

# Vendite all'asta, l'espropriazione contro il terzo proprietario

## Cosa avviene quando si acquista un bene già gravato da ipoteca o esiste un diritto di garanzia per debito altrui



L'articolo 602 del codice di procedura civile disciplina l'espropriazione contro il terzo proprietario, che consiste in quella particolare forma di espropriazione avente a oggetto un bene di proprietà di un terzo gravato da pegno o da ipoteca per debito altrui, ovvero un bene la cui alienazione sia stata revocata per frode", spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari: "La responsabilità esecutiva in

esame impone che il terzo debba subire l'espropriazione in luogo del debitore tutte le volte in cui si trovi in un particolare rapporto con il bene e segnatamente: 1) nel caso del terzo acquirente, allorché il terzo abbia acquistato il bene già gravato da pegno o da ipoteca; 2) nel caso del terzo datore d'ipoteca, quando il terzo abbia concesso che venisse costituito sul proprio bene un diritto reale di garanzia per debito altrui; 3) nel caso in cui il terzo sia divenuto proprietario di beni alienati dal debitore con atto dichiarato inefficace perché in frode ai creditori". Ricorrendo tali fattispecie, il proprietario del bene espropriato, benché estraneo al rap-

porto debitorio, è gravato da responsabilità per un debito altrui, potendosi delineare a riguardo una particolare categoria di responsabilità esecutiva senza debito. Infatti l'espropriazione viene condotta nei confronti di una persona diversa dal debitore nelle ipotesi in cui il bene sia gravato da ipoteca, pegno, privilegio con diritto di sequela, oggetto di garanzia reale per debito altrui, o acquisto già onerato, ovvero nel caso in cui l'alienazione da parte del debitore sia stata revocata per frode, ferma in ogni caso la estraneità del terzo espropriando al rapporto obbligatorio, circostanza che lo rende immune dall'aggressione al suo intero patrimonio.



Avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari

"Il fondamento di tale speciale disciplina - prosegue l'avvocato Sposato - va individuato nell'articolo 2910 del codice civi-

le che, nel rendere concreta la responsabilità patrimoniale generica del debitore sancita dall'articolo 2740 dello stesso codice di rito, stabilisce al primo comma la soggezione dei beni del debitore all'espropriazione mentre, al secondo comma, prevede che possano essere espropriati anche i beni del terzo quando siano vincolati a garanzia del credito, o quando siano oggetto di un atto che è stato revocato perché compiuto in pregiudizio del creditore. In tali casi è opportuno ricordare che l'atto di precetto dovrà essere notificato tanto al debitore che al terzo, mentre la sua intimazione dovrà essere rivolta esclusivamente al debitore e dovrà contenere l'avvertimento

rivolto al terzo, oltre che al debitore, che si intende espropriare un determinato bene di proprietà del terzo di cui l'atto di precetto dovrà fare espressa menzione; mentre il successivo atto di pignoramento, che potrà assumere la forma dell'espropriazione mobiliare presso il debitore o presso terzi, dell'espropriazione immobiliare o dell'espropriazione dei beni indivisi, per ovvie ragioni, dovrà essere effettuato nei confronti del terzo e non del debitore. Il terzo proprietario assoggettato a espropriazione forzata è, comunque, legittimato all'opposizione agli atti esecutivi, essendo direttamente interessato al regolare svolgimento del processo ese-

cutivo, al fine di non rimanere pregiudicato dal compimento di atti non conformi alla legge, come stabilito dalla Suprema Corte con sentenza numero 4923 del 2000. Parimenti l'opposizione all'esecuzione, disciplinata dall'articolo 615 del codice di procedura civile, avendo a oggetto la contestazione del diritto di promuovere l'esecuzione forzata, è esperibile soltanto dal debitore e dal terzo assoggettato all'esecuzione; mentre non è legittimato attivamente all'opposizione il promissario acquirente del bene immobile che sia gravato da ipoteca per un debito altrui e che venga sottoposto a esecuzione dal creditore ipotecario".

