

Aste, sanzionabile l'eccesso di mezzi di espropriazione

Su opposizione del debitore, il giudice con una ordinanza può imporre dei limiti



ASSOCIAZIONE
CUSTODI
GIUDIZIARI

L'art. 483 del codice di procedura civile dispone che il creditore possa valersi cumulativamente dei diversi mezzi di espropriazione forzata previsti dalla legge ma, su opposizione del debitore, il giudice dell'esecuzione, con ordinanza non impugnabile, può limitare l'espropriazione al mezzo che il creditore sceglie o, in mancanza, a quello che il giudice stesso determina", spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari.

"Il presupposto affinché il debitore possa invocare la limitazione prevista dalla norma in esame - prosegue l'avvocato Sposato - consiste nella eccessività del ricorso ai vari mezzi di espropriazione, attraverso i quali può realizzarsi l'espropriazione forzata mobiliare presso il debitore, immobiliare o presso terzi, consentendo la legge al creditore di potere agire cumulativamente, senza alcun ordine di priorità, con la sola eccezione per i beni sui quali sia apposta una garanzia reale ai sensi dell'art. 2911 del codice civile. La valutazione dell'eccessività deve essere apprezzata dal Giudice di volta in volta, tenuto conto degli interessi del creditore pignorante e di quelli intervenuti, nonché del valore dei

beni esecutati e dell'ammontare del credito dell'istante, dei crediti degli intervenuti e di coloro che vantano cause legittime di prelazione".
"Parte della dottrina - osserva ancora l'avvocato Sposato - propende per quella tesi più garantista per il creditore secondo cui tale valutazione dovrebbe tenere conto del presumibile ricavato della vendita, nonché delle probabilità di eventuali ulteriori interventi in giudizio da parte di creditori che siano privilegiati.
Al contrario, una parte minoritaria sostiene che la norma in esame costituisca una estrinsecazione del principio del minimo mezzo, ovvero del principio di lealtà e probità nel compimento degli atti processuali.



Avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari

In ogni caso, è bene sottolineare che il maggior valore dei beni oggetto dell'espropriazione, rispetto al credito vantato,

di per sé non costituisca eccesso dei mezzi di espropriazione tale da legittimare il Giudice ad intervenire, non potendosi prescindere, a riguardo, dalla formulazione di apposito reclamo da parte del debitore esecutato".
Al di fuori delle ipotesi di eccessività, sono ammessi più procedimenti di stesso tipo per lo stesso credito, tuttavia, come ha sancito la Suprema Corte con sentenza n. 3786 del 1987, il creditore che sia stato soddisfatto in uno di essi non può ottenere anche il rimborso delle spese di un altro procedimento. Dottrina e giurisprudenza sono concordi nel ritenere che sussista il cumulo dei mezzi di espropriazione qualora si promuovano contro lo stesso

debitore più processi esecutivi di diverso tipo - continua l'Avv. Sposato, dovendo, diversamente, trovare applicazione l'articolo 496 del codice di procedura civile che disciplina la riduzione del pignoramento.
"Quanto alla natura e alla forma dell'opposizione del debitore - conclude l'avvocato Sposato - essa non può inquadarsi nella categoria delle opposizioni in senso tecnico ai sensi degli articoli 615 e 617 del codice di procedura civile, consistendo in un mero reclamo, non soggetto a termini di decadenza, motivato da ragioni di opportunità e convenienza, da proporsi con ricorso o con semplice dichiarazione a verbale di udienza.

Il Giudice chiamato a decidere, dovrà disporre l'audizione delle parti interessate e provvederà con ordinanza non impugnabile, soggetta, tuttavia, a ricorso straordinario in Cassazione ex art. 111 comma della Costituzione. Infine, importante ricordare come la Corte di Cassazione, con sentenza n. 18533 del 2007, abbia stabilito che in presenza di un eccesso nell'impiego del mezzo esecutivo connotato da dolo o colpa grave, sia giustificata non solo l'esclusione dall'esecuzione dei beni ad esso sottoposti in eccesso, ma anche la condanna del creditore procedente per responsabilità processuale aggravata".

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.

