

ROMA tel. 06.3770.8466
MILANO tel. 02.7570958
NAPOLI tel. 081.473309
LECCE tel. 0832.2781

PROSSIMO APPUNTAMENTO
Domenica 07/11/2010

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Il caso
L'immobile occupato e la durata dei contratti di locazione

Quando l'immobile è occupato ed esiste un contratto di locazione bisogna verificare se quest'ultimo è stato stipulato prima o dopo il pignoramento. Di regola, abbiamo visto, l'opponibilità dei contratti all'acquirente, in una procedura esecutiva che di solito termina con la vendita all'asta, è riconducibile all'elemento della data certa che deve essere precedente al pignoramento. E la certezza della data deve essere accertata attraverso la registrazione del contratto. Ma la data certa del contratto di locazione può essere ricavata anche da altri elementi, come per esempio un timbro postale, una firma autenticata da un pubblico ufficiale, oppure il timbro del deposito dell'atto in una Cancelleria o in un altro ufficio pubblico. "La norma di riferimento - spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari - non parla, infatti, di registrazione, la quale è rilevante ai soli fini fiscali, tant'è che nella legge 392/98 la nullità del contratto è ricollegata solo all'assenza della forma scritta e non alla registrazione, inizialmente prevista a pena di nullità". Quindi, per fare un esempio, un contratto di locazione ad uso abitativo non registrato ma avente data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento può

considerarsi opponibile alla procedura e per quanti anni? Risponde l'arcivescovo Sposato: "Considerata la disciplina attuale della locazione abitativa, regolata dalla legge 431 del '98 che prevede una durata del contratto di anni quattro, rinnovabili automaticamente di ulteriori quattro in caso di mancato recesso per i motivi previsti dalla legge, un contratto avente data certa anteriore al pignoramento scadrà in ogni caso dopo otto anni dall'inizio della locazione, tenuto conto che nel corso della procedura non sono consentiti rinnovi automatici. Per i contratti che prevedono durata superiori l'articolo di riferimento è il 2923 del codice civile, nel quale si prevede che le locazioni consentite da chi ha subito l'espropriazione sono opponibili all'acquirente se hanno data certa anteriore al pignoramento, alla stregua dell'articolo 1599 dello stesso codice di rito, relativo alla vendita in generale, per un periodo non superiore ai 9 anni dall'inizio della locazione, a meno che, oltre alla data certa, non vi sia stata anche la trascrizione del contratto presso i Registri immobiliari, prevista per le sole locazioni ultranovennali".

(2 - Fine)

Dalla perizia al decreto di trasferimento, cosa bisogna fare per partecipare a una gara con o senza incanto
Case all'asta, le regole della vendita
Spetta al custode giudiziario ottenere il rilascio dell'immobile per consegnarlo all'aggiudicatario

Con la riforma del procedimento esecutivo è diventato più semplice acquistare un immobile all'asta. Chi decide di partecipare alla gara, che può svolgersi nella modalità della vendita senza incanto o con incanto, deve preliminarmente acquisire tutte le informazioni necessarie sul bene che intende acquistare. A questo scopo, il potenziale aggiudicatario può preliminarmente consultare la perizia e quindi rivolgersi al custode giudiziario. La perizia di stima dell'immobile contiene tutti i dati sul bene che è oggetto di esecuzione forzata. Il custode giudiziario, 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. La riforma ha privilegiato la vendita senza incanto (cioè con offerte in busta chiusa) a quella con incanto (con un'asta vera e propria): quest'ultima infatti si svolge soltanto in seconda battuta se la prima non ha prodotto gli effetti voluti. Chi partecipa alla vendita senza incanto, dunque, deve presentare un'offerta d'acquisto in busta chiusa alla Cancelleria del Tribunale, indicando il nome di chi deposita l'offerta, il nome del giudice dell'esecuzione e la data della vendita. Se la vendita senza incanto

non produce i suoi effetti, ad esempio perché il giudice ritiene che il prezzo offerto non sia congruo, lo stesso giudice dell'esecuzione può decidere di procedere alla vendita con incanto, cioè a un'asta con offerte al rialzo al termine della quale il bene viene aggiudicato a chi ha offerto il prezzo più alto. In quest'ultimo caso bisogna presentare in Cancelleria una domanda di partecipazione con allegata una cauzione pari al dieci per cento del prezzo base d'asta. Dopo la gara la proprietà dell'immobile deve essere assegnata all'aggiudicatario, cioè al soggetto che si è aggiudicato il bene messo all'asta. Questo avviene con il decreto di trasferimento, che è appunto l'atto con cui viene trasferita la proprietà dell'immobile. Il decreto viene considerato come il momento conclusivo del procedimento

esecutivo e oltre a trasferire la proprietà permette anche di cancellare le cosiddette "formalità pregiudizievoli" che gravano sul bene: la cancellazione viene eseguita una volta trascorsi il termine di venti giorni previsto dalla legge per permettere di presentare eventuali opposizioni. Oltre all'ordine di cancellazione, il decreto contiene l'ingiunzione al debitore di rilasciare all'aggiudicatario l'immobile venduto. A tal fine il custode giudiziario (che ha tra i suoi compiti anche quello della gestione e dell'amministrazione dell'immobile nel corso della procedura esecutiva) avverrà, se necessario, le azioni giudiziali per ottenere il rilascio dell'immobile. A questo punto sarà possibile la materiale consegna delle chiavi dell'immobile all'aggiudicatario, cioè al nuovo proprietario.