### ESEC. IMM. n. 172/05 R.G.E.

Trib. Civitavecchia Dr.ssa Lodolini. Il delegato alla vendita Avv. Tiziana Piccinini avvisa che presso il suo studio in Civitavecchia V.le G. Baccelli 1 si terrà **vendita senza incanto 16.10.2012 h 16,00, e in caso di esito negativo vendita con incanto 23.10.2012 h 16 Lotto unico in Cerveteri Via Pian della Carlotta 21 Villino con garage e terreno** pertinenziale su due piani, terra e semint. sup. comm 191,40+ portici 37,65, magazz-garage mq 68,52.- NCT fg. 4 p.la 285, NCEU fg. 4 p.la 286 sub 1 - 2 Abusi da sanare. **Prezzo base Euro 310.875,00, aut. min. Euro 5.000,00;** offerte in busta chiusa per vendita s/i entro h 12 del 15.10.2012 domande per la vendita c/i entro h 12 del 22.10.2012 eccetto sabato, cauz. 10%.-cauz. 10%. Info tel/fax 076632881 -3332269464. www.astegiudiziarie.it

### ESEC. IMM. n. 187/2007 R.G.E.I.

Il Professionista delegato Avv. Marco Ballarati, su incarico del G.E. Dott.ssa Lodolini, informa che il **giorno 09.10.2012 ore 10,00**, presso il proprio studio in Civitavecchia, Viale Matteotti n. 37, il **procederà alla vendita senza incanto**, della piena proprietà di **porzione di villino bifamiliare sita nel Comune di Montalto di Castro (VT), località Montalto Marina, lungomare Harmine n. 157**, articolato su due livelli fuori terra e composto al piano terra da soggiorno, bagno, cucina, disimpegno e giardino ove è ubicata un cantina; al piano primo da tre camere, due bagni, corridoio e terrazzo. Censito nel N.C.E.U. al foglio 89, p.la 95 sub 1 cat. A/7. L'immobile risulta nella disponibilità del debitore. **Prezzo base Euro 302.000,00, aumento minimo Euro 5.000,00.** Termine per il deposito delle offerte in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato entro ore 12,00 del giorno 08.10.2012 indicando solamente sulla busta: nome depositante, custode e data di vendita, mentre all'interno: offerta, documento e cauzione del 10% del prezzo offerto. **In caso di asta deserta si terrà eventuale incanto l'11.10.2012 ore 10,00.** Per ulteriori informazioni tel.0766/34139, e-mail: ballaratiperuzzi@tiscali.it sito internet: www.astegiudiziarie.it e www.legalmente.net.

### ESEC. IMM. n. 20/1999 R.G.E.

Trib. Civitavecchia Giud. Lodolini. Delegato alla vendita Avv. Tiziana Piccinini avvisa che presso il suo studio in Civitavecchia V.le G. Baccelli 1 si terrà **vendita senza incanto il 16.10.2012 h 16,00, e in esito negativo vendita con incanto il 23.10.2012 h 16,00; appartamento S. Marinella Via Aurelia 440** p.t.int.1 ingresso, soggiorno cucina, disimp. 2 stanze, bagno, mq 71,40 sup.ut. + 2 aree cortilizie. NCEU fg.15 (ex 18), p.la 798 sub 1-2-3 cat. A7 abusi sanabili, servitù passaggio pedonale a favore appartamento p.1^ int. 2. **Prezzo base: Euro 92.925,00 ril. min. Euro 1.500,00** Presso delegato offerte busta chiusa vendita s/i entro 15.10.2012 h12, domande vendita c/i entro 22.10.2012 h12, no sabato, cauz. 10% Info 076632881-3332269464, www.astegiudiziarie.it www.legalmente.net

