

Nel caso in cui il ricavato della nuova vendita, sommato alla cauzione, sia inferiore al prezzo di aggiudicazione l'aggiudicatario ne risponde

Aste, l'aggiudicatario inadempiente

Il giudice dichiara la decadenza dell'acquirente se il saldo prezzo non è versato nei termini stabiliti

L'INTERVENTO

L'articolo 587 del codice di procedura civile stabilisce che all'esito della vendita, la quale può essere disposta con le modalità dell'incanto o senza incanto, se il saldo prezzo non è depositato nel termine e con le modalità stabilite nell'ordinanza di assegnazione, il giudice dell'esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, disponendo un nuovo incanto a norma degli articoli 576 e seguenti dello stesso codice di rito», spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari. Ed aggiunge: «Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto anche al pagamento della differenza, dovendosi precisare a riguardo che la decadenza viene dichiarata dal giudice d'ufficio, non essendovi concordia sulla possibilità di evitarla, seppur con l'assenso di tutti i creditori sul tardivo versamento del prezzo in ritardo da parte dell'aggiudicatario stesso».

Perdita della cauzione

«Alla dichiarazione di decadenza segue, dunque, la perdita della cauzione, che - continua l'avvocato Sposato - diviene parte del ricavato dell'espropriazione, pur non essendo pacifica l'individuazione del soggetto al quale essa debba essere restituita in caso di estinzione della procedura, o laddove vi sia un residuo attivo dopo la distribuzione del ricavato e la soddisfazione di tutti i cred-

QUANDO IL TRIBUNALE È COSTRETTO A INDIRE UN NUOVO INCANTO, SE IL PREZZO RICAVATO RISULTA INFERIORE AL PRECEDENTE, L'AGGIUDICATARIO INOSSERVANTE PERDE LA CAUZIONE



Avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari

itori, sostenendosi da parte della dottrina che l'importo debba essere rimesso, in tali casi, all'aggiudicatario inadempiente, pena l'ingiustificato arricchimento del debitore e ritenendosi da altri che la perdita della cauzione, concorrendo a formare la somma da distribuire a norma



dell'articolo 509 del codice di procedura civile, vada a vantaggio del debitore esecutato».

Nuovo incanto

Il prezzo base per il nuovo incanto è fissato nella misura determinata a norma dell'articolo 568 del codice di procedura civile, essendo irrilevante, stante l'inadempimento, il prezzo della precedente aggiudicazione. Nel caso in cui il ricavato della nuova vendita, sommato alla cauzione già incamerata alla procedura, sia inferiore al prezzo di aggiudicazione non versato, l'aggiudicatario risponde personalmente della differenza, che sarà tenuto a versare alla procedura. A tal fine il giudice dell'esecuzione pronuncia un decreto di condanna ai sensi dell'articolo 177 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile

ed, in caso di mancato pagamento spontaneo, il decreto in questione costituisce titolo esecutivo a vantaggio dei creditori che abbiano ottenuto l'attribuzione del credito in sede di distribuzione.

Sentenza di Cassazione

Contro il decreto di trasferimento dell'immobile subastato, che ha natura di provvedimento esecutivo non decisorio, è proponibile opposizione, in virtù delle norme di cui all'art. 617 del codice di procedura civile e seguenti. A riguardo è importante chiarire - conclude l'avvocato Sposato - come il debitore esecutato che intenda dedurre il mancato versamento del prezzo, nel termine stabilito da parte dell'aggiudicatario, abbia l'onere di proporre opposizione agli atti esecutivi solo avverso il decreto di trasferimento, eventualmente pronunciato nonostante la decadenza; potendo prima di tale momento provvedere soltanto a sollecitare il giudice dell'esecuzione affinché dichiari decaduto l'aggiudicatario e venga disposto un nuovo incanto, come ribadito dalla Suprema Corte con sentenza n. 7446 del 2007, precisando che occorrerà attendere il verificarsi del contrasto con le norme procedurali invocate».

