

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

I principi previsti dalla giurisprudenza a tutela dell'acquirente. E' importante leggere con attenzione la consulenza tecnica di stima

Vendite all'asta, le garanzie e l'annullabilità

Dopo una gara l'acquisto può essere annullato quando il bene è completamente diverso da quello che viene indicato nell'ordinanza di vendita

“La legge non prevede l'obbligo dell'assistenza di un avvocato per partecipare a un'asta immobiliare - spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziarie - infatti chiunque può parteciparvi personalmente, senza l'ausilio di un tecnico, a suo rischio e pericolo considerato che l'assistenza di un professionista esperto nel settore è sempre consigliabile, sia per monitorare il corretto compimento delle attività successive alla fase di aggiudicazione, che dopo la riforma del 2005 sono state demandate al custode delegato. La vendita giudiziaria non è immune, infatti, da situazioni patologiche che potrebbero danneggiare l'acquirente anche una volta che la vendita si sia perfezionata con l'emissione del decreto di trasferimento”.

La vendita forzata da parte del tribunale di un immobile pignorato avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità non potendo, in principio, essere revocata per alcun motivo. “L'ordinanza di vendita - aggiunge l'avvocato Sposato - specifica che alcuna richiesta di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo è legittimata da eventuali vizi, dalla mancanza di qualità o dalla difformità del bene venduto, dall'esistenza di oneri di qualsiasi genere che lo interressino, quali ad esempio quelli connessi all'adeguamento di impianti alle leggi vigenti, anche se occulti e non evidenziati nella perizia di stima. Dunque, onde evitare eventuali rischi, è essenziale che chiunque voglia acquistare un immobile nell'ambito di una vendita giudiziaria legga con la massima attenzione la consulenza tecnica di stima dell'immobile pignorato, visiti l'immobile con

Le risposte ai vostri dubbi

indirizzo e-mail legalmente@piemmeonline.it

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?

In 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. 2912 cod.civ., 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 generale 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. (Cass. Sez.I 29.9.93 n. 9760). 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 sen-

so che, per definizione, nessuno di essi assume la funzione di bene principale, restando a carico di chi intende giovare del particolare regime collegato alla pertinenza dell'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 ricollegarsi a precise situazioni di fatto, quali la destinazione funzionale ed il rapporto di subordinazione. L'ipoteca iscritta sull'immobile aziendale (nella specie, azienda alberghiera) non si estende automaticamente ai mobili che lo arredano e pertanto il creditore ipotecario, 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. Ritengo, quindi, che il lettore, ove non ricorra le condizioni di cui sopra, dovrà provvedere ad effettuare un distinto atto di pignoramento dei beni mobili.

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

l'assistenza del custode e, qualora non disponga di adeguate competenze tec-

niche, si affidi a un avvocato con esperienza nel settore delle esecuzioni immobiliari per approfondire

aspetti rilevanti inerenti la procedura”.

Occorre però tener conto che, sebbene l'articolo 2922 del codice civile prevede che alle vendite forzate non si applica la garanzia per i vizi della cosa, la giurisprudenza prevalente ha ritenuto di mantenere fermi alcuni principi a tutela dell'acquirente. “Infatti una vendita giudiziaria resta annullabile quando il bene sia del tutto diverso da quello indicato nell'ordinanza di vendita, oppure quando manchi delle particolari qualità necessarie per assolvere la sua naturale funzione economico-sociale, o risulti del tutto compromessa la sua destinazione d'uso, qualora questa abbia costituito elemento determinante per l'offerta di acquisto”, afferma l'avvocato Luca Bernardini, consigliere dell'Associazione custodi giudiziarie. “Un esempio tipico in tal senso può essere quello dell'ordinanza di vendita che, anche per il tramite del rinvio alla perizia, qualifichi un terreno edificabile quando in verità non lo è. La Suprema Corte con la sentenza n. 7294 del 13 maggio

2003 ha ritenuto applicabile alle vendite giudiziarie l'articolo 1489 del codice civile che legittima il compratore a chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo, salvo il diritto al risarcimento del danno, quando il bene risulti gravato da oneri, diritti reali o personali non apparenti. Fattispecie rilevanti in tal senso potrebbero essere quella di un fondo gravato da una servitù prediale non apparente, l'esistenza di un vincolo risultante da un atto d'obbligo assunto nei confronti del Comune dove sorge la costruzione, oppure la riduzione della potenzialità edificatoria per effetto di un trasferimento di cubatura. Nei casi esposti si può ritenere che a nulla rilevi che nell'ordinanza di vendita sia stato previsto che l'immobile sia venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, dovendosi applicare la tutela prevista per l'acquirente in caso di limitazioni non apparenti e non conosciute”.

