

ROMA tel. 06.3770.81
MILANO tel. 02.75709258
NAPOLI tel. 0812473309
LECCE tel. 0832.2781

Legalmente www.legalmente.net
a cura di Piemme s.p.a. e-mail: legalmente@piemmeonline.it

PROSSIMO
APPUNTAMENTODomenica
09/02/2020

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Affollato convegno al teatro Manzoni di Roma sulla nuova modulistica, organizzato dall'Associazione Custodi giudiziari e delegati alle vendite della Capitale

Aste immobiliari, a Roma vendite triplicate in 2 anni

► La Presidente della IV sezione del Tribunale di Roma Bianca Ferramosca: l'introduzione della delega ha fatto volare le aggiudicazioni dalle 472 del 2014 alle 1434 del 2016. Poi ci si è assestati su dati più che raddoppiati

IL CONVEGNO

Custodi giudiziari e delegati alle vendite a convegno nel teatro Manzoni di Roma. I lavori, promossi dall'associazione presieduta dall'avvocato Antonella Scano, coordinatrice della giornata, sono serviti a fare il punto sul tema "La nuova modulistica del Tribunale di Roma". Come relatori sono intervenuti la Presidente della IV sezione Esecuzioni immobiliari del Tribunale Bianca Ferramosca e alcuni colleghi della IV sezione.

La Presidente ha aperto i lavori sottolineando i grandi passi in avanti compiuti negli ultimi anni nel settore delle esecuzioni: «Il sistema giustizia ha fatto il possibile in rapporto alle risorse date per fronteggiare quella che è stata una vera e propria crisi mondiale, con l'emergenza dei crediti deteriorati e la conseguente cartolarizzazione. Tutti i protagonisti del settore hanno compiuto un grande sforzo per rendere più efficace la macchina della procedura al punto che oggi le esecuzioni immobiliari sono diventate materia d'esame nelle nostre università. In questa direzione si è mossa con particolare impegno la quarta sezione del Tribunale di Roma, tant'è che due colleghi, i presidenti De Michele e Vigorito, sono entrati a far parte dell'osservatorio del Csm».

La tutela degli interessi

La Presidente Ferramosca ha poi ricordato come le esecuzioni immobiliari puntino a tutelare gli interessi di creditore e debitore

LA PRESIDENTE: <ACCELERATI I TEMPI DELLA PROCEDURA GRAZIE ALLE BUONE PRASSI E ALLA COLLABORAZIONE CON I CUSTODI GIUDIZIARI E I PROFESSIONISTI DELEGATI>



Il tavolo dei lavori del convegno al teatro Manzoni

nonché quelli dello Stato per una gestione della procedura in tempi ragionevoli: «Se il sistema non funziona non arrivano gli investimenti dall'Estero per una mancanza di fiducia da parte degli imprenditori stranieri e il Fisco incassa di meno». Quindi, prendendo in esame quanto accade nella quarta sezione del Tribunale di Roma, la Presidente Ferramosca ha sottolineato come l'intera sezione si sia impegnata a fondo nell'attuazione delle buone prassi indicate dal Csm e i risultati davvero notevoli ne sono la conferma: «L'introduzione della vendita telematica mista unitamente all'esternalizzazione di attività interne con l'intervento dei gestori della pubblicità, dei custodi e dei professionisti delegati ha consentito un'accelerazione notevole dei tempi della procedura grazie anche al positivo scambio tra ufficio e delegati. Le aggiudicazioni si sono triplicate passando dalle 472 del 2014 alle 1434 del 2016, assestandosi poi nel 2018 su valori più che doppi rispetto al passato.

Analoghi progressi anche nella percentuale dei beni venduti: si è passati dal 20,8% del 2014 al 61,2 del 2016, al 64,5 del 2017 e al 65,4 del 2018. Mancano ancora perché in fase di aggiornamento i dati del 2019.

Settore in netto miglioramento

L'ultimo dato positivo riguarda la media dello scarto tra il prezzo di stima e il prezzo di vendita degli immobili: prima del 2014 lo scarto si aggirava intorno al 55%, nel triennio 2014-2017 è sceso al 42% e nel 2018 addirittura al 31%. A questi risultati ha concorso l'anticipazione dell'ordine di liberazione al momento della disposizione di vendita garantendo la stabilizzazione della sua esecuzione a mezzo di uno stesso soggetto che a Roma è l'Istituto Vendite Giudiziarie. Dati che ci confermano come almeno a Roma il settore sia in netto

IL GIUDICE D'AMBROSIO: <NUOVI COMPITI PER IL CUSTODE: DALLA RELAZIONE INTRODUTTIVA ALLE VERIFICHE SULLO STATO DI FAMIGLIA DEL DEBITORE>

