

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Convegno organizzato dall'associazione custodi giudiziari e delegati alla vendita di Roma. L'intervento dei magistrati della IV sezione civile del Tribunale

Aste, case a prezzi sempre più convenienti

► Il presidente De Michele: introdotto un quinto esperimento di vendita. Il costo degli immobili potrà scendere fino al 19% del prezzo di partenza

IL CONVEGNO

Prosegue senza soste l'attività dell'Associazione Custodi giudiziari e delegati alla vendita di Roma in collaborazione con la IV sezione del Tribunale civile di Roma, con l'obiettivo di aggiornare i propri iscritti sulle più recenti disposizioni in materia di ordinanza di delega, avviso di vendita, ordine di liberazione e relative modalità di esecuzione. L'ultimo appuntamento martedì 8 novembre presso la sala del Teatro Manzoni, come sempre affollata ai limiti della capienza a conferma dell'attenzione che la categoria rivolge da tempo a questi incontri.

Dopo il saluto dell'avvocato Antonella Scano, presidente dell'associazione custodi giudiziari e delegati alla vendita di Roma, ha preso la parola il presidente della IV sezione del Tribunale civile di Roma Stefano De Michele: "Siamo qui a fare il punto sui cambiamenti apportati dalla novella estiva che si sono inevitabilmente riflessi sull'ordinanza di delega, per questo modificata di recente. Novella a parte, abbiamo comunque sanzionato definitivamente nell'ordinanza la sospensione feriale dei termini per un mese, questione che in passato aveva sollevato dubbi."

IN PRECEDENZA GLI ESPERIMENTI ERANO QUATTRO: POI GLI ATTI TORNAVANO AL GIUDICE

Tribunale di Roma ESECUZIONI IMMOBILIARI

ABITAZIONI E BOX

ESEC. IMM. n. 1205/12 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Deiure. Vendita senza incanto: **31/01/2017 ore 11:00** innanzi al professionista delegato Avv. Nunzio Di Santo presso la sede indicata dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma, sita in Roma, Via Lucrezio Caro n. 63. Apertura buste ore 11:00. Lotto Unico: **Comune di Roma (RM)** Via del Casale di San Nicola, 221. Complesso immobiliare composto da: - Villa composta da quattro camere, quattro bagni, cabina armadio e terrazzo al piano primo, soggiorno, ampio salone, terrazzo, bagno e sala al piano terra, cucina, soggiorno/salone, bagno, due ingressi/disimpegno, due camere, cucina, soggiorno, bagno, due disimpegni e lavanderia al piano seminterrato, oltre annessa corte di mq 5000 con piscina. - Ufficio sulla corte annessa alla villa, composta da tre camere. - Garage al piano seminterrato, collegato a vano ad uso ripostiglio. **Prezzo base Euro 855.040,00, offerta minima Euro 641.280,00**, in caso di gara **aumento minimo Euro 10.000,00**. Deposito offerte entro le ore 12:30 del 30/01/2017 c/o suddetta sede. Custode giudiziario: IVG Istituto Vendite Giudiziarie di Roma tel. 0689569801. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (Cod. A329222).

ESEC. IMM. n. 1150/13 R.G.E.
G.E. Dott. Ciufolini. Vendita senza incanto: **31/01/2017 ore 15:00** innanzi al professionista delegato Avv. Marcello Rotunno presso la sede indicata dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma, sita in Roma, Via Lucrezio Caro n. 63. Apertura buste ore 15:00. Lotto Unico: **Comune di Roma (RM)** Via Panama, 26. Piena proprietà di immobile articolato su due piani, interno 1/A, composto da vano con scala di accesso al piano seminterrato, cameretta e bagno al piano rialzato, e da vano, bagno e due ripostigli al piano seminterrato. In corso di liberazione. **Prezzo base Euro 374.124,80, offerta minima Euro 280.593,60**, in caso di gara **aumento minimo Euro 5.000,00**. Deposito offerte entro le ore 12:30 del 30/01/2017 c/o suddetta sede.

LE NOVITÀ

Comprare all'asta conviene

L'introduzione del quinto esperimento di vendita consente ulteriori ribassi di prezzo nell'asta per l'acquisto degli immobili.

Riparto parziale

La modifica dell'art. 596 del codice di procedura civile ha introdotto nel riparto parziale il limite del 90 per cento delle somme da distribuire.

Rapporti riepilogativi

Il delegato deve produrre una serie di rapporti, uno iniziale entro 30 giorni, gli altri semestrali e uno finale entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione.