### ESEC. IMM. n. 216/2005 R.G.E.

Trib. Civitavecchia Giud. Lodolini - Il delegato Avv. Marina Massi avvisa che presso proprio studio Tarquinia Viale Igea 12 si terrà **vendita senza incanto il 10.10.2012 ore 10,00** (offerte in busta chiusa presso delegato entro h 12 del 9.10.2012 ecc. sabato) e **in esito negativo vendita con incanto 16.10.2012 ore 10,00** (domande presso delegato entro h 12 del 15.10.2012 ecc. sabato): **Lotto unico: Comune di Cerveteri(RM) - Via N. Di Bernardino n. 7, p.t. -1-2 int. 2 - villino in fabbricato bifamiliare** residenziale di mq 161,05 calpestabili, con ingresso indipendente e corte esclusiva adibita a parcheggio privato e giardino, articolato su tre piani, composto al p.t. da ingresso, salotto, cucina, camera, bagno e balcone, al p.p. da disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno e balcone; al p.s. sottotetto da due camere, un bagno, una soffitta e terrazzino. In C.F. Cerveteri al fg. 37, p.la 290, sub 505, cat A/7, vani 9, cl. 1, r.c. Euro 1.278,03 - occupato- abusi sanabili, **prezzo base Euro 361.600,00 - rilancio minimo Euro 7.000,00** cauz.10% Info 0766.858518, 3385967114, www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.net

### ESEC. IMM. n. 218/1995

Tribunale di Civitavecchia - **Immobile del lotto n.1°, si trova nel Comune di Civitavecchia** e precisamente **Lotto 1°: Appezamento di terreno** della superficie di mq 9610 sito in **Civitavecchia, località Puntone dei Rocchi, Via Braccianese 55/c con sovrastanti fabbricati costituiti da: Villa singola**, composta da: un piano seminterrato comprendente un appartamento formato da saloncino, camera,cucina, bagno, ripostiglio, corridoio, disimpegni; servizi costituiti da cantina,locali deposito, lavanderia,dispensa e portico con tettoia attualmente privo di copertura; piano terreno comprendente un appartamento costituito da salone, sei camere, cucina, due bagni, corridoi,disimpegni e veranda chiusa; piano primo comprendente un appartamento costituito da salone, cinque camere, cucina, due bagni, corridoi, disimpegni, balconi e terrazza a livello; **Corpo di fabbrica accessorio costituito da solo piano terreno comprendente autorimessa, ripostiglio, dispensa. Prezzo base Euro Euro 560.060,01 Offerta di aumento 15.000,00. Vendita con incanto il 28 settembre 2012, alle ore 12,00**, presso i locali dell'Associazione N.A.V.A. (Notai Associati Vendite all'Asta) siti in Bracciano, Via Principe di Napoli n. 23; ogni offerente, per poter essere ammesso all'incanto, dovrà depositare presso i locali dell'Associazione N.A.V.A. (Notai Associati Vendite all'Asta) siti in Bracciano, Via Principe di Napoli n. 23, negli orari di apertura e il giorno lavorativo precedente a quello fissato per l'incanto, ad eccezione del sabato, entro le ore 13 il 15 % del prezzo di base d'asta a titolo di cauzione, nonché altro 20% a titolo di spese, (salvo necessarie integrazioni); il deposito della cauzione e delle spese, dovrà essere effettuato mediante due assegni circolari non trasferibili intestati al Notaio Delegato (dott. Bruno Cesari); Ulteriori informazioni: N.A.V.A., Via Principe di Napoli n.23, tel. 0699608618. Sito Internet: www.astegiudiziarie.it.

### ESEC. IMM. n. 22/2007 R.G.E.

Trib. Civitavecchia Giud. Lodolini - Il delegato Avv. Marina Massi avvisa che presso proprio studio Tarquinia Viale Igea 12 si terrà **vendita senza incanto il 10.10.2012 ore 10,00** (offerte in busta chiusa presso delegato entro h 12 del 9.10.2012 ecc. sabato) e **in esito negativo vendita con incanto 16.10.2012 ore 10,00** (domande presso delegato entro h 12 del 15.10.2012 ecc. sabato): **Lotto unico: Civitavecchia (RM) - Via dei Granari n. 16 p. 3 int. 3 - appartamento** composto da ingresso, ampio salone, cucina, 2 camere, 2 bagni, corridoio, sup. lorda residenziale mq 128,04. In N.C.E.U. di Civitavecchia al fg. 22 p.la 97, sub 16, zona censuaria 1, cat. A/2, cl. 3, r.c. Euro 752,74 - occupato- abusi sanabili, **prezzo base Euro 207.424,00 - rilancio minimo Euro 4.000,00** cauz.10% Info0766.858518 3385967114 www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.net

