



**Tribunale Ordinario di Vasto
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**



VERBALE DI UDIENZA

Il giorno 23/12/2016 alle ore 10:17 nella sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Vasto, avanti al dott. Italo Radoccia, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, assistito dall'assistente giudiziario Maria Smargiassi, nella procedura in epigrafe

SONO COMPARSI

L'avv.to Ida Iannone in sost. dell'avv. Guastadisegni per la Carichieti spa, la quale contesta l'esistenza e la validità della transazione e chiede lo stralcio dei documenti prodotti da un soggetto che non è parte dell'esecuzione ed insiste per la proroga delle operazioni di vendita. L'avv. Iaccarino per i debitori si riporta all'istanza in atti e si oppone alla richiesta di proroga ed in subordine chiede la restituzione delle somme versate al professionista in favore della Società "Il Sole". Compare il Sig. Sarchese per Equitalia, il quale si associa alla richiesta del creditore precedente.

E' presente, altresì, il professionista delegato d.ssa Luciana Cunicella.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Preso atto di quanto sopra,
rilevato che tra le parti non è stata conclusa alcuna transazione, dispone procedersi oltre; considerato che a norma dell'art. 23, co. 9, del d.l. 83/15 – come modificato in sede di conversione dalla legge 06/08/2015, n. 132 - quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore mentre le disposizioni di cui al citato decreto si applicano quando il giudice dispone una nuova vendita;

ritenuto nella fattispecie di dover disporre la proroga delle operazioni di vendita delegata con l'osservanza delle disposizioni di cui alla novella introdotta con il citato decreto legge e con le modifiche apportate dalla legge di conversione sopra richiamata;

PROROGA

il termine per lo svolgimento delle operazioni di vendita delegata per la durata di mesi 11, disponendo che il professionista previa riduzione di ¼ dall’ultimo prezzo base, prosegua secondo le seguenti disposizioni



VENDITA SENZA INCANTO

1) il Professionista FISSA il giorno con indicazione dell’orario per la presentazione delle offerte, individuandolo tra i 90 ed i 120 giorni successivi alla comunicazione del presente provvedimento; fissa, inoltre, il giorno successivo alla scadenza del predetto termine quale giorno in cui provvederà all’esame delle offerte presentate, con indicazione di un orario che deve essere lo stesso per tutte le vendite stabilite per quel giorno, che devono essere almeno due, onde garantire la segretezza circa il numero delle offerte presentate per ogni singola procedura;

2) l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell’avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’ordinanza di vendita , a pena di inefficacia dell’offerta stessa

3) Il Professionista avvisa – quanto all’offerta – che l’offerta deve essere depositata in busta chiusa all’esterno della quale sono annotati a cura del medesimo Professionista o da suo delegato ad hoc i nomi previa identificazione di colui che materialmente provvede al deposito, il nome del professionista e la data fissata per l’esame delle offerte; nessun’altra indicazione (nome delle parti, numero di procedura, bene cui si riferisce l’offerta, orario previsto per l’esame delle offerte deve essere apposta sulla busta);

l’offerta non è efficace se l’offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla procedura dell’importo pari al decimo del prezzo proposto. Il Professionista stabilisce che la relativa ricevuta di versamento debba essere inserita nella busta che deve essere sigillata idoneamente dal Professionista o da un delegato ad hoc al momento del deposito;

l’offerta dovrà contenere: a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta). Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati dei coniugi; se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del

Giudice Tutelare; b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita , a pena di inefficacia dell'offerta stessa; d) il termine ed il modo di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta; e) le modalità secondo cui il pagamento verrà effettuato (es. eventuale ricorso a finanziamento garantito da ipoteca). All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di questo Tribunale ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

4) l'offerta è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.:

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stato raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori al al 5% dell'offerta più alta arrotondata per eccesso al migliaio di euro più prossimo. Allorché sia trascorso 1

minuto dall'ultima offerta senza che ne seguia un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

5) Il Professionista avvisa che:

- ◎ tutte le buste relative alle vendite fissate per quel giorno sono aperte contestualmente all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza di tutti gli offerenti, con inserimento delle stesse in distinti sottofascicoli; procederà alle operazioni di vendita relative alla singola procedura (partendo dalla più risalente nel tempo, secondo l'ordine di ruolo) valutando l'ammissibilità delle singole offerte per essa proposte, aggiudicando subito il bene in caso di unico offerente e, in caso di più offerte valide, procedendo alla gara sulla base della offerta più alta; nella gara ciascuna offerta in aumento da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al 5% dell'offerta più alta arrotondata per eccesso al migliaio di euro più prossimo; il bene verrà definitivamente aggiudicato all'esito di detta gara a che avrà effettuato il rilancio più alto;
- ◎ il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà comunque quello indicato nell'offerta in busta chiusa; non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
- ◎ in caso di mancato versamento del saldo dovuto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

D) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali spese ed oneri fiscali di cancellazione di tali formalità sono a spese e cura dell'aggiudicatario;

E) Entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo)



- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla Procedura Esecutiva, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

DISPOSIZIONI ULTERIORI

6) Nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, **tenuto conto che non vi sono elementi per risolvere in termini positivi la valutazione di cui all'art. 503 comma 2 c.p.c., in quanto non si ritiene che, mediante la modalità di vendita con incanto applicata alla presente procedura e tenuto conto delle caratteristiche del compendio pignorato, sia probabile che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.**, il professionista delegato provvederà, previa fissazione di un prezzo base inferiore di un quarto a quello precedente, ad assegnare un termine, non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta, entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.. La sequenza delineata dovrà ripetersi per la durata della delega ed in numero minimo tre tentativi di vendita senza incanto all'esito dei quali rimetterà ogni decisione al G.E.;

7) il Professionista provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal Professionista ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;

8) in ogni caso, il Professionista provvede a ricevere ed autenticare le dichiarazioni di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

9) il Professionista riceve l'eventuale istanza di assegnazione di cui all'art. 589 c.p.c. concedendo termine per il deposito di eventuale conguaglio ai sensi dell'art. 590 c.p.c. e

trasmettendo al Giudice l'istanza medesima e lo schema di provvedimento affinchè adotti il relativo atto;

10) in ogni caso, il Professionista provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art.508 c.p.c.;

11) il Professionista cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente libretto di deposito già acceso, relativo alla procedura; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, co. 4, D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla Banca creditrice, nei limiti del credito spettante in via ipotecaria ed entro il termine indicato nell'offerta; a tal fine il Professionista inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima del compimento delle operazioni di vendita, il nota di precisazione del suo credito (per capitale, accessori e spese), indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento; l'eventuale residuo, dedotta la cauzione, sarà versato entro lo stesso termine sul libretto di deposito vincolato alla procedura;

12) avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli artt. 574, 585 e 590, co, 2, c.p.c. il Professionista predisponde il decreto di trasferimento e lo trasmette senza indugio al G.E: allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;

13) unitamente al decreto, il professionista dovrà redigere un sottofascicolo contenente:

- ◎ avviso di vendita redatto del professionista delegato;
- ◎ copia attestante affissione dell'avviso all'Albo del Tribunale;
- ◎ copia dell'avviso riportante l'avvenuta notifica al debitore ed ai creditori;
- ◎ documentazione attestante l'avvenuta pubblicità della vendita
- ◎ pubblicazione su sito web di seguito indicato
- ◎ pubblicazione in estratto su quotidiano di seguito indicato
- ◎ copia del verbale dell'esperimento di vendita;
- ◎ copia del verbale per versamento saldo prezzo;
- ◎ lettera del delegato di trasmissione di bozza del decreto di trasferimento;
- ◎ copia libretto intestato alla procedura, aggiornata alla data del deposito;

14) il Professionista provvede all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle PP.AA. negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di

trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – per esborsi e compensi - saranno a carico dell'aggiudicatario, si evidenzia che il solo professionista delegato, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la copia autentica e quelle esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi;

15) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;

16) una volta pronunciato il decreto di trasferimento relativo all'ultimo dei lotti in vendita, entro sessanta giorni dall'emissione del detto decreto, il Professionista procede alla formazione del progetto di distribuzione, a tal fine nel predetto lasso di tempo fissa ai creditori un termine, non superiore a 30 giorni, per far pervenire presso il suo studio – o in altro luogo da lui indicato – le dichiarazioni di credito e le note delle spese sostenute; quindi redige il progetto ai fini della successiva fissazione di udienza da parte del G.E., che provvederà alla distribuzione e all'eventuale risoluzione di questioni insorte in sede di riparto; e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo il professionista procedere sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014 per gli onorari degli avvocati;

17) In nessun caso il Professionista sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte senza previa disposizione in tal senso del G.E.;

18) Il Professionista può rinviare la vendita entro il termine massimo di 120 giorni (termine di irrevocabilità dell'offerta nella vendita senza incanto) solo laddove ricorrano i presupposti di cui all'art. 164 bis disp.att. c.p.c. (consenso di tutti i creditori e degli offerenti che abbiano versato cauzione), dandone prontamente comunicazione al G.E.;

