

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 322 / 2017 R.E.

VERBALE D'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.

Oggi 31/01/2018 alle ore innanzi al Giudice dell'Esecuzione **dott. Angelo FRANCO** assistito dall'assistente giudiziario Tiziana Negro sono comparsi: l'avv. Rossato in sostituzione dell'avv. Rigoli per il precedente e il dr. Pecoraro per IVG.

L'avv. Rossato insiste per la vendita con formula fondiaria

IL GIUDICE

- preso atto della completezza della documentazione e vista l'istanza proveniente da creditore titolato;
- ravvisata l'opportunità di delegare le operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;

DISPONE

in conformità dell'istanza di cui sopra la vendita dei seguenti immobili meglio descritti nella relazione di stima alle seguenti condizioni

LOTTO UNICO in piena proprietà + ¼ proprietà del f. 36, mapp. 172, cat EU.

Prezzo base € 67.000

Le offerte in aumento in caso di gara saranno:

di € 500 per i lotti sino ad € 20.000; di € 1.000 per i lotti di valore compreso tra € 20.000,01 ed € 200.000; di € 2.000 per i lotti di valore compreso tra € 200.000,01 e € 500.000; di € 5.000 per i lotti di valore compreso tra € 500.000,01 ed € 1.000.000 e di € 10.000 per i lotti di valore superiore ad € 1.000.000.

Se a seguito di esperimenti di vendita deserti il valore del lotto posto in vendita scenderà all'interno dello scaglione inferiore, il delegato provvederà automaticamente ad abbassare l'ammontare del rilancio in via automatica secondo le indicazioni sopra date.

DELEGA

per le operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. e norme in esso richiamate e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. il Notaio

dr. Giacomo Gelmi dell'associazione notarile NOV@ di Verona

DETERMINA

in € 1.500,00 oltre accessori (se dovuti) il fondo spese da corrispondersi al notaio delegato dal creditore precedente a titolo di anticipazioni, entro 30 giorni da oggi.

FISSA TERMINE



di 120 giorni dalla comunicazione per la pubblicazione del primo avviso di vendita (termine cui va aggiunto il periodo di sospensione feriale dei termini);

DISPONE

che il Notaio verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento degli incombeni ex art. 498 c.p.c.;

che il Notaio dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima;

che le offerte siano depositate ed esaminate presso il luogo indicato dal Notaio, con l'avvertenza che, ai sensi del novellato 571 c.p.c., sono valide le offerte pari ad almeno il 75% del prezzo indicato nell'ordinanza di vendita;

che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari;

che la cauzione e il saldo prezzo (anche ex art. 41 TUB) siano effettuati mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio delegato e con l'indicazione del numero della procedura;

che provveda all'assegnazione dei beni nelle ipotesi previste dalla legge ex art. 588 e seg. c.p.c., anche tenuto conto della introduzione della facoltà di assegnazione a favore di terzo introdotta con d.l. 3.05.2016 n. 59 convertito con modificazioni in L. 30.06.2016 n. 119 e con la precisazione che sono valide le istanze di assegnazione contenenti un'offerta di pagamento non inferiore al prezzo base previsto per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

che, divenuta definitiva l'aggiudicazione, il Notaio delegato depositi, se non già depositato, l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo su conto corrente intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice e/o del Notaio delegato disgiuntamente presso BNL – agenzia 1 – Tribunale di Verona o altro istituto bancario indicato dal g.e.;

che dopo ogni ciclo di vendita infruttuoso il notaio delegato ribasserà il prezzo di vendita sino ad un quarto e dopo il quarto esperimento di vendita infruttuoso, la riduzione potrà essere sino alla metà, secondo le modalità e nei tempi indicati dall'art. 591 c.p.c. come novellato dal d.l. 3.05.2016 convertito in L. 30.06.2016 n. 119;

che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al Notaio, questi ne riferisca immediatamente al Giudice;

che in caso di vendita il Notaio delegato trasmetta il fascicolo entro 90 giorni dal decreto di trasferimento unitamente al progetto di distribuzione

che in caso di mancata vendita entro 18 mesi dalla comunicazione il fascicolo venga comunque rimesso a questo Giudice .

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato **quanto alla vendita senza incanto:**

che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita;

che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di **120 giorni** dalla aggiudicazione (termine perentorio non prorogabile) e che in caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate; in tal



caso il delegato, rimetterà gli atti al g.e. per i provvedimenti conseguenti e all'esito verrà fissata la vendita senza incanto;

che l'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio delegato e con l'indicazione del numero della procedura, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

che l'offerta presentata è irrevocabile;

che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso il Notaio delegato e presso il sito del Tribunale;

che in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'art. 573 c.p.c. come novellato dal d.l. 83/15 e l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto o nel caso di offerte dello stesso valore a chi abbia presentato l'offerta per primo;

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri e se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni (anche di sequestri conservativi) saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal D.M. 313/99;

che, se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.



Il delegato non darà luogo ad esperimenti di vendita con incanto non essendovi alcuna probabilità che la vendita con detta modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ex art. 568 c.p.c. come da modifica ex d.l. 83/15.