ESEC. IMM. n. 1036/08 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Simona Sansa - **Vendita senza incanto: 19/07/2012 ore 10.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Arzana, 54. Appartamento** sito al piano primo, interno 2 composto da ingresso, vano scala esterna, soggiorno/pranzo, stanza di cui una parte soppalcata, cucina, due bagni, disimpegno e terrazzo. Occupato dal debitore esecutato. **Prezzo base Euro 150.000,00.** In caso di gara, **rilancio minimo Euro 10.000,00.** Offerte entro 18/07/2012 ore 12.30. Custode: Dott. Augusto Bifano cell. 3386918675. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A146235).

ESEC. IMM. n. 104004/98 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Giovanna Russo - **Vendita con incanto: 12/07/2012 ore 10.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto unico: Comune di Guidonia Montecelio (RM), Località La Botte, Via Colle Nocello, 115 (ex n.97). Porzione di villino quadrifamiliare** al piano primo, interno 2, composta da: ingresso-soggiorno, sala pranzo, cucinatino, veranda-ripostiglio, disimpegno zona notte, camera matrimoniale, bagno e balcone-ballatoio con scala esterna di accesso alla corte comune. Il bene risulta occupato dall'esecutato. **Prezzo base Euro 86.250,00. Rilancio minimo Euro 2.000,00.** Domande entro 11/07/2012 ore 12.30. Custode: Avv. Luigi Ciatti tel. 068073488. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A38122).

ESEC. IMM. n. 105006/99 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Simona Sansa - **Vendita con incanto: 12/07/2012 ore 11.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Morlupo (RM), Località Villa Benigni, Via Umberto Boccioni, 54-52. Proprietà superficiale su magazzino** al piano seminterrato primo, interno 1, scala A. Occupato senza titolo. **Prezzo base Euro 17.000,00. Rilancio minimo Euro 1.000,00.** Domande entro 11/07/2012 ore 12.30. Custode: Dott.ssa Angela Camicia tel. 069309777. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A63780).

ESEC. IMM. n. 776/10 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Giovanna Russo - **Vendita con incanto: 12/07/2012 ore 09.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto Unico: Comune di Roma, Località Acilia Nord, Via Giovanni Armandi, 64-66. Appartamento** su tre piani fuori terra, distinto con la sigla "B3", composto da soggiorno, cucina e bagno al piano terra; due camere e bagno al piano primo, locale sottotetto, con annesso giardino di pertinenza antistante e retrostante oltre due posti auto al piano seminterrato, rispettivamente distinti con il numero B4 e B6. **Prezzo base Euro 395.000,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00.** Domande entro 11/07/2012 ore 12.30. Custode: Avv. Massimiliano Catapano tel. 063721767. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A182554).

ESEC. IMM. n. 107252/00 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Simona Sansa - **Vendita con incanto: 12/07/2012 ore 11.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Roma, Località Castel Fusano, Via A. Lotti, 36.** Quota pari all'intero della piena proprietà di appartamento al piano terra composto da: tre ambienti ed accessori, oltre corte. Occupato da terzi senza titolo. **Prezzo base Euro 122.000,00. Rilancio minimo Euro 3.000,00.** Domande entro 11/07/2012 ore 12.30. Custode: Avv. Jacopo Vivaldi tel. 068073530. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A132480).

ESEC. IMM. n. 1266/01 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Giovanna Russo - **Vendita con incanto: 12/07/2012 ore 11.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto Unico: Comune di Roma, Via Elea, 6. Usufrutto su appartamento** al piano quinto, interno 16, composto da 2,5 vani. **Prezzo base Euro 135.000,00. Rilancio minimo Euro 3.000,00.** Domande entro 11/07/2012 ore 12.30. Custode: Avv. Gabriella Bosco tel. 0637500338. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A183985).

ESEC. IMM. n. 1308/10 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Giovanna Russo - **Vendita con incanto: 12/07/2012 ore 10.45** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Roma, Zona Settecaminetti-Tiburtino, Via Pietraferrazzana, 112. Appartamento** al piano primo, interno 2, composto da ingresso-salone, tre camere, cucina abitabile, due bagni, ripostiglio, disimpegno e balconi. **Prezzo base Euro 279.000,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00.** Domande entro 11/07/2012 ore 12.30. Custode: Dott.ssa Claudia Capuano tel. 063700488. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A184738).