Le modifiche della novella estiva

E veniamo alle modifiche introdotte dalla novella estiva: La prima riguarda la modifica dell'art. 591 del codice di procedura civile, che ci ha imposto un quinto esperimento di vendita e magari un sesto e un settimo. Prima, ricorderete, erano quattro in venti mesi con successiva rimessione degli atti al giudice dell'esecuzione in caso di fallimento del quarto tentativo. La portata di questa modifica è notevole: inserendo il quinto esperimento il Legislatore ci ha autorizzati a scendere fino al 50 per cento del prezzo immediatamente precedente. Con il nostro sistema di aggiudicazione partivamo dal prezzo base di 100 per arrivare eventualmente ad aggiudicare a 23. Con la possibilità di ridurre il prezzo del 50% scenderemmo addirittura al 19. La sezione ha predeterminato il ribasso del V esperimento nel 40% dell'ultimo valore d'asta. Ma c'è un problema di fondo: come conciliare l'allungamento dei tempi causato dagli esperimenti aggiuntivi con l'esigenza di arrivare, in caso di fallimenti ripetuti degli esperimenti, alla pronuncia di improcedibilità? Il problema si pone in particolare

per le procedure in corso dove l'ordinanza prevedeva quattro esperimenti. Sarà qui il giudice, su istanza del delegato, a valutare se procedere con il quinto o richiamare a sé gli atti. Il problema non c'è per le procedure nuove dove in ordinanza sono già previsti i cinque esperimenti. Il secondo punto d'interesse della novella estiva è la modifica del 596 codice procedura civile, che ha imposto il riparto parziale per ogni lotto venduto, con il limite del 90 per cento delle somme da distribuire. Rimarrà, quindi, accantonato sul conto della procedura il 10% del ricavato sino alla distribuzione finale.

L'attività del delegato

Terza novità è quella dell'introduzione dei rapporti riepilogativi, introdotta dal D.L. N. 59/2016 convertito in legge n. 119/2016. Il delegato in buona sostanza deve redigere una serie di rapporti, uno iniziale, gli altri semestrali e uno finale entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione. Quello iniziale andrà presentato entro 30 giorni dalla delega, nel quale relazionerà il giudice sull'esito dell'esame della documentazione ipocatastale e della perizia e qui la

previsione ha un senso ben preciso come del resto quello finale. Ho invece qualche riserva a proposito di quelli semestrali che mi sembra servano più che altro alle statistiche ministeriali, atteso che nel fascicolo telematico sono già presenti tutti i verbali redatti dal delegato per ogni esperimento di vendita. Ma non solo: saranno d'aiuto anche alla commissione che dovrà effettuare le valutazioni per gli ingressi nell'elenco dei professionisti. Per l'anno prossimo comunque l'elenco sarà ancora quello attuale, in futuro dovrà essere rivisto.

Ultima novità - ha concluso il presidente De Michele - la modifica dell'art. 560 cpc sull'ordine di liberazione. Da quest'estate non abbiamo più emesso questo provvedimento dopo la modifica dell'art. 560 cpc: non volevamo mandare i custodi allo sbaraglio, visto che non è più previsto l'intervento dell'ufficiale giudiziario e del legale della procedura. Così abbiamo preferito prendere tempo e lavorare per individuare le forze dell'ordine e gli ausiliari che dovranno supportare il lavoro dei custodi. Saranno carabinieri e polizia ad affiancare il custode ove richiesto, ma su questo tema tornerà in maniera più estesa e approfondita la collega Perna". E dell'intervento del giudice Barbara Perna daremo ampio conto nel

prossimo articolo. Sui compiti del delegato ed in particolare sulla verbalizzazione delle operazioni di vendita è intervenuta l'avvocato Antonella Scano. Tra i vari temi trattati, l'ineseguita vendita, che può avvenire per due motivi fondamentali: o perché è andata deserta in quanto non sono pervenute buste e non vi sono istanze di assegnazione da parte dei creditori o perché il precedente non ha pagato nei termini le pubblicità. In questo caso si stilerà un verbale di ineseguita vendita con le motivazioni per cui la vendita viene rifissata: l'esperimento sarà rinnovato alle stesse condizioni del precedente (medesimi termini e prezzo) con comunicazioni al custode, ai creditori e ad Aste Giudiziarie. Nel caso di aggiudicazione, invece, le comunicazioni da inviare sono il verbale di apertura buste, con allegate le offerte di acquisto, e ancora il verbale di aggiudicazione al quale andranno allegati tutti gli adempimenti pubblicitari.

Il giudice Simona Sansa si è soffermato sulle modalità di invio telematico degli atti da parte del custode giudiziario e del delegato alla vendita. Ha raccomandato agli ausiliari di inviare eventuali istanze in tempo utile perché il giudice provveda, provvedendo a denominare le stesse in maniera chiara ed efficace e come atto principale, atteso che la cancelleria non invia al giudice tutti gli allegati contenuti nella busta telematica. Il giudice Federica d'Ambrosio ha poi risposto ai quesiti pervenuti all'associazione da parte degli ausiliari della sezione. Si è soffermata in particolare sui requisiti dello straniero per partecipare alle vendite giudiziarie, sulle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento e sull'esatta redazione dello stesso, nonché sulle modalità di comunicazione al debitore della nomina del custode giudiziario.