PUBBLICITA' LEGALE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

portale delle vendite pubbliche. A questo proposito, si evidenzia che ai sensi del primo comma dell'art. 490 c.p.c. l'avviso di vendita deve essere pubblicato sul sito internet del Ministero della Giustizia, in un'area denominata "portale delle vendite pubbliche" e che l'articolo 631 bis c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, comporta l'estinzione della procedura. Si evidenzia, inoltre, che ai sensi dell'articolo 161 quater disp. att. c.p.c., la pubblicazione sul portale deve essere eseguita in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal Giudice sia eseguita prelevando dal portale i dati della vendita. Affida l'incombente al delegato alla vendita. Per quanto non espressamente stabilito, si rinvia all'articolo 161 quater disp. att. c.p.c.; affissione dell'avviso di vendita, d'ufficio a cura del Notaio delegato, per almeno tre giorni consecutivi all'albo di questo Tribunale;

pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano Corriere della Sera edizione Corriere Veneto e/o L'Arena, a cura di EdiCom Finance s.r.l., la quale dovrà ricevere i documenti per la pubblicazione almeno 10 giorni liberi prima del termine ultimo per la pubblicazione. L'invio della documentazione potrà avvenire a mezzo posta raccomandata in Via San Donà n. 28/b int. 1, 30174 Mestre (VE), tel. 041-5369911 / 041-5369920, a mezzo fax 041-5351923, o a mezzo e-mail info.verona@edicom srl.it. L'avviso di vendita dovrà essere inoltre pubblicato sul quindicinale La Rivista delle Aste Giudiziarie (con fotografia), sul sito Internet www.asteannunci.it comprensivo di video, ed una missiva, attraverso il servizio di Postal Target, dovrà essere inviata ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito sempre a cura della EdiCom Finance s.r.l. (con la descrizione del bene, con l'indicazione che trattasi di vendita giudiziaria, con il nome e numero di telefono del custode e con tutti gli altri dati normalmente inseriti nell'annuncio, omettendo il nome del debitore).

L'avviso di vendita va pubblicato in un termine non superiore a 90 e non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e con incanto / in un termine non superiore a 60 e non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la gara in aumento di quinto, e deve contenere le seguenti informazioni:

- numero di ruolo della procedura;
- nome del Giudice dell'esecuzione e del Notaio delegato;
- nome del Custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale ecc.);
- comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- per la vendita senza incanto: ammontare del prezzo base e del rilancio minimo in caso di gara;
- termine per la presentazione delle offerte;
- data, luogo ed ora fissata per la vendita;
- orario di apertura delle buste (per la vendita senza incanto / indicazioni su dove reperire maggiori informazioni);



Pubblicazione di ordinanza, avviso di vendita e perizia di stima (con fotografia/e) sul sito ufficiale del Tribunale di Verona www.tribunale.verona.it e sui portali collegati www.asteannunci.it e www.asteimmobili.it. L'ordinanza e l'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima dovranno essere inoltre inviati a EdiCom Finance s.r.l., la quale dovrà ricevere i documenti per la pubblicazione almeno 10 giorni liberi prima del termine ultimo per la pubblicazione. L'invio della documentazione potrà avvenire anche a mezzo posta raccomandata in Via San Donà n. 28/b int. 1, 30174 Mestre (VE), tel. 041-5369911 - 0415369920, a mezzo fax 041-5351923, o a mezzo e-mail info.verona@edicomsrl.it. La Responsabile dei servizi di pubblicità per il Tribunale di Verona designata da Edicom Finance risponde a dott.ssa Sabrina Laurenzi (041-5369913 - mail l.laurenzi@edicomsrl.it). In alternativa è possibile effettuare la richiesta di pubblicità compilando il modulo di richiesta direttamente on line raggiungibile dalla sezione "Richiesta pubblicità" del sito www.tribunale.verona.it.

Il Giudice dispone che le forme di pubblicità sopra indicate si applichino anche per le nuove vendite rifissate ai sensi dell'art. 591 c.p.c.

L'avviso deve essere altresì notificato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c. solo per il primo esperimento di vendita.

Sono autorizzate eventuali forme di pubblicità complementare su siti dedicati (ad es. siti Unicredit) a cura e a spese del creditore interessato senza alcun onere per la procedura.

IL GIUDICE DELEGA ALTRESI'

il medesimo Notaio per gli adempimenti successivi alla vendita ed in particolare:

- a predisporre entro trenta giorni dal versamento del prezzo il decreto di trasferimento trasmettendolo senza indugio al Giudice per la sottoscrizione;
- alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché delle formalità di cancellazione delle trascrizioni di pignoramenti, iscrizioni ipotecarie e sequestri conservativi disposte con il decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
- alla formazione, nel rispetto delle legittime cause di prelazione, del progetto di distribuzione ed alla sua trasmissione (unitamente agli atti) al Giudice, il quale, dopo avervi apportato le eventuali variazioni, provvederà ai sensi dell'art. 596 c.p.c. alla fissazione della data d'udienza per la comparizione delle parti; a tal fine sarà assegnato ai creditori un termine massimo di giorni trenta per il deposito presso il delegato delle dichiarazioni di credito e delle note spese;
- ad erogare le somme in conformità al progetto di distribuzione approvato e quindi a restituire gli atti all'ufficio.

IL GIUDICE

Conferma la nomina di custode già in atti.

Manda alla Cancelleria per le comunicazioni.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Angelo franco