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 giudiziarie - 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 giudiziarie - 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. 100348/97 R.G.E.
Not. Marco Sepe delegato dal G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere - **Vendita con incanto: 26/07/2011 ore 15.45** c/o lo studio del professionista delegato in Roma, Via Dora, 1. **Lotto Unico: Comune di Vallinfreda (RM), Via della Chiesa, 7 (già 36). Appartamento** al piano primo, composto da camera, cucina, disimpegno e bagno. Alla data della perizia il bene risultava nella disponibilità della parte esecutata. **Prezzo base Euro 40.000,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00.** Domande entro 25/07/2011 ore 13.00 in Roma, Via Dora, 1. Maggiori info c/o prof. delegato tel. 06/8415073, su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A38611).

ESEC. IMM n. 100587/1998 RG
Tribunale di Roma - **vendita con incanto - Lotto 1 Ardea, Località Marina di Ardea (già Torvaianica), comprensorio “Centro Regina”, Via Litoranea Km. 19,600 Via Avezzano n. 13** pal “B1” appartamento piano 3, int. 10, composto da ingresso, salone, tre camere, disimpegni, cucina e due bagni, box int. 10 di mq 15 circa piano seminterrato. **Prezzo base d'asta Euro 170.500,00 (centosettantamilaacinquecento/00). Lotto 2 box** int. 11 di mq 25 circa piano seminterrato. **Prezzo base d'asta Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) La vendita con incanto il 19 luglio 2011 ore 12:00** presso l' A.N.V.I. (Associazione Notarile per le Vendite all'Incanto) sita in Roma, Via Germanico n. 79. Ogni offerente dovrà depositare presso l'A.N.V.I. entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente a quello fissato per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi, domanda di partecipazione nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al notaio delegato per un importo pari al 10% del prezzo di base d'asta a titolo di cauzione. **Ogni offerta di aumento non potrà essere inferiore ad Euro 5.000 (cinquemila/00) per il lotto n. 1 e ad Euro 1.000 (mille/00) per il lotto n. 2.** Con l'ordinanza del 21/11/2003 è stato delegato GE dott. Battagliese il Notaio Valerio Pantano. Ulteriori informazioni presso A.N.V.I. tel 06.39745162 o sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

ESEC. IMM n. 105304/99 RG
Tribunale di Roma - **vendita con incanto - Nazzano (RM), Via della Circonvallazione n. 28, appartamento** posto al piano seminterrato composto da tre camere, accessori e terrazzo a livello, il tutto per una superficie commerciale di mq. 104,40. **Prezzo base d'asta Euro 105.000,00 (centocinquemila/00). La vendita con incanto 19 luglio 2011 ore 10:00** l' A.N.V.I. (Associazione Notarile per le Vendite all'Incanto) sita in Roma, Via Germanico n. 79. Ogni offerente dovrà depositare presso l'A.N.V.I. entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente a quello fissato per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi, la domanda di partecipazione nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al notaio delegato per un importo pari al 10% del prezzo di base d'asta a titolo di cauzione. **Ogni offerta di aumento non potrà essere inferiore ad Euro 5.000 (cinquemila/00).** Con l'ordinanza del 6/11/2007 è stato delegato dal GE dott. Croce il Notaio dott. Valerio Pantano. Ulteriori informazioni presso A.N.V.I. tel 06.39745162 o sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

ESEC. IMM. n. 913/08 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Concetta Frapagane - **Vendita senza incanto: 21/07/2011 ore 09.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto unico: Comune di Roma, Loc. Selva Nera, Via Gaverina, 79 e 99.** Proprietà superificaria di **appartamento** al piano primo, edificio 4, comparto B, scala A, interno 6, composto da 4 camere e accessori; locale ad uso soffitta al piano quinto, numero 6; posto auto nell'autorimessa comune con accesso dal civico 99, al piano interrato, numero 27. Occupato dal debitore esecutato. **Prezzo base Euro 244.000,00.** In caso di gara, **rilancio minimo Euro 5.000,00.** Offerte entro 20/07/2011 ore 12.30. Custode: Dott. Luca De Paola tel. 065291276. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A161282).

ESEC. IMM. n. 100849/98 R.G.E.
Not. Marco Sepe delegato dal G.E. Dott.ssa Daniela Cavaliere - **Vendita con incanto: 26/07/2011 ore 16.00** c/o lo studio del professionista delegato in Roma, Via Dora, 1. **Lotto unico: Comune di Camerata Nuova (RM), Località Casale, Via Giovanni Innocenzo snc.** Beni aventi accesso anche dalla Via comunale denominata ex Stabilimento Industriale e precisamente: **1) appartamento** al piano seminterrato, interno 1, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, cameretta e giardino di pertinenza, oltre locale adibito a serbatoio dell'acqua, e vano scale di accesso alle unità immobiliari poste ai piani superiori, mentre non rientra nella proprietà un locale bagno oggi annesso all'appartamento; **2) posto auto scoperto** n. 1 situato nel piazzale condominiale, di metri quadri catastali 19. Nella disponibilità della parte esecutata. **Prezzo base Euro 91.000,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00.** Domande entro 25/07/2011 ore 13.00 in Roma, Via Dora, 1. Maggiori info c/o prof. delegato tel. 06/8415073, su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A96040).

