2 bagni, cucina e balcone. Occupato da terzi. Prezzo base Euro 148.025,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 10.000,00. Lotto 4: Piena proprietà su appartamento ad uso civile abitazione, al terzo piano, interno 11, di mq. 49, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, bagno, cucina e balcone. Libero. Prezzo base Euro 71.976,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 10.000,00. Lotto 5: Quota pari ad 1/2 indistinto e indiviso di piena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione, di mq. 86, sito al primo piano, interno 6, composto da ingresso, corridoio, soggiorno, 2 camere, 2 bagni, cucina e balcone. Occupato da terzi. Prezzo base Euro 63.714,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 10.000,00. Per gli immobili è stata presentata domanda di condono ancora in corso di lavorazione. Asta senza incanto in data 17/01/2012 ore 16.00 presso lo studio notarile in Roma, Via Fregoli, 8. Termine ultimo presentazione offerte 16/01/2012 ore 12.30. Maggiori informazioni potranno richiedersi esclusivamente i giorni di martedì e giovedì dalle ore 16:00 alle ore 19:00 al n. 068078479 o consultando il sito www.astegiudiziarie.it (cod. A137604, A137606, A137607, A137608, A137605).

ESEC. IMM. n. 1009/04 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Lydia Deuire - Vendita con incanto: 18/01/2012 ore 10.30 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. 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, due camere, cucina, bagno ed accessori. Occupato senza titolo. Prezzo base Euro 284.000,00. Rilancio minimo Euro 10.000,00. Domande entro 17/01/2012 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. 101441/98 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Anna Maria Soldi - Vendita senza incanto: 25/01/2012 ore 12.30 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. Lotto 1: Comune di Roma, Località Ostia Lido, Via delle Antille, 16. Quota pari all'intero della piena proprietà di appartamento al piano primo, interno 3, scala B, composto da ingresso/soggiorno, cucina, due camere, due bagni, disimpegno e balcone. Il bene risulta occupato dal debitore esecutato. È necessario presentare domanda D.I.A. per diversa distribuzione interni. Prezzo base Euro 204.900,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00. Offerte entro 24/01/2012 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. A71086).

ESEC. IMM. n. 1019/09 R.G.E.

G.E. Dott. Sergio Brescia - Vendita con incanto: 12/01/2012 ore 10.30 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Lotto unico: Comune di Roma, Via Dei Sardi, 32. Appartamento al piano terzo, scala B, interno 13, composto da due camere, salone, cucina, disimpegno, bagno, stanzino, balcone con ripostiglio. Occupato dal debitore esecutato. Prezzo base Euro 515.000,00. Rilancio minimo Euro 30.000,00. Domande entro 11/01/2012 ore 12.30. Custode: Dott. Massimo Moschese tel. 063211797. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A161510).

ESEC. IMM. n. 1024/05 + 225/07 + 730/08 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Massimiliana Battagliese - Vendita con incanto: 18/01/2012 ore 12.00 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Lotto 1: Comune di Roma, Via Valcannuta, 30 (già 26). Piena proprietà di appartamento al piano primo, vilino 1/A, numero 6, composto da quattro camere ed accessori, con annesso vano cantina distinto dal numero 6, al piano scantinato. Occupato dal debitore. Prezzo base Euro 544.000,00. Rilancio minimo Euro 3.000,00. Domande entro 17/01/2012 ore 12.30. Custode: Dott. Luigi Miraglia tel. 0637512021. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A144707).

ESEC. IMM. n. 102711/98 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Lydia Deuire - Vendita con incanto: 18/01/2012 ore 10.00 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Lotto unico: Comune di Arcinazzo Romano (RM), Loc. Altipiani, Via Paolucci de' Calboli, 6. Piena proprietà su vilino da cielo a terra, composto da piano terreno, sottotetto e scantinato, collegati con scala interna, composto complessivamente da soggiorno con portico, 5 camere, 3 bagni, cucina, cantina e centrale termica, con annesso giardino. Occupato da terzi senza titolo. Prezzo base Euro 108.750,00. Rilancio minimo Euro 10.000,00. Domande entro 17/01/2012 ore 12.30. Custode: Avv. Angela Maria Lorena Cordaro tel. 068078479. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A46970).