(I-continua)

Modalità di partecipazione

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, né di agenzie di intermediazione o consulenza. 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. Per ciascun immobile è nominato un Custode Giudiziario che ha il compito di fornire informazioni agli interessati e accompagnarli a visitare l'immobile. L'immobile anche se occupato dal debitore viene consegnato libero a cura del Custode Giudiziario. Per ottenere finanziamenti finalizzati agli acquisti può essere concordato con l'Istituto di Credito prescelto il sistema di erogazione diretta del prezzo alla procedura (ai sensi dell'art. 585 comma terzo c.p.c.) Maggiori informazioni sull'immobile e sulle modalità di partecipazione possono essere reperite sul sito internet del Tribunale di Roma: www.tribunale.roma.it (settore Aste Giudiziarie) nonché contattando direttamente il Custode Giudiziario. Il recapito telefonico del custode è posto in calce a ciascun annuncio.

Custode giudiziario: IVG Istituto Vendite Giudiziarie di Roma tel. 0689569801. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.tribunale.roma.it, www.giustizia.lazio.it e www.astegiudiziarie.it (Cod. A344497).

ESEC. IMM. n. 1930/14 R.G.E.
Quartiere Prati G.E. Dott.ssa Perna. Vendita senza incanto: **01/02/2017 ore 14:00** innanzi al professionista delegato Avv. Barbara Schepis presso la sede indicata dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma, sita in Roma, Via Lucrezio Caro n. 63. Apertura buste ore 10:00. Apertura buste ore 10:00. Lotto Unico: **Comune di Roma (RM)**, Via Carlo Miraballo, 12. Piena proprietà di appartamento al piano secondo della scala B, interno 3, composto da ingresso, salone, disimpegno, cucina, bagno, due camere e ripostiglio. Occupato dall'esecutata e dal proprio nucleo familiare ed è in corso di liberazione. **Prezzo base Euro 383.000,00, offerta minima Euro 287.250,00**, in caso di gara **aumento minimo Euro 5.000,00**. Deposito offerte entro le ore 12:30 del 31/01/2017 c/o suddetta sede. Custode giudiziario: Avv. Barbara Schepis tel. 063227009. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.tribunale.roma.it, www.giustizia.lazio.it e www.astegiudiziarie.it (Cod. A363785).

ESEC. IMM. n. 1836/12 R.G.E.
G.E. Dott. Ciufolini. Vendita senza incanto: **25/01/2017 ore 16:00** innanzi al professionista delegato Avv. Antonella Scano presso la sede indicata dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma, sita in Roma, Via Lucrezio Caro n. 63. Apertura buste ore 14:00. Lotto 2: **Comune di Roma (RM)** Via Savignone, 38. Piena proprietà di locale box al seminterrato interno 15 - 16, costituito da un unico locale. Occupato dall'esecutata. **Prezzo base Euro 36.000,00, offerta minima Euro 27.000,00**,

in caso di gara **aumento minimo Euro 2.000,00**. Deposito offerte entro le ore 12:30 del 24/01/2017 c/o suddetta sede. Custode giudiziario: IVG Istituto Vendite Giudiziarie di Roma tel. 0689569801. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.tribunale.roma.it, www.giustizia.lazio.it e www.astegiudiziarie.it (Cod. A274691).

ESEC. IMM. n. 412/03 R.G.E.
G.E. Dott. Ciufolini. Vendita senza incanto: **01/02/2017 ore 14:00** innanzi al professionista delegato Avv. Enrico Vitali presso la sede indicata dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma, sita in Roma, Via Lucrezio Caro n. 63. Apertura buste ore 14:00. Lotto 1: **Comune di Roma (RM)** Via Furio Camillo, 35. Appartamento al piano terzo della scala B, interno 7, composto da ingresso, disimpegno, due camere, bagno, cucina e balconcino. Emesso ordine di liberazione. **Prezzo base Euro 200.000,00, offerta minima Euro 150.000,00**, in caso di gara **aumento minimo Euro 5.000,00**. Deposito offerte entro le ore 12:30 del 31/01/2017 c/o suddetta sede. Custode giudiziario: IVG Istituto Vendite Giudiziarie di Roma tel. 0689569801. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.tribunale.roma.it, www.giustizia.lazio.it e www.astegiudiziarie.it (Cod. A59839).