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.

Tribunale di Roma
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ABITAZIONI E BOX

ESEC. IMM. n. 1991/01 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Massimiliana Battagliese - Vendita senza incanto: 19/01/2011 ore 10.30 al Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. Immobili siti nel Comune di Roma, loc. Torracchia (V Municipio). Lotta 2: Va D. Menichella, 72. Negozio di fascia (corte interna), interno 17, composto da locale commerciale dotato di servizio igienico, antibagno e corte esclusiva antistante l'ingresso. Prezzo base Euro 51.003,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00. Lotta 3: Va C. Mortati, 84/86. Negozio di fascia (strada), interno 1, composto da locale commerciale dotato di servizio igienico e antibagno. Prezzo base Euro 154.500,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00. Lotta 5: Va C. A. Jemolo, 105. Negozio di fascia (strada), interno 12, composto da locale commerciale dotato di servizio igienico e corte esclusiva. Prezzo base Euro 225.500,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00. Lotta 6: Va C. A. Jemolo, 103. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 8, contrassegnato a terra con il numero 19. Prezzo base Euro 10.800,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 7: Va C. A. Jemolo, 103. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 9, contrassegnato a terra con il numero 19. Prezzo base Euro 10.800,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 8: Va C. A. Jemolo, 103. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 10, contrassegnato a terra con il numero 20. Prezzo base Euro 10.800,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 9: Va C. A. Jemolo, 103. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 11, contrassegnato a terra con il numero 21. Prezzo base Euro 13.200,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 10: Va C. A. Jemolo, 103. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 12, contrassegnato a terra con il numero 22. Prezzo base Euro 13.200,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 11: Va C. A. Jemolo, 103. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 13, contrassegnato a terra con il numero 23. Prezzo base Euro 10.800,00. Lotta 12: Va C. A. Jemolo, 103. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 14, contrassegnato a terra con il numero 24. Prezzo base Euro 12.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 13: Va C. A. Jemolo, 103. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 15, contrassegnato a terra con il numero 25. Prezzo base Euro 12.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 14: Va C. A. Jemolo, 103. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 16, contrassegnato a terra con il numero 26. Prezzo base Euro 12.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 15: Va C. A. Jemolo, 103. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 17, contrassegnato a terra con il numero 27. Prezzo base Euro 12.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 16: Va C. A. Jemolo, 103. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 18, contrassegnato a terra con il numero 28. Prezzo base Euro 13.900,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 17: Va C. A. Jemolo, 103. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 19, contrassegnato a terra con il numero 29. Prezzo base Euro 13.200,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 18: Va C. A. Jemolo, 103. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 20, contrassegnato a terra con il numero 30. Prezzo base Euro 13.200,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 19: Va C. A. Jemolo, 103. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 21, contrassegnato a terra con il numero 31. Prezzo base Euro 13.200,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 20: Va C. A. Jemolo, 103. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 22, contrassegnato a terra con il numero 32. Prezzo base Euro 14.400,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 21: Va C. A. Jemolo, 103. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 23, contrassegnato a terra con il numero 33. Prezzo base Euro 14.400,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 22: Va C. A. Jemolo, 103. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 24, contrassegnato a terra con il numero 4. Prezzo base Euro 11.400,00. In

caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 23: Va C. A. Jemolo, 103. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 25, contrassegnato a terra con il numero 5. Prezzo base Euro 11.400,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 24: Va C. A. Jemolo, 103. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 26, contrassegnato a terra con il numero 6. Prezzo base Euro 11.400,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 25: Va D. Menichella, 84. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 17, contrassegnato a terra con il numero 10. Prezzo base Euro 12.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 26: Va D. Menichella, 84. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 12, contrassegnato a terra con il numero 6. Prezzo base Euro 11.400,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 27: Va D. Menichella, 84. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 19, contrassegnato a terra con il numero 12. Prezzo base Euro 13.200,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 28: Va D. Menichella, 84. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 1, contrassegnato a terra con il numero 14. Prezzo base Euro 10.800,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 30: Va D. Menichella, 84. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 5, contrassegnato a terra con il numero 20. Prezzo base Euro 10.800,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 31: Va D. Menichella, 84. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 6, contrassegnato a terra con il numero 21. Prezzo base Euro 10.800,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 32: Va D. Menichella, 84. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 7, contrassegnato a terra con il numero 22. Prezzo base Euro 13.200,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 33: Va D. Menichella, 84. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 8, contrassegnato a terra con il numero 23. Prezzo base Euro 13.200,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 34: Va D. Menichella, 84. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 9, contrassegnato a terra con il numero 24. Prezzo base Euro 13.900,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 35: Va D. Menichella, 84. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 18, contrassegnato a terra con il numero 3. Prezzo base Euro 10.200,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 36: Va D. Menichella, 84. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 19, contrassegnato a terra con il numero 4. Prezzo base Euro 10.200,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 37: Va D. Menichella, 84. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 20, contrassegnato a terra con il numero 5. Prezzo base Euro 11.400,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Lotta 38: Va D. Menichella, 84. Posto auto coperto al piano secondo seminterrato, interno 1, contrassegnato a terra con il numero 6. Prezzo base Euro 12.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 1.000,00. Gli immobili risultano liberi. Offerte entro 18/01/2011 ore 12.30. Custode Dott. Giovanni Mottura tel. 06.42013828. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astejudiziarie.it (cod. A37948, A37949, A37951, A37952, A37953, A37954, A37955, A37956, A37957, A37958, A37959, A37960, A37961, A37962, A37963, A37964, A37965, A37966, A37967, A37968, A37969, A37970, A37971, A37972, A37973, A37974, A37975, A37976, A37977, A37978, A37979, A37980, A37981, A37982, A37983, A37984).

ESEC. IMM. n. 1083/06 + 27/009 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Anna Maria Soldi - Vendita senza incanto: 19/01/2011 ore 09.30 al Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. Lotta 1: Comune di Roma, Viale Guglielmo Marconi, 57. Piena proprietà di appartamento al piano terra della palazzina B, scala B, interno 1. Occupato dai debitore. Prezzo base Euro 369.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00. Offerte entro 19/01/2011 ore 12.30. Custode Avv. Maria Pia Iannaccone tel. 06.6879223. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astejudiziarie.it (cod. A145484).

Le risposte ai vostri dubbi

Devo recuperare un importante credito nei confronti di un albergo, disponendo dell'ipoteca sull'immobile, ho proceduto al pignoramento, ma ritengo che il valore non sia sufficiente. Il perito non ha inserito nella valutazione l'arredamento e i mobili in genere, è corretto l'operato del perito?

Il merito al quesito posto dal lettore è necessario premettere che, ai sensi dell'art. 556 c.p.c., il creditore può fare pignorare, insieme all'immobile, anche i mobili che lo arredano, quando appare opportuno che l'espropriazione avvenga unitamente. In tal caso l'ufficiale giudiziario forma atti separati per l'immobile e per i mobili, ma li deposita insieme nella cancelleria del tribunale. Si fa presente, inoltre, che, ai sensi dell'art. 2012 c.c.d.c., il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata. Occorre a questo punto stabilire se sussista automaticamente un vincolo di pertinenza degli arredi e i beni mobili in genere e l'immobile. Sul punto, si sono anche espresse la Corte di Cassazione e la giurisprudenza di merito, ritenendo che, nel caso di azienda composta da beni immobili e beni mobili, il vincolo di pertinenza non si instaura automaticamente, ma deve essere di volta in volta provato.

La Suprema Corte ritiene infatti che il rapporto che lega i vari beni organizzati in azienda, è in linea di principio, di assoluta parità, nel senso che, per definizione, nessuno di essi assume la funzione di bene principale, restando a carico di chi intende giovarsi del particolare regime collegato alla pertinenza l'onere di provare la sussistenza di tale vincolo. (Cass. 26.1.85 n.391). Al fine di trovare, per i singoli beni, la sussistenza del vincolo di pertinenza, sarà necessario ricogliere a precise situazioni di fatto, quali la destinazione funzionale ed il rapporto di subordinazione. La ipotesi iscritta sull'immobile aziendale (nella specie, azienda alberghiera) non si estende automaticamente ai mobili che lo arredano e pertanto il creditore potrà, anche in caso di espropriazione congiunta sull'immobile e sui mobili, non può pretendere di essere soddisfatto con prelazione anche sul ricavato dell'esecuzione forzata mobiliare. Ritenendo, quindi, che il lettore, ove non ricorrano le condizioni di cui sopra, dovrà provvedere ad effettuare un distinto atto di pignoramento dei beni mobili.

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

ESEC. IMM. n. 1118/04 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Massimiliana Battagliese - Vendita senza incanto: 25/01/2011 ore 10.30 al Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. Lotta 1: Comune di Roma, Via Federico Verdone, 6. Appartamento al piano settimo, edificio 9, scala B, interno 27, composto da 4 camere e accessori. Occupato dal debitore. Prezzo base Euro 420.000,00. In caso di gara, rilancio minimo Euro 5.000,00. Offerte entro 25/01/2011 ore 12.30. Custode Dott. Massimo Moschese tel. 06.3217197. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astejudiziarie.it (cod. A146648).