ESEC. IMM. n. 1039/01 + 1500/03 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Lydia Deuire - Vendita con incanto: 13/01/2012 ore 10.30 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Lotto 1: Comune di Roma, San Giovanni, Via Casoria, 12. Piena proprietà di locale scantinato al piano interrato uso magazzino, con ingresso carrabile da rampa e da androne di Via Aosta, 42 composto da sette locali collegati tra loro, una rampa e un bagno. Occupato con contratto di locazione non opponibile. Prezzo base Euro 379.500,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00. Domande entro 12/01/2011 ore 09.30. Custode: Dott. Federico Feroci tel. 0639734495. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A64201).

ESEC. IMM. n. 1227/07 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Massimiliana Battagliese - Vendita con incanto: 18/01/2012 ore 12.00 c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Lotto 1: Comune di Roma, Via Pietro Antonio Micheli, 90. Appartamento al piano primo - secondo fuori terra - Palazzina A, interno 3, composto da ingresso, soggiorno, tre camere, due disimpegni, cucina e tre bagni, sup. comm. mq. 169,00 oltre balcone e cantina al piano seminterrato. Occupato dal debitore, libero per la procedura. Prezzo base Euro 1.128.000,00. Rilancio minimo Euro 10.000,00. Domande entro 17/01/2012 ore 12.30. Custode: Avv. Lorenza Dolfini tel. 063236269. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A145182).

Le risposte ai vostri dubbi

indirizzo e-mail legalmente@piemmeonline.it

Ho letto di nuove leggi che tutelano chi compra la casa in caso di fallimento della ditta. Recentemente ho acquistato un appartamento per mio figlio e dopo essere stato dal notaio ho avuto notizia che la ditta è in crisi e potrebbe fallire. Posso avere con urgenza una risposta dall'Avv. Prof. Morrone?

L'ipotesi prospettata dal lettore si riferisce al caso in cui si procede alla revoca delle vendite effettuate dall'imprenditore fallito nel periodo antecedente al fallimento. La materia di recente ha subito modifiche sostanziali a favore degli acquirenti in buona fede. Il decreto legge n.35 del 2005 ha innovato sulla revocatoria sotto due profili. In primo luogo sotto il profilo temporale con il dimezzamento del periodo sospetto per le operazioni revocabili portandolo ai sei mesi antecedenti la dichiarazione di fallimento; in secondo luogo attraverso una serie di esenzioni che si aggiungono a quelle già previste nel precedente art.67. L'esenzione prevista alla lettera c dell'art.2,n.1 del decreto legge n.35/05,ora art.67 comma 3°, L.F., riguarda "le vendite a giusto prezzo d'immobili ad uso abitativo,destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi affini entro il terzo grado". Perché detti acquisti siano opponibili al fallimento, gli stessi devono essere perfezionati e trascritti (l'opponibilità può estendersi alla permuta con cui si acquista la proprietà di un immobile) e la vendita deve essere a giusto prezzo (valutazione coerente con l'andamento del mercato per ed aree territoriali). La ratio della norma è quella di tutelare i risparmiatori che hanno investito nel bene "casa di propria abitazione" nell'ambito della famiglia (entro il terzo grado di parentela). L'intento del Legislatore è quello di predisporre degli strumenti di tutela per l'acquirente dell'immobile nei confronti dell'insolvenza del costruttore o del venditore. La tutela opera su due diversi livelli: a livello reale consentendo all'acquirente di non perdere l'immobile acquistato o in alternativa a livello obbligatorio con strumenti che tendono ad assicurare l'effettiva riscossione di quanto dovuto dal venditore a seguito della risoluzione del contratto. Si segnala, inoltre, che la norma è operativa esclusivamente per l'abitazione principale ed a livello interpretativo potrà essere utile far riferimento alla disciplina fiscale in materia di agevolazioni considerando un immobile abitativo in cui uno dei componenti del nucleo familiare dimora abitualmente (artt.10 e 13 bis TUIR).

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