Tribunale di Roma

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ABITAZIONI E BOX

ESEC. IMM. n. 1022/08 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere. **Vendita senza incanto: 16/07/2013 ore 10.30** presso il Tribunale di Roma IV Sez. EE.II. apertura buste ore 09.30. **Lotto unico: Comune di Roma Via Cesare Pavese, 260. Appartamento** al piano primo, interno 2, composto da tre camere, salone, cucina, doppi servizi, ripostiglio, ingresso, corridoio e terrazzi, oltre locale stenditoio al piano sottotetto, distinto dal numero 30. **Posto auto** al piano seminterrato, distinto con il numero 9. Occupato dagli esecutati. **Prezzo base Euro 416.250,00** in caso di gara aumento minimo **Euro 10.000,00**. Deposito offerte entro le ore 12.30 del 15/07/2013 in Cancelleria EE.II. **Eventuale vendita con incanto 01/10/2013 ore 10.30 allo stesso prezzo e medesimo aumento.** Deposito domande entro le ore 12.30 del 30/09/2013. Custode: Avv. Ivan Carlo Rea tel. 06 36 12 689. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.astejudiziarie.it. (Cod. A167288).

ESEC. IMM. n. 1030/11 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere. **Vendita senza incanto: 16/07/2013 ore 12.00** presso il Tribunale di Roma IV Sez. EE.II. apertura buste ore 09.30. **Lotto Unico: Comune di Roma Via**

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.

Cesare Massini. Appartamento al piano quinto, interno 9, scala B, lotto A, edificio 23, con accesso dal civico, 43; **Cantina** al piano terra, scala B, lotto A, edificio 23; **Posto auto** al piano primo sottostada. Occupato dalla proprietaria. **Prezzo base Euro 226.725,00 in caso di gara aumento minimo Euro 5.000,00.** Deposito offerte entro le ore 12.30 del 15/07/2013 in Cancelleria EE.II. **Eventuale vendita con incanto 30/10/2013 ore 12.00 allo stesso prezzo e medesimo aumento.** Deposito domande entro le ore 12.30 del 29/10/2013. Custode: Avv. Paola Petrella Tirone tel. 06 32 110 290. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.tribunale.roma.it e www.astejudiziarie.it. (Cod. A199170).

ESEC. IMM. n. 1093/10 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Simona Sansa. **Vendita senza incanto: 18/07/2013 ore 10.30** presso il Tribunale di Roma IV Sez. EE.II. apertura buste ore 09.30. **Lotto unico: Comune di Roma zona Romanina, Via Sante Vandi, 99. Appartamento** al piano primo, scala B, interno 2, composto da ingresso-pranzo, angolo cottura, camera, due bagni e studio. **Posto auto** al piano seminterrato primo dell'autorimessa condominiale. **Cantina** al piano seminterrato primo, interno 2B. **Prezzo base Euro 208.000,00 in caso di gara aumento minimo Euro 3.000,00.** Deposito offerte entro le ore 12.30 del 17/07/2013 in Cancelleria EE.II. **Eventuale vendita con incanto 19/09/2013 ore 10.30 allo stesso prezzo e medesimo aumento.** Deposito domande entro le ore 12.30 del 18/09/2013. Custode: Avv. Tania Maria Avenia tel. 335 63 12 538. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.astejudiziarie.it. (Cod. A200576).

ESEC. IMM. n. 118/11 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Simona Sansa. **Vendita senza incanto: 18/07/2013 ore 11.30** presso il Tribunale di Roma IV Sez. EE.II. apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma Via delle Rondini, 107. Appartamento al piano rialzato** (catastalmente piano terra), interno due, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e corridoio. **Prezzo base Euro 180.000,00 in caso di gara aumento minimo Euro 3.000,00.** Deposito offerte entro le ore 12.30 del 17/07/2013 in Cancelleria EE.II. **Eventuale vendita con incanto 19/09/2013 ore 11.30 allo stesso prezzo e medesimo aumento.** Deposito domande entro le ore 12.30 del 18/09/2013. Custode: Dott. Marco Carbone tel. 06 86 204 490 / 06 86 213 325. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.astejudiziarie.it. (Cod. A220326).