UN'ASCELA CONTINUA

AGGIUDICAZIONI

472 nel 2014 1434 nel 2016

BENI VENDUTI

20,8% nel 2014 61,2% nel 2016 64,5% nel 2017 65,4% nel 2018

SCARTO FRA VALORE DI STIMA E PREZZO DI VENDITA

55% prima del 2014 42% nel 2014/2017 31% nel 2018

miglioramento. Per implementare le nuove prassi stiamo ulteriormente lavorando e l'ultimo risultato sono i nuovi moduli predisposti a novembre nel quadro delle modifiche imposte dalla legge 12 dell'11 febbraio 2019 in materia di liberazione dell'immobile. Il custode è diventato oggi un elemento centrale della procedura, raccordo fra il giudice e le parti del processo, e ancor più nella prassi romana in cui assume l'incarico di professionista delegato alla vendita lasciando quello di custode. Fra le novità più significative di novembre - ha concluso la Presidente Ferramosca - c'è anche la relazione introduttiva che mira a realizzare una prassi virtuosa: spetterà al custode archiviare e documentare l'attività fin lì svolta, a tutto vantaggio delle parti e dello stesso giudice per una migliore e più rapida operatività».

I cambiamenti in quattro anni

Anche il giudice Federica d'Ambrosio ha sottolineato le modifiche apportate dal Legislatore negli ultimi 4 anni ai compiti del custode e del professionista delegato: «La figura del custode è cambiata a cominciare dall'introduzione della obbligatorietà della vendita delegata e quindi dell'offerta telematica della vendita, fino al nuovo ordine di liberazione introdotto con la legge n. 12 del febbraio 2019. Tra il maggio 2017 e il febbraio 2019 al custode è stato poi fatto carico di verificare la completezza del fascicolo, aspetto reso più evidente dal novembre 2019 con l'introduzione della relazione introduttiva e del compito di acquisire lo stato di famiglia e il certificato di residenza del debitore per consentire al giudice l'individuazione dello stato occupati-

vo dell'immobile al fine di una corretta elaborazione dell'ordine di liberazione. Si è inoltre chiesto inoltre al custode di effettuare sopralluoghi semestrali nell'immobile per verificarne la conservazione da parte del debitore». Il giudice d'Ambrosio ha poi messo l'accento sulla necessità di una completa sintonia e sinergia tra custode ed esperto nell'ottica di una sempre maggiore completezza della documentazione con un'attenta e precisa descrizione dell'immobile. È stato poi il turno del giudice Flora Mazzone che ha trattato il tema del nuovo ordine di liberazione così come è stato modificato dalla legge del 13 febbraio 2019 e che è applicabile solo per le procedure pendenti a far data dal 13 febbraio 2019, aperte dopo l'approvazione della legge: «La novità principale consiste in una modifica - ha sottolineato - che ha limitato notevolmente la discrezionalità del giudice. La riforma sostanziale riguarda l'immobile abitato dal debitore e dai familiari conviventi: in questo caso l'ordine di liberazione deve seguire il decreto di trasferimento della proprietà. Naturalmente il debitore è tenuto alla conservazione del bene con la diligenza del buon padre di famiglia, evitando modifiche non autorizzate, danneggiamenti e introduzione di terzi, e pagando regolarmente gli oneri condominiali. Anche in questi casi il giudice deve comunque valutare quanto il comportamento illegittimo del debitore incida realmente sul valore dell'immobile». Sono seguiti gli interventi del giudice Cristina Pigozzo, intervenuta sui verbali di liberazione e l'informativa all'esecutato, e del giudice Miriam Iappelli, intervenuta sul decreto di fissazione dell'udienza e sull'ordinanza che dispone la divisione.

Tribunale di Roma

ESECUZIONI IMMOBILIARI

POMEZIA

ESEC. IMM. n. 106355/99 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Bianca Ferramosca. Vendita senza incanto presso il venditore: **02/04/2020 ore 10:00** innanzi al professionista delegato Avv. Lara Cecere presso la sede indicata dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma, sita in Roma, Via Lucrezio Caro, 63. Apertura buste ore 15:00. **Lotto 1: Comune di Pomezia (RM), Via Groenlandia, 21.** Piena proprietà di appartamento facente parte di vilino bifamiliare, composto da piano terra di mq. 240 e piano seminterrato di mq. 118. Piano terra costituito da: ingresso, soggiorno, cucina, grande salone, tre camere da letto di cui una con annessa piccola camera-disimpegno, bagno e lavanderia, il tutto collegato da grande corridoio. **Prezzo base Euro 97.600,00 (Offerta Minima Euro 73.200,00)** in caso di gara aumento minimo Euro 1.000,00. Deposito offerto entro le ore 12:30 del 01/04/2020 c/o suddetta sede. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.tribunale.roma.it, www.giustizia.lazio.it e www.astegiudiziarie.it (A33095).