### ESEC. IMM. n. 230/2005 R.G.E.I.

Il Professionista delegato Avv. Marco Ballarati, su incarico del G.E. Dott.ssa Lodolini, informa che il **giorno 02.10.2012 ore 10,00**, presso il proprio studio in Civitavecchia, Viale Matteotti n. 37, il **procederà alla vendita senza incanto**, del seguente bene: **Lotto 1: In Comune di Tolfa (RM), Via del Bellostare n. 1**, piena proprietà di **appartamento**, composto da soggiorno, cucina e camera da letto. Si precisa che dalla presente vendita sono esclusi il bagno e la corte di esclusiva pertinenza, che pur essendo funzionalmente parti dell'appartamento, ricadono su area di proprietà del Comune di Tolfa, per le quali il C.T.U., in perizia, dichiara che gli aggiudicatari dovranno presentare apposita istanza di riscatto di detta area comunale, con oneri e spese a loro carico. Libero ed in stato di abbandono. Censito nel C.F. al foglio 23 particella 762 sub. 2 cat.A/5. **Prezzo base Euro 40.800,00, aumento minimo Euro 800,00.** Termine per il deposito delle offerte in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato entro ore 12,00 del giorno 01.10.2012 indicando solamente sulla busta: nome depositante, custode e data di vendita, mentre all'interno: offerta, documento e cauzione del 10% del prezzo offerto. **In caso di asta deserta si terrà eventuale incanto il 04.10.2012 ore 10,00.** Per ulteriori informazioni tel.0766/34139, e-mail: ballaratiperuzzi@tiscali.it sito internet: www.astegiudiziarie.it e www.legalmente.net.

### ESEC. IMM. n. 224/2004 R.G.E.I.

Il Professionista delegato Avv. Marco Ballarati, su incarico del G.E. Dott.ssa Lodolini, informa che il **giorno 09.10.2012 ore 10,00**, presso il proprio studio in Civitavecchia, Viale Matteotti n. 37, il **procederà alla vendita senza incanto**, della piena proprietà di **villino** in pessimo stato conservativo **sito nel Comune di Montalto di Castro (VT), loc.tà Sanguinaro snc**, completamente grezzo o rustico, composto da soggiorno/pranzo, bagno, due camere, disimpegno e corte pertinenziale. Censito nel C.F. al foglio 62, p.la 310, cat. A/3. Presenza di abusi che il CTU dichiara condonabili per un costo a carico dell'aggiudicatario di Euro 15.000,00 circa. Libero. **Prezzo base Euro 30.000,00, aumento minimo Euro 600,00.** Termine per il deposito delle offerte in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato entro ore 12,00 del giorno 08.10.2012 indicando solamente sulla busta: nome depositante, custode e data di vendita, mentre all'interno: offerta, documento e cauzione del 10% del prezzo offerto. **In caso di asta deserta si terrà eventuale incanto l'11.10.2012 ore 10,00.** Per ulteriori informazioni tel.0766/34139, e-mail: ballaratiperuzzi@tiscali.it sito internet: www.astegiudiziarie.it e www.legalmente.net.