ESEC. IMM. n. 1402/07 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Simona Sansa - **Vendita senza incanto: 19/07/2012 ore 10.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto Unico: Comune di Roma, Quartiere Portuense - Magliana, Via di Villa Basilica, 52 - 58.** Quota pari all'intero del diritto di proprietà di appartamento al piano terra, interno 1, composto da soggiorno-pranzo, camera, cameretta e bagno con annesso giardino. Occupato dall'esecutato. **Prezzo base Euro 180.000,00.** In caso di gara, **rilancio minimo Euro 10.000,00.** Offerte entro 18/07/2012 ore 12.30. Custode: Avv. Alessandro Agamennone tel. 0668805112. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A146489).

ESEC. IMM. n. 1490/07 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Simona Sansa - **Vendita senza incanto: 19/07/2012 ore 10.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma, Via dell'Aeroporto, 145. Appartamento,** scala 5, interno 23, composto da ingresso, corridoio, soggiorno con balcone, tre camere, bagno, wc e balcone. occupato dalla moglie dell'esecutato. **Prezzo base Euro 287.000,00.** In caso di gara, **rilancio minimo Euro 10.000,00.** Offerte entro 18/07/2012 ore 12.30. Custode: Dott. Maurizio Petrucci tel. 0645421403. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A132970).

ESEC. IMM. n. 168/10 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Simona Sansa - **Vendita senza incanto: 19/07/2012 ore 10.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Casal Selce, 251. Appartamento** al piano primo, interno 2, con ingresso incorporato nel soggiorno, cucina a vista, due camere, due bagni, ripostiglio e balcone su due lati, oltre due aree urbane pertinenziali, gravate da servitù di passaggio. L'appartamento risulta locato con contratto di locazione con scadenza il 14/07/2013. **Prezzo base Euro 180.000,00.** In caso di gara, **rilancio minimo Euro 10.000,00.** Offerte entro 18/07/2012 ore 12.30. Custode: Dott. Dario Enrico Franco Caprioglio tel. 0686219891/3396615330. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A167180).

ESEC. IMM. n. 287/10 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Giovanna Russo - **Vendita con incanto: 12/07/2012 ore 10.15** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Roma, Località Tre Fontane, Via Benedetto Croce, 26. Appartamento** al piano primo, edificio A, scala B, interno 3, composto da: quattro camere, servizi e terrazzo a livello. **Prezzo base Euro 783.000,00. Rilancio minimo Euro 10.000,00.** **Lotto 2: Comune di Roma, Via Benedetto Croce, 48/B. Box auto al piano interrato dell'autorimessa B, distinto dal numero 13.** **Prezzo base Euro 55.600,00. Rilancio minimo Euro 2.000,00.** Domande entro 11/07/2012 ore 12.30. Custode: Dott. Augusto Bifano cell. 3339078488. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A168154, A168155).

ESEC. IMM. n. 495/09 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Anna Maria Soldi - **Vendita con incanto: 18/07/2012 ore 12.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Roma, Largo Guido Cencetti, 3. Appartamento** al piano terzo, interno 16, composto da: ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno, cameretta con piccolo bagno di servizio, due balconi, con annessa cantina al piano interrato, interno 16. L'immobile risulta occupato dal debitore. **Prezzo base Euro 590.000,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00.** Domande entro 17/07/2012 ore 12.30. Custode: Avv. Stefano Gorini tel. 065922648. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A171592).

ESEC. IMM. n. 90084/95 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Anna Maria Soldi - **Vendita con incanto: 18/07/2012 ore 11.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto Unico: Comune di Ardea (RM), Località La Banditella di Sotto, Circonvallazione del Mare Australe, 92. Piena proprietà di villino** unifamiliare composto da soggiorno, tre camere, cucina e bagno, al piano terra; soggiorno, due camere, cucina e bagno, al piano primo; soggiorno, camera, cucina e bagno, al piano mansarda, oltre annesso giardino e laboratorio artigianale. Occupato dal debitore. **Prezzo base Euro 393.000,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00.** Domande entro 17/07/2012 ore 12.30. Custode: Avv. Marco Gabriele tel. 0635453673. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A60380).

ESEC. IMM. n. 66133/90 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Giovanna Russo - **Vendita con incanto: 12/07/2012 ore 11.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto unico: Comune di Monte Porzio Catone (RM), Via di Monte Compatri, 48. Piena proprietà di appartamento** ad uso civile abitazione al piano terra, interno 4, composto da ingresso/corridoio, pranzo/soggiorno, due camere, cucina, due bagni, oltre terrazzo. Libero. **Prezzo base Euro 98.000,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00.** Domande entro 11/07/2012 ore 12.30. Custode: Avv. Federico Canalini tel. 0670452531. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A33031).