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

Vendita con incanto: 05/07/2013 ore 12.00 innanzi al professionista delegato Avv. Arturo Pappagallo presso lo studio in Roma, Via Boezio, 92. Piena proprietà di immobili siti nel Comune di Roma: **Lotto 1: Via della Magliana Nuova, 342. Appartamento** facente parte del villino A, interno 1, al piano terra e composto da ingresso soggiorno, camera, bagno, cucina e terrazzo. **Prezzo base Euro 183.000,00; in caso di gara aumento minimo Euro 5.000,00.** **Lotto 2: Via della Magliana Nuova, 342. Appartamento** facente parte del villino A, interno 2, al piano terra e composto da ingresso, cinque stanze, due bagni e terrazzo. **Prezzo base Euro 353.250,00; in caso di gara aumento minimo Euro 5.000,00.** **Lotto 3: Via Guido Miglioli, 71. Locale magazzino** al piano seminterrato composto da area scoperta e area coperta. **Prezzo base Euro 1.941.000,00; in caso di gara aumento minimo Euro 10.000,00.** **Lotto 5: Via della Magliana Nuova, 342. Appartamento** facente parte del villino A, interno 14, al piano quarto e composto da due ingressi, salone, cucina, bagno di servizio, quattro camere, due bagni padronali e terrazzo. **Prezzo base Euro 647.250,00; Aumento minimo Euro 10.000,00.** Tutti i beni sono liberi. Deposito domande entro le ore 12.30 del 04/07/2013 presso lo studio del delegato. Custode: Avv. Arturo Pappagallo tel. 06 68 802 400. Maggiori info presso il delegato nonché custode giudiziario, tel. 06 68 802 400 e su www.tribunale.roma.it, www.giustizia.lazio.it e www.astejudiziarie.it. (Cod. A136411, A136412, A136413, A136415).

ESEC. IMM. n. 1307/09 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Simona Sansa. **Vendita senza incanto: 11/07/2013 ore 10.30** presso il Tribunale di Roma IV Sez. EE.II. apertura buste ore 09.30. **Lotto Unico: Comune di Roma Località Settecamini, Via Picinisco, 7. Appartamento** al piano terra, interno 3 composto da ingresso, due camere, bagno e cucina. Corte esclusiva. **Piccolo**

Le risposte ai vostri dubbi

indirizzo e-mail legalmente@piemmeonline.it

Rappresento una società che si è resa cessionaria da una banca di un mutuo; sono perplesso per la pronuncia di un giudice delegato che, in seguito alla dichiarazione di fallimento del mutuatario, ha disposto la vendita dell'immobile anche se era già stata fissata l'asta dello stesso bene nella procedura esecutiva pendente presso lo stesso tribunale! Il Prof. Morrone può chiarirmi come possa accadere tutto questo?

Il caso proposto dal lettore consente di esaminare l'art. 41 del D.lgs. 385/1993 (Testo Unico Bancario) che, in deroga a quanto stabilito dall'art. 51 L.F., dispone: «l'azione esecutiva sui beni ipotecati a garanzia di finanziamenti fondiari può essere iniziata o proseguita dalla banca anche dopo la dichiarazione di fallimento del debitore». In base a tale disposto, l'istituto di credito che ha concesso un finanziamento a medio e lungo termine garantito da un'ipoteca di primo grado su immobili ha la possibilità di iniziare, ovvero di continuare, l'azione esecutiva nei confronti del debitore nonostante il bene pignorato rientri nel patrimonio fallimentare.

Prima della riforma della legge fallimentare del 2007 il raccordo tra la disciplina del T.U.B. e quella fallimentare aveva sollevato numerose perplessità fra gli interpreti. L'avvento della riforma ha riformulato l'art. 52 l.f. - che ora dispone: «ogni credito [...] deve essere accertato secondo le norme stabilite dal capo V...» - ed ha, altresì, aggiunto il terzo comma «le disposizioni del secondo comma si applicano anche ai crediti esentati dal divieto di cui all'art. 51».

Il Legislatore, pertanto, ha fatto proprio e recepito l'orientamento giurisprudenziale che, negli anni ante riforma, si era consolidato in ordine al privilegio processuale fondiario: anche i crediti, come quello fondiario, esentati dal divieto di inizio/prosecuzione di azioni esecutive (ex art. 51 l.f.) sono assoggettati al concorso formale.

La novella, tuttavia, non sembra chiarire se la soddisfazione del credito fondiario debba avvenire solo nell'ambito fallimentare.