### ESEC. IMM. n. 234/2004 R.G.E.I.

Il Professionista delegato Avv. Marco Ballarati, su incarico del G.E. Dott.ssa Lodolini informa che il **giorno 09.10.2012 ore 10,00**, presso il proprio studio in Civitavecchia, Viale Matteotti, n. 37, **procederà alla vendita senza incanto**, della piena proprietà di **appartamento sito nel Comune di Civitavecchia (RM), Via Torre Valdaliga n. 138 (zona la Frasca)**, di mq 62,71 netti, oltre veranda di mq 16,55 netti, sviluppato in un unico livello e piena proprietà di locale commerciale di mq 182 netti sviluppato in un unico livello composto di sei locali (da CTU non utilizzato). Per entrambi gli immobili il CTU dichiara che sono interessati da pratiche di condono in itinere, il permesso in sanatoria non è stato rilasciato in quanto non è stata consegnata la documentazione a corredo richiesta con nota del 2008; sempre il CTU dichiara che gli abusi sono sanabili. Quanto descritto risulta censito nel Catasto Fabbricati al del Comune di Civitavecchia al foglio 1, p.la 578 sub 1, cat. A/4, e sub 2, cat. C/1. Occupato dall'esecutato. Il CTU precisa che l'immobile oggetto di vendita ha accesso da altra particella indipendente e non pignorata. **Prezzo base Euro 163.800,00, aumento minimo Euro 3.000,00.** Info: Avv. Marco Ballarati, tel. 0766-34139, perizia su www.astegiudiziarie.it. Termine per il deposito delle offerte in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato entro ore 12,00 del giorno 08.10.2012 indicando solamente sulla busta: nome depositante, custode e data di vendita, mentre all'interno: offerta, documento e cauzione del 10% del prezzo offerto. **In caso di asta deserta si terrà eventuale incanto l'11.10.2012 ore 10,00.** Per ulteriori informazioni tel.0766/34139, e-mail: ballaratiperuzzi@tiscali.it sito internet: www.astegiudiziarie.it e www.legalmente.net.

### ESEC. IMM. n. 5/2005

Tribunale di Civitavecchia Sezione Distaccata di Bracciano. Proprietà superficaria di **appartamento**, occupato saltuariamente come dichiara il CTU senza alcun contratto di **locazione sito nel Comune di Manziana, località Fornaci, Via Onorato Carlanti n. 3**, piano 1°, scala C, int n.5 composto da ingresso-soggiorno, 2 camere (due camere sono state incorporate in una), 2 bagni, cucina, piccolo ripostiglio, due balconi con cantina e posto macchina coperto. **Prezzo base Euro 132.377,60 Offerta minima in aumento Euro 5.000,00; Vendita con incanto il 25 settembre 2012, alle ore 10,30**, presso i locali dell'Associazione N.A.V.A. (Notai Associati Vendite all'Asta) siti in Bracciano, Via Principe di Napoli n. 23; ogni offerente, per poter essere ammesso all'incanto, dovrà depositare presso i locali dell'Associazione N.A.V.A. (Notai Associati Vendite all'Asta) siti in Bracciano, Via Principe di Napoli n. 23, negli orari di apertura e il giorno lavorativo precedente a quello fissato per la vendita, ad eccezione del sabato, entro le ore 13, assegno circolare non trasferibile intestato al notaio delegato per un importo pari a un decimo del prezzo posto a base dell'asta a titolo di cauzione, nonché apposita istanza di partecipazione all'incanto; Ulteriori informazioni: N.A.V.A., Via Principe di Napoli n.23, tel. 0699608618. Sito Internet: www.astegiudiziarie.it.