ROMA

CONTENZIOSO n. 5171/13
Dott. Sacco. Vendita senza incanto presso il venditore: **18/03/2020 ore 15:00** innanzi al professionista delegato Not. Ludovico Perna presso la sede dell'A.N.V.I., Associazione notarile per le Vendite all'Incanto in Roma, Via F. Massimo, 72. Apertura buste ore 15:00. **Lotto Unico: Comune di Roma (RM), Via Lurano, 23.** Appartamento, piano 1°, interno 11, composto da: cucina, salone/soggiorno, corridoio, tre vani letto e due bagni, terrazza e balconi, oltre corte esterna condominiale. Superficie commerciale di mq. 146,05. B) Locale magazzino al piano terra, interno 1, di superficie commerciale di mq. 155,67. **Prezzo base Euro 204.800,00 (Offerta Minima Euro 153.600,00)** in caso di gara aumento minimo Euro 5.000,00. Deposito offerto entro le ore 12:30 del 17/03/2020 presso lo studio del delegato in Roma, Via Bellini, 14. Maggiori info presso il delegato tel. 068550333 e su www.tribunale.roma.giustizia.it, www.giustizia.lazio.it e www.astegiudiziarie.it (A2802888).

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 della 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.

ESEC. IMM. n. 1957/14 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Miriam Iappelli. Vendita senza incanto presso il venditore: **03/04/2020 ore 10:00** innanzi al professionista delegato Dott. Giovanni Caravetta presso la sede indicata dal Consiglio dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma, sita in Roma, Via Flaminia, 141, piano III. Apertura buste ore 10:00. **Comune di Roma (RM), Via Agugliano, 15, 17, 19.** Piena proprietà di: Lotto 1: Appartamento, interno 1, edificio A, composto da ingresso, soggiorno-cucina, bagno, due ripostigli e vano scala, al piano terra; disimpegno, due stanze, bagno, stanza con bagno e ripostiglio, stanza con terrazzo e due terrazzi, al piano primo; oltre corte comune. In corso di liberazione. **Prezzo base Euro 98.816,00 (Offerta Minima Euro 74.112,00)** in caso di gara aumento minimo Euro 3.000,00. Lotto 2: Appartamento al piano terra, interno 2, edificio A, composto da ingresso - soggiorno - angolo cottura, disimpegno, bagno e stanza; oltre corte comune. In corso di liberazione. **Prezzo base Euro 34.816,00 (Offerta Minima Euro 26.112,00)** in caso di gara aumento minimo Euro 1.000,00. Lotto 3: Appartamento al piano terra, interno 3, edificio A, composto da ingresso - soggiorno - angolo cottura, disimpegno, bagno e stanza; oltre corte comune. In corso di liberazione. **Prezzo base Euro 31.744,00 (Offerta Minima Euro 23.808,00)** in caso di gara aumento minimo Euro 1.000,00. Lotto 4: Appartamento al piano terra, interno 4, edificio A, composto da ingresso - soggiorno - angolo cottura, disimpegno, bagno e stanza; oltre corte comune. In corso di liberazione. **Prezzo base Euro 28.672,00 (Offerta Minima Euro 21.504,00)** in caso di gara aumento minimo Euro 1.000,00. Lotto 5: Garage al piano terra, interno 1, edificio B, composto da ampio locale e bagno; oltre corte comune. In corso

di liberazione. **Prezzo base Euro 11.776,00 (Offerta Minima Euro 8.832,00)** in caso di gara aumento minimo Euro 1.000,00. Lotto 6: Garage al piano terra, interno 2, edificio B, composto da ampio locale; oltre corte comune. In corso di liberazione. **Prezzo base Euro 8.192,00 (Offerta Minima Euro 6.144,00)** in caso di gara aumento minimo Euro 1.000,00. Lotto 7: Locale magazzino al piano terra, edificio B, composto da ampio locale; oltre corte comune. In corso di liberazione. **Prezzo base Euro 3.584,00 (Offerta Minima Euro 2.688,00)** in caso di gara aumento minimo Euro 500,00. Lotto 8: Tettoia al piano terra, edificio B, composto da ampio locale; oltre corte comune. In corso di liberazione. **Prezzo base Euro 5.632,00 (Offerta Minima Euro 4.224,00)** in caso di gara aumento minimo Euro 500,00. Deposito offerto entro le ore 12:30 del 02/04/2020 c/o suddetta sede. Custode giudiziario: IVG di Roma, tel. 0683751500. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II. e su www.tribunale.roma.it, www.giustizia.lazio.it e www.astegiudiziarie.it (A347494, A348982, A349125, A349139, A349140, A349141, A349142, A349143).