Sul punto, una recente giurisprudenza (Cass. civ., Sez. I, 8 settembre 2011, n. 18436), proprio al fine di escludere un'inammissibile interpretazione abrogante dell'art. 41, l.co., T.U.B., ha riconosciuto che «il potere degli istituti di credito fondiario di proseguire l'esecuzione individuale sui beni ipotecati anche dopo la dichiarazione di fallimento del mutuatario non esclude che il giudice delegato possa disporre la vendita coattiva degli stessi beni, perché le due procedure espropriative non sono incompatibili ed il loro concorso va risolto in base all'antiorità del provvedimento che dispone la vendita».

Sulla base del quadro normativo sopra esposto, la giurisprudenza ha, quindi, affermato la coesistenza della procedura esecutiva e della vendita in sede concorsuale sino al momento dell'emanazione del provvedimento di vendita, privilegiando, in tal modo, l'antiorità della procedura nella quale detta ordinanza era stata emessa.

All'esercizio di tale privilegio processuale riconosciuto all'istituto di credito si deve, però, accompagnare l'onere della banca di insinuazione allo stato passivo, in quanto, l'eventuale conflitto tra il creditore fondiario e i potenziali titolari di crediti poziori deve essere risolto esclusivamente nell'ambito della predisposizione del progetto di riparto che dirimerà ogni incertezza tra credito fondiario e fallimento. Ogni somma che la banca riceve e che, ai sensi dell'art. 41 del T.U.B., può legittimamente trattenere a titolo provvisorio, deve essere sempre accertata in sede fallimentare.

In sostanza, con la constatazione dell'avvenuto versamento del prezzo in favore del creditore fondiario da parte dell'aggiudicatario e con la pronuncia del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., la procedura esecutiva si conclude ma, l'eventuale percezione di somme eccedenti l'importo spettante al fondiario non può che avvenire in sede di riparto fallimentare.

L'art. 110 l.f., infatti, ad ulteriore conferma di quanto sopra esposto, dispone che «nel progetto sono collocati anche i crediti per i quali non si applica il divieto di azioni esecutive e cautelari di cui all'art. 51».

In conclusione, il criterio della priorità temporale sancito dalla giurisprudenza, consolidatasi prima dell'approvazione del testo unico bancario, conserva la sua validità anche nel nuovo regime, ma l'art. 52 della l.f. impone al creditore fondiario l'insinuazione al passivo fallimentare nel rispetto del principio costituzionale della *par condicio creditorum*.

a cura dell'avv. prof. ALFREDO MORRONE
studio legale Bevilacqua Lener Morrone & Partners

Locale magazzino accessibile dalla corte. Libero. **Prezzo base Euro 95.000,00 in caso di gara aumento minimo Euro 5.000,00.** Deposito offerte entro le ore 12.30 del 10/07/2013 in Cancelleria EE.II. **Eventuale vendita con incanto 10/10/2013 ore 10.30 allo stesso prezzo e medesimo aumento.** Deposito domande entro le ore 12.30 del 09/10/2013. Custode: Dott. Augusto Bifano cell. 338 6918675. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.astejudiziarie.it. (Cod. A170029).

ESEC. IMM. n. 1209/10 R.G.E.

G.O.T. Dott.ssa Sandra Cassoni. **Vendita senza incanto: 17/07/2013 ore 10.30** presso il Tribunale di Roma IV Sez. EE.II. apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma Via**

Antonio Tempesta, 156. Quota pari all'intero della piena proprietà di appartamento al piano secondo, interno 3, composto da ingresso, salone, angolo cottura, due camere, ripostiglio, servizio igienico e due balconi. Occupato in forza di titolo opponibile alla procedura; è stata comunicata disdetta del contratto. **Prezzo base Euro 159.000,00 in caso di gara aumento minimo Euro 5.000,00.** Deposito offerte entro le ore 12.30 del 16/07/2013 in Cancelleria EE.II. **Eventuale vendita con incanto 18/09/2013 ore 12.00 allo stesso prezzo e medesimo aumento.** Deposito domande entro le ore 12.30 del 17/09/2013. Custode: Dott. Roberto Carisi tel. 06 70 12 634 - 06 70 307 340. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.tribunale.roma.it e www.astejudiziarie.it. (Cod. A211777).