### ESEC. IMM. n. 247/2001

Tribunale di Civitavecchia - **Immobile del Lotto n.1°, si trova nel Comune di Tarquinia (VT)** e precisamente: **Lotto 1°: Appartamento**, occupato a titolo gratuito come dichiara il CTU, **sito in Tarquinia (VT), Via G. B. Marzi n.12** piano terra, composto da monolocale con angolo cottura, ripostiglio e bagno. **Prezzo base Euro 65.600,00 Offerta minima in aumento Euro 5.000,00, Immobile del lotto n. 2°, si trova nel Comune di Tarquinia (VT)** e precisamente: **Lotto 2°: Appartamento**, disabitato come dichiara il CTU, **sito in Tarquinia (VT), Via G.B.Marzi n. 12** piano 1°, composto da ingresso, cucina, pranzo, doppio soggiorno, disimpegno, due camere due bagni, ripostiglio, tre balconi. **Prezzo base Euro 206.400,00 Offerta minima in aumento Euro 5.000,00. Vendita con incanto il 25 settembre 2012, alle ore 12,00**, presso i locali dell'Associazione N.A.V.A. (Notai Associati Vendite all'Asta) siti in Bracciano, Via Principe di Napoli n. 23; ogni offerente, per poter essere ammesso all'incanto, dovrà depositare presso i locali dell'Associazione N.A.V.A. (Notai Associati Vendite all'Asta) siti in Bracciano, Via Principe di Napoli n. 23, negli orari di apertura e il giorno lavorativo precedente a quello fissato per l'incanto, ad eccezione del sabato, entro le ore 13 il 15 % del prezzo di base d'asta per ciascun lotto a titolo di cauzione, nonché altro 20% per ciascun lotto a titolo di spese, (salvo necessarie integrazioni); il deposito della cauzione e delle spese per ciascun lotto dovrà essere effettuato mediante due assegni circolari non trasferibili intestati al Notaio Delegato (dott. Renato Carraffa); Ulteriori informazioni: N.A.V.A., Via Principe di Napoli n.23, tel. 0699608618. Sito Internet: www.astegiudiziarie.it.

### ESEC. IMM. n. 360/1997 R.G.E.I.

Il Professionista delegato Avv. Marco Ballarati, su incarico del G.E. Dott.ssa Lodolini informa che il **giorno 09.10.2012, ore 10,00**, presso il proprio studio in Civitavecchia, viale Matteotti, n. 37, **procederà alla vendita senza incanto**, dei seguenti beni: **Lotto 2: In Comune di Ladispoli (RM), località "Cerreto", via delle Primule n.26**, piena proprietà di villino contraddistinto con l'interno 3 della superficie utile di mq 123,30 circa; composto al P.T. da ingresso-sala, cucina, bagno, due portici rispettivamente di mq 13,50 e 15,00 ed area cortilizia di mq. 71,50 di cui una parte adibita a posto auto scoperto; P. 1° due camere, un bagno, disimpegno ed un balcone; P. seminterrato sala hobby di mq 37,00 con camino, tinello ed un bagno. Censito nel N.C.E.U. al foglio 60, particella 997, subb 511-512, cat. A/7 (il villino e l'area cortilizia), sub 21, cat. C/6 (il posto auto scoperto). Immobile occupato da terzo proprietario, (in perizia indicato quale lotto 1). **Prezzo base Euro 120.400,00, aumento minimo di Euro 2.000,00; Lotto 3: In Comune di Ladispoli (RM), località "Cerreto", via delle Primule n.24/B**, piena proprietà di villino contraddistinto con l'interno 4 della superficie utile di mq 123,30 circa; composto al P.T. da ingresso-sala, cucina, bagno, due portici rispettivamente di mq 13,50 e 15,00 ed area cortilizia di mq. 71,50 di cui una parte adibita a **posto auto scoperto**; P. 1° due camere, un bagno ed un balcone; P. seminterrato sala hobby di mq 37,00 con camino, tinello ed un bagno. Censito nel N.C.E.U. al foglio 60, particella 997, subb 509-510, cat. A/7 (il villino e l'area cortilizia), sub 20, cat. C/6 (il posto auto scoperto). Immobile occupato da terzo proprietario, (in perizia indicato quale lotto 2). **Prezzo base Euro 120.400,00, aumento minimo di Euro 2.000,00.** Termine per il deposito delle offerte in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato entro ore 12,00 del giorno 08.10.2012 indicando solamente sulla busta: nome depositante, custode e data di vendita, mentre all'interno: offerta, documento e cauzione del 10% del prezzo offerto. **In caso di asta deserta si terrà eventuale incanto l'11.10.2012 ore 10,00.** Per ulteriori informazioni tel.0766/34139, e-mail: ballaratiperuzzi@tiscali.it sito internet: www.astegiudiziarie.it e www.legalmente.net.