ESEC. IMM. n. 719/10 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Giovanna Russo - **Vendita con incanto: 12/07/2012 ore 09.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Tocco da Casauria, 170 - 172. Porzione di villino** composta da piano terra - rialzato, piano primo, soffitta, piano seminterrato e piano interrato, per un totale di 4,5 vani catastali, oltre box auto e rampa di accesso al piano seminterrato, con annesse due corti esterne esclusive. Occupato dal debitore esecutato. si segnalano difformità urbanistiche. **Prezzo base Euro 435.000,00. Rilancio minimo Euro 5.000,00.** Domande entro 11/07/2012 ore 12.30. Custode: Dott. Carlo Diana tel. 063213090. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A182553).

ESEC. IMM. n. 89370/95 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Simona Sansa - **Vendita senza incanto: 19/07/2012 ore 10.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. Apertura buste ore 09.30. Immobili siti nel **Comune di Poli (RM), Via della Polledrara, 19. Lotto 1: Appartamento** facente parte del villino denominato B, interno 1, sviluppatosi ai piani seminterrato primo, piano terra, piano primo, con annesse due corti oltre due balconi. **Prezzo base Euro 172.000,00.** In caso di gara, **rilancio minimo Euro 5.000,00.** **Lotto 2: Appartamento** facente parte del villino denominato B, interno 2, sviluppatosi ai piani seminterrato primo, piano terra, piano primo, con annesse 2 corti oltre due balconi. **Prezzo base Euro 124.000,00.** In caso di gara, **rilancio minimo Euro 5.000,00.** **Lotto 3: Appartamento** facente parte del villino denominato B, interno 4, composto sviluppatosi ai piani seminterrato primo, terra, con annesse 2 corti. **Prezzo base Euro 82.000,00.** In caso di gara, **rilancio minimo Euro 5.000,00.** **Lotto 4: Appartamento** facente parte del villino denominato B, interno 5, sviluppatosi ai piani seminterrato primo, terra, primo, con annesse 2 corti. **Prezzo base Euro 160.500,00.** In caso di gara, **rilancio minimo Euro 5.000,00.** **Lotto 5: Cantina** facente parte del villino denominato B. **Prezzo base Euro 2.300,00.** In caso di gara, **rilancio minimo Euro 500,00.** **Lotto 6: Autorimessa** facente parte del villino denominato B, al piano seminterrato. **Prezzo base Euro 6.000,00.** In caso di gara, **rilancio minimo Euro 500,00.** Gli immobili risultano occupati da Terzi con titolo non opponibile Offerte entro 18/07/2012 ore 12.30. Custode: Avv. Giuseppe Aprile tel. 0637501079. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A88966, A88967, A88968, A88969, A88970, A88971).

IMMOBILI INDUSTRIALI E COMMERCIALI

ESEC. IMM. n. 1745/09 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Simona Sansa - **Vendita con incanto: 12/07/2012 ore 11.00** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Di Forte Bravetta, 51. Terreno** sul quale insiste un corpo di fabbrica insistente composto da 3,5 vani catastali. **Prezzo base Euro 424.000,00. Rilancio minimo Euro 30.000,00.** **Lotto 2: Comune di Roma, Piazza Pio XI, 78. Appartamento** al piano secondo, scala A, interno 4. **Prezzo base Euro 1.087.000,00. Rilancio minimo Euro 50.000,00.** Gli immobili risultano liberi. Domande entro 11/07/2012 ore 12.30. Custode: Avv. Michele Albanese Ginammi tel. 0648905741. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A176017, A176018).

ESEC. IMM. n. 740/07 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Simona Sansa - **Vendita con incanto: 12/07/2012 ore 11.30** c/o Tribunale civile di Roma, IV Sez. EE.II. **Lotto 1: Comune di Roma, Via Pescopennataro, 70. Quota pari all'intero della piena proprietà di locale commerciale** al piano interrato, composto da unico locale. Il bene è occupato. **Prezzo base Euro 109.000,00. Rilancio minimo Euro 2.000,00.** Domande entro 11/07/2012 ore 12.30. Custode: Dott. Marco Bertucci tel. 0774342884-342333. Maggiori info in cancelleria IV Sez. EE.II., su www.tribunale.roma.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A139142).