ESEC. IMM. n. 89705/95 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Scotto. Vendita senza incanto: **01/02/2017 ore 15:00** innanzi al professionista delegato Not. Igor Genghini presso la Sede dell'A.N.V.I., in Roma, Via Fabio Massimo 72. Apertura buste ore 15:00. Lotto Unico: **Comune di Zagarolo (RM)** Località Valle Martella, Piazza P. Togliatti, 11. Piena proprietà di villino su due piani composto da tre vani, bagno e cucina con antistante portico al piano terra; cinque vani, bagno e due terrazzi al piano primo; locale non abitativo e senza finestre alle spalle del villino

oltre garage al piano terra interno A e corte. Emesso ordine di liberazione, consegnato libero. **Prezzo base Euro 102.400,00, offerta minima Euro 76.800,00**, in caso di gara **aumento minimo Euro 5.000,00**. Deposito offerte entro le ore 12:30 del 31/01/2017 c/o suddetta sede. Custode giudiziario: IVG Istituto Vendite Giudiziarie di Roma tel. 0689569801. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.tribunale.roma.it, www.giustizia.lazio.it e www.astegiudiziarie.it (Cod. A217999).

ESEC. IMM. n. 2106/13 R.G.E.
G.E. Dott. Ciufolini. Vendita senza incanto: **01/02/2017 ore 11:00** innanzi al professionista delegato Avv. Giulia Pozzessere presso la sede indicata dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma, sita in Roma, Via Lucrezio Caro n. 63. Lotto 1: **Comune di Roma (RM)** Via Pandosia, 43. Diritto di usufrutto su appartamento composto da camera, cucina, disimpegno e bagno, per mq 46. Occupato dall'usufruttuario, in corso di liberazione. **Prezzo base Euro 51.200,00, offerta minima Euro 38.400,00**, in caso di gara **aumento minimo Euro 2.000,00**. Deposito offerte entro le ore 12:30 del 31/01/2017 c/o suddetta sede. Custode giudiziario: IVG Istituto Vendite Giudiziarie di Roma tel. 0689569801. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.tribunale.roma.it, www.giustizia.lazio.it e www.astegiudiziarie.it (Cod. A342525).

ESEC. IMM. n. 69261/91 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Perna. Vendita senza incanto: **31/01/2017 ore 15:00** innanzi al professionista delegato Dott. Elisabetta Polentini presso la sede indicata dal Consiglio dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma, sita in Roma, Via Flaminia, 328-330. Apertura buste ore 15:00. Piena proprietà di immobili siti nel

Le risposte ai vostri dubbi

Le richieste di parere su questioni di natura generale possono essere inviate all'indirizzo legalmente@piemmeonline.it per la rubrica a cura dell'avv. prof. Alfredo Morrone

Comune di Guidonia Montecelio (RM)
Località La Botte, Via Colle Tosto - Lotto 1: civ. 1. Appartamento al piano primo, scala U, interno 4, composto da due camere da letto, due bagni, disimpegno, saloncino, tinello/soggiorno, cucina, ripostiglio e balcone. Occupato dal debitore, venduto libero. **Prezzo base Euro 51.200,00, offerta minima Euro 38.400,00**, in caso di gara **aumento minimo Euro 5.000,00**. Lotto 2: civ. 17 - 19. Laboratorio commerciale al piano terra, composto da due sale e due bagni. Venduto libero. **Prezzo base Euro 30.700,00, offerta minima Euro 23.000,00**, in caso di gara **aumento minimo Euro 2.000,00**. Deposito offerte entro le ore 12:30 del 30/01/2017 c/o suddetta sede. Custode giudiziario: IVG Istituto Vendite Giudiziarie di Roma tel. 0689569801. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.tribunale.roma.it, www.giustizia.lazio.it e www.astegiudiziarie.it (Cod. A94855, A94856).

ESEC. IMM. n. 922/12 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Deiure. Vendita senza incanto: **24/01/2017 ore 15:30** innanzi al professionista delegato Not. Giovanni Berionne presso la sede dell'A.N.V.I. Associazione notarile vendite all'incanto, in Roma, Via Fabio Massimo n. 72. Apertura buste ore 15:30. Lotto Unico: **Comune di Roma (RM)** Via Salemi, 120. Piena proprietà di appartamento al piano primo, composto da tre stanze da letto, cucina, bagno, corridoio e due balconi. Abitato dagli esecutati. **Prezzo base Euro 174.500,00, offerta minima Euro 130.875,00**, in caso di gara **aumento minimo Euro 3.000,00**. Deposito offerte entro le ore 12:30 del 23/01/2017 c/o suddetta sede. Custode giudiziario: Avv. Emiliano Della Bella tel. 0642904793. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.tribunale.roma.it, www.giustizia.lazio.it e www.astegiudiziarie.it (Cod. A303366).