FALLIMENTI

FALL. n. 136/2016
Giudice Delegato: dott. Fabio De Palo. **Avviso di vendita.** Il Fallimento n. 136/2016 pendente avanti il Tribunale di Roma (la Procedura), comunica che intende procedere alla vendita in lotti separati, di alcuni beni immobiliari acquisiti all'attivo della Procedura. Descrizione dei lotti: **Lotto n. 3:** piena proprietà del terreno di circa 3.820 mq. ubicato nel Comune di Sansepolcro (AR), frazione Santa Fiora n. 24, identificato al Catasto Terreni del Comune di Sansepolcro (AR) al foglio 57, particella 138, qualità seminativo ar-

boreo, classe 1, reddito dominicale euro 29,59, reddito agrario euro 11,84. Il terreno è confinante con strada vicinale e particella 136, è situata nei pressi degli impianti sportivi comunali, a ridosso di strada comunale, ha pianta regolare con dimensioni indicative di 60x65 mt., completamente pianeggiante. **Lotto n. 4:** proprietà superficiale dell'unità immobiliare consistente in appartamento ubicato nel Comune di Melito di Porto Salvo, via Nazionale Pilati SS. Km 24, scala A, piano 1, int.7, oltre pertinenze, unità censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 44, particella 1105, sub 8, categoria A/3, classe 3, vani 7,5, R.C. € 387,34 (proprietà superficiale 100/100). Gli immobili sono attualmente nella piena disponibilità della procedura. La procedura di vendita si espletterà mediante un'asta, che si terrà avanti il notaio dottor Andrea Mosca (il notaio incaricato), avente studio in Roma, via E.Q. Visconti n. 99, tel. 06-6892713, fax.: 06-6899527, il giorno **11 marzo 2020**, alle ore **15.00**. Il prezzo base d'asta è stabilito come segue: - per il Lotto n. 3, in euro 80.000,00 (euro ottantamila/00); aumento minimo e rilanci non inferiori all'importo di euro 2.000,00; - per il Lotto n. 4, in euro 39.000,00 (euro trentanovemila/00); aumento minimo e rilanci non inferiori all'importo di euro 1.000,00. L'integrale disciplina della procedura di vendita è contenuta nelle norme che regolano l'invito a presentare offerte di acquisto dell'immobile compreso nell'attivo della procedura, costituente unico lotto - disciplinare d'asta (In breve: "Regolamento delle vendite"). Il Regolamento delle Vendite, così come l'ulteriore documentazione inerente la procedura di vendita (avviso, perizie di stima, certificazioni notarili ex art. 567 c.p.c., Addendum alla perizia) può essere consultato sul sito web: www.asteimmobili.it. Gli immobili possono essere vi-

Le risposte ai vostri dubbi

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

sionati previa richiesta da inviare in forma scritta, via fax al numero 06.32501023 oppure via mail all'indirizzo info@studiofalconeroma.it. La visita sarà confermata in forma scritta dalla Procedura e potrà avere luogo alla presenza di un delegato del curatore. Il presente avviso, in ogni caso, non costituisce proposta irrevocabile né offerta al pubblico, né sollecitazione al pubblico risparmio, né impegna in alcun modo il curatore a contrarre con gli offerenti.

FALL. n. 6/18 R.F.
G.D. Dott.ssa Coluccio. Vendita competitiva presso il venditore: **11/03/2020 ore 15:30** innanzi al Curatore Avv. Mauro Maltese presso lo studio in Roma, Via Flaminia, 388. **Comune di Anagni (FR) Località Spinelle, 1** Lotto 1: Cabina di verniciatura con modulo filtrante Pacini. **Prezzo base Euro 1.440,00** in caso di gara aumento minimo Euro 200,00. Lotto 2: Attrezzature industriali come meglio descritto in perizia. **Prezzo base Euro 34.960,00** in caso di gara aumento minimo Euro 200,00. Lotto 3: Macchinari industriali come meglio descritto in perizia. **Prezzo base Euro 6.928,00** in caso di gara aumento minimo Euro 200,00. Lotto 5: Attrezzature industriali come meglio descritto in perizia. **Prezzo base Euro 23.632,00** in caso di gara aumento minimo Euro 200,00. Lotto 6: Attrezzature industriali e materiali da assemblare. **Prezzo base Euro 17.348,00** in caso di gara aumento minimo Euro 200,00. Lotto 7: Mobili ed arredi di ufficio. **Prezzo base Euro 4.480,00** in caso di gara aumento minimo Euro 200,00. Deposito offerto entro le ore 13:00 del 10/03/2020 c/o suddetto studio. Maggiori info presso il Curatore, tel. 0637353160 e su www.tribunale.roma.giustizia.it, www.giustizia.lazio.it e www.astegiudiziarie.it (da A2813845 a A2813851).