IMMOBILI INDUSTRIALI E COMMERCIALI

ESEC. IMM. n. 1398/01 RG
Tribunale di Roma - **vendita con incanto - Roma, località Ottavia, Via Ipogeo degli Ottavi n. 117** piano terra int. 22 **locale commerciale** costituita da ampio locale con bagno di mq 109,00 commerciali. **Prezzo base d'asta Euro 185.300,00 (centottantacinquemilatrecento/00). La vendita con incanto il 19 Luglio 2011 ore 11:00** presso l' A.N.V.I. (Associazione Notarile per le Vendite all'Incanto) sita in Roma, Via Germanico n. 79. Ogni offerente dovrà depositare presso l'A.N.V.I. entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente a quello fissato per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi, domanda di partecipazione nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al notaio delegato per un importo pari al 10% del prezzo di base d'asta a titolo di cauzione. **Ogni offerta di aumento non potrà essere inferiore ad Euro 5.000 (cinquemila/00).** Con ordinanza del 20/11/2007 è stato delegato dal GE dott. Battagliese il Notaio Valerio Pantano. Ulteriori informazioni presso A.N.V.I. tel 06.39745162 o sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

FALLIMENTI

FALL. n. 65687/00 R.F.
G.D. Dott. Di Marzio - **Vendita con incanto: 29/06/2011 ore 12.00** c/o Tribunale civile di Roma. **Lotto 1: Comune di Trigoria (RM), Via Dante Paolacci, 13.** Quota del 50% della proprietà di **appartamento** al piano secondo, interno 6, composto da ingresso, soggiorno, cucina ed un piccolo corridoio di distribuzione che da accesso a diversi vani, 2 camere e 2 bagni di cui uno areato artificialmente di mq. utili 87, oltre 3 balconi di mq. 12. Occupato. **Prezzo base Euro 118.800,00. Rilancio minimo Euro 1.000,00.** Domande entro le ore 13.00 del 28/06/2011. **Eventuale altra vendita con incanto: 12/10/2011 ore 12.00 allo stesso prezzo e medesimo aumento.** Curatore Avv. Enrico del Prato tel. 063231100. Maggiori info in cancelleria fallimentare su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A166461).

ALTRE PROCEDURE

DIV. GIUD. n. 65784/2002 R.G.
Tribunale di Roma - Il **20 settembre 2011 alle ore 11,30**, il Notaio Alessandra Gasparini, delegato dal G.I. procederà nel suo studio in Roma, Viale G. Mazzini n. 88 alla seguente **vendita all'incanto in Unico Lotto: in Roma, Via Licia n. 29, appartamento** al piano settimo, int. 14, composto di soggiorno, due camere, cameretta ed accessori, con annessa soffitta al piano nono. **Prezzo base: Euro 610.000,00, offerte minime in aumento di Euro 10.000,00.** Cauzione 10%, spese 15% del prezzo base da depositarsi presso lo studio del Notaio, entro le ore 13 del giorno feriale precedente dell'incanto, mediante due distinti assegni circolari all'ordine dello stesso Notaio “non trasferibili”. Informazioni presso lo studio tel: 06-37526088 e sul sito internet www.tribunale.roma.it.

Coop Minerva a r.l. in Lca vende per pubblico incanto **porzione di capannone ad uso commerciale sito nel Comune di Argelato (BO) fraz. Funo, via delle Arti Minori num. 38-39** identificato al Catasto Fabbricati foglio 42, mapp. 38 successivamente frazionato in mapp. 38 e 72, sub 1, cat. D/8 il tutto come da perizia estimativa depositata presso notaio Angela Scudiero in Modena al C.so Canalgrande, 88, ove si terrà la gara il **giorno 13 giugno 2011 ore 12,00** con offerte in aumento non inferiori al 5% base d'asta ex art. 584 c.p.c. Dal notaio potrà essere visionata perizia e ritirate copie del bando di gara dal lunedì al venerdì dalle ore 10,00 alle 12,00 alle e dalle 16,00 alle 18,00. **Prezzo di vendita Euro 1.500.000,00** (euromilionequicquidocentomila/00) oltre iva e oneri di legge. Domanda con cauzione 15% base d'asta con due assegni circolari intestati alla procedura, di cui il 10% in conto prezzo e 5% in conto spese, dichiarazione espressa ed incondizionata di accettazione termini e condizioni di vendita depositate presso il Notaio e dati identificativi soggetto partecipante. Invio postale solo tramite racc.ta a.r. non oltre ore 12,00 giorno precedente la gara. Per tutto quanto non previsto dal bando si rinvia espressamente alle norme contenute artt. 576 e ss.c.p.c. I Commissari Liquidatori: Dott. Marco Fantone, Avv. Roberto Mantovano, Dott. Claudio Mengoli.