- 19) Il professionista da in ogni caso notizia al Giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita;
- 20) ove entro dodici mesi dalla data del versamento dell'anticipo, non si sia ancora pervenuti all'aggiudicazione del bene posto in vendita, il Professionista comunicherà al G.E. i motivi del ritardo, con facoltà per quest'ultimo, laddove ravvisi un inadempimento alle norme del codice di rito ovvero alle disposizioni contenute nell'ordinanza di delega, di revocarla, e con facoltà per il Presidente del Tribunale di disporre la cancellazione del Professionista dagli elenchi predisposti ai sensi dell'art. 179 ter disp.att. c.p.c.;

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dispone che il Professionista Delegato provveda alla formazione di un apposito sottofascicolo – recante in copertina l'indicazione “Sottofascicolo relativo a delega ex art. 591 bis c.p.c.”, il numero della procedura esecutiva e quello del professionista delegato – nel quale saranno inseriti copia della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva e della relazione depositata dall'esperto stimatore, nonché copia dell'atto di pregetto, del pignoramento, la nota di trascrizione, l'avviso notificato ai creditori iscritti e/o comproprietari, gli atti di intervento ed il presente provvedimento.; determina l'anticipo da corrispondersi al Professionista Delegato in ragione di € 1.200,00 quale acconto anche sulle spese di pubblicità, da versarsi da parte del creditore precedente o surrogante, entro 30 giorni dalla data odierna con avvertimento che in difetto verrà dichiarata l'improcedibilità dell'esecuzione;

dispone che del mancato versamento entro il detto termine il Professionista Delegato informi senza indugio il Giudice, con facoltà di rinunciare, in tale caso, al suo incarico.

PUBBLICITÀ LEGALE

Il Professionista delegato provvederà a pubblicare l'avviso di vendita – in un termine non superiore a sessanta e non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per l'incanto o per l'apertura delle buste – per tre giorni consecutivi presso l'Albo di questo Tribunale e –a scelta - sul quotidiano nazionale “IL MESSAGGERO” o “IL CENTRO”. Il testo dell'annuncio verrà, in linea di massima, contenuto in due “moduli tipografici” (corrispondenti a 50/60 parole) e conterrà sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita secondo la seguente scansione: 1) Comune ove è situato l'immobile: quartiere, frazione, località, etc.: via, piazza, etc.; 2) tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, etc.); 3) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, etc.); 4) eventuali pertinenze

(cantina, box, posto auto, giardino, etc.); 5) condizione (libero, occupato e, in tal caso, se è occupato dal debitore o da terzi); 6) altri eventuali dati di interesse (nuda proprietà, quota, etc.); 7) ammontare del prezzo base e, in caso di vendita con incanto o di gara nella vendita senza incanto, dell'ammontare minimo del rilancio; 8) data, ora, luogo delle operazioni di vendita e, per il caso di vendita senza incanto, del termine entro cui possono essere presentate le offerte nonché dell'orario di apertura delle buste; 9) numero R.G.E. della procedura; 10) nominativo del Professionista; 11) nome del custode, ove nominato, con relativo recapito telefonico; 12) indicazioni su dove reperire ulteriori informazioni (studio del Professionista o altro luogo, come stabilito; custode, con relativo recapito telefonico; sito internet. I dati di cui ai nn. 1), 8), 9) e 10) del presente paragrafo dovranno essere pubblicati in neretto.

Sempre a cura del Professionista l'avviso di vendita, la presente ordinanza e la relazione peritale, con annessi allegati, saranno inseriti almeno due mesi prima e fino al giorno per la presentazione delle offerte sul sito internet www.asteimmobili.it o www.astegiudiziarie.it inoltre, decorsi trenta giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'art. 161 quater delle disp. att. c.p.c. ex art. 23, co. 2, d.l. 83/15, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";

Invita il professionista delegato, previa estrazione di copia del fascicolo d'ufficio, a depositare in Cancelleria lo stesso non oltre 15 gg. dalla presa in consegna;

RINVIA

per la verifica delle operazioni di vendita all'udienza del 26/01/2018 ore 9,30 disponendo che il professionista delegato relazioni sull'attività svolta almeno 20 giorni prima indicando, altresì, il numero dei lotti non ancora venduti ed il prezzo base dell'ultima asta deserta.

Il giudice delle esecuzioni immobiliari
dott. Italo Radoccia

