N. 691 / 2013 R.G.E.

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Verbale d'udienza *ex* art. 569 c.p.c.

Oggi 19/04/2017 alle ore 11,44 innanzi al G.E. dott. Cristiano Berto, assistito dal Funzionario Anna Tomelleri, sono comparsi :

per l'esecutato l'avv. Pedrett ; per i creditori intervenuti l'avv. Bulgarelli per Bulgarelli

L'avv. Bulgarelli insiste per la vendita senza formula fondiaria.

Il G.E.

- 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

la vendita dei seguenti immobili meglio descritti nella relazione di stima alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO in piena proprietà
Prezzo base € 150.000,00

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 e € 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;
- 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. Melchiorre Saraceno dell'associazione notarile NotEs di Verona

DETERMINA

in € 1.500,00 oltre accessori (se dovuti) il fondo spese da corrispondersi al notaio delegato dal creditore procedente 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 incombenti 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;

Firmato Da: BERTO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7981710de1020189fa34d885395ce092

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

Firmato Da: BERTO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7981710de1020189fa34d885395ce092

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 (EdiCom Finance s.r.l.)

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:
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@edicomsrl.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.

Firmato Da: BERTO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7981710de1020189fa34d885395ce092

IL GIUDICE DELEGA ALTRESÌ

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 Nomina l'avv. Maurizio Ascione del Foro di Verona quale custode giudiziario di tutti i beni per i quali è stata disposta la vendita, in sostituzione del debitore.

DISPONE

che il Custode, secondo quanto previsto dagli articolo 559 e 560 c.p.c. e secondo le indicazioni impartite dal Giudice, si attenga alle seguenti indicazioni:

1) Il custode, entro venti giorni dalla nomina, presa visione relazione di stima, effettuerà un primo accesso al compendio pignorato presentando copia del provvedimento di nomina e spiegando a parte esecutata e/o agli occupanti quali siano le sue funzioni e quali siano i doveri degli occupanti;

2) Il custode, eseguito l'accesso, invierà una sintetica comunicazione ai creditori e al notaio delegato;

3) Il custode, se l'immobile risulti occupato da terzi, chiederà in base a quale titolo detengano il bene e, se esistente, ad acquisire contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo abilitante la detenzione; in caso di locazione senza contratto scritto, ad acquisire ogni utile elemento in ordine alla data di inizio dell'occupazione; se emerga l'esistenza di contratto opponibile, il custode verificherà quale ne sia la data di scadenza, ad inviare senza indugio a mezzo raccomandata la relativa disdetta, a comunicare la circostanza al giudice e al creditore procedente al fine di un'eventuale azione giudiziale; se non venisse allegato alcun contratto opponibile, tra cui il comodato, mai opponile alla procedura, il custode ne darà comunicazione immediata al giudice e ai creditori, allegando bozza dell'ordine di liberazione immediata;

4) Il custode comunicherà gli occupanti che essi devono in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode; che nei giorni preventivamente concordati con il custode dovranno essere *in loco* per consentire la visita del bene; che dovranno provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, verrà disposta la immediata liberazione dell'immobile, rilascio che in ogni caso dovrà avvenire in ipotesi di aggiudicazione;

5) Il custode eseguirà la liberazione secondo le seguenti modalità:
a) in occasione del primo accesso da effettuare nel termine di cui al punto 1 concorderà per iscritto con parte esecutata e i terzi non aventi titolo per detenere l'immobile una data per il rilascio spontaneo dell'immobile, libero da cose o persone anche interposte, liberazione che comunque deve avvenire entro 90 gg. dalla data dell'udienza ex art. 569 c.p.c., salva diversa diposizione del g.e. in punto autorizzazione a dimorare ex art. 560 c.p.c.;
b) in difetto di accordo o nel caso in cui la convenzione di cui al punto che precede non venga rispettata, il custode eseguirà altro accesso e nell'occasione comunicherà a parte esecutata e agli occupanti senza titolo con raccomandata a mani avviso contenente l'indicazione dell'ordine di liberazione, la data e l'ora di un primo accesso finalizzato alla liberazione (in ipotesi di assenza dei destinatari dell'ordine il custode vi provvederà con raccomandata a/r) – tra la data di comunicazione dell'ordine di liberazione e la data fissata per la liberazione effettiva non possono trascorrere più di sessanta giorni;
c) nell'occasione dell'accesso di cui precede il custode informerà parte esecutata e i terzi occupanti senza titolo della necessità di asportare tutti i beni mobili e/o documenti di loro proprietà entro un termine massimo di trenta giorni, salvo il caso che la natura dei beni non richieda l'asportazione in termini inferiori, con l'avvertenza che in mancanza i beni dovranno ritenersi abbandonati (di detta intimazione sarà data notizia a verbale e se l'intimato non è presente con atto notificato dal custode);

Firmato Da: BERTO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7981710de1020189fa34d885395ce092

d) se in occasione dell'accesso indicato nell'ordine di liberazione il custode non riceve i beni immobili staggiti in consegna e non verifica la loro liberazione, il custode chiederà l'intervento delle forze dell'ordine e di un fabbro con facoltà di differire l'effettiva liberazione ad un successivo accesso da effettuare entro il termine massimo di venti giorni;
e) l'intervento della forza pubblica, salvo casi di assoluta urgenza, deve essere richiesto con un preavviso di almeno dieci giorni;
f) qualora il custode verifichi che l'asporto dei beni mobili non sia stato eseguito nel termine dato, i beni mobili si considerano abbandonati e il custode ne disporrà lo smaltimento o la distruzione, salva diversa disposizione del giudice;
g) la procedura di liberazione non deve superare il termine massimo di 180 giorni dalla udienza ex art. 569 c.p.c., termine aumentato di gg. 30 nel caso in cui alcuna delle sopra descritte attività debba essere compiuta nel mese di agosto e di ulteriori 30 gg. nel caso in cui parte esecutata o occupante non abbia rispettato l'accordo scritto di liberazione;
h) il custode redigerà verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi da depositare in via telematica nel fascicolo della procedura.

6) Il custode, previa autorizzazione del giudice, eserciterà le azioni previste dalla legge per conseguire la disponibilità del compendio pignorato e a curare in via esecutiva l'ordine di liberazione, anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo il caso di espressa dispensa;

7) Il custode comunicherà, quando necessario, ai competenti Servizi Sociali, il provvedimento di liberazione emesso dal giudice descrivendo la condizione degli occupanti e l'eventuale presenza di categorie meritevoli di tutela;

8) Il custode accerterà, interpellando l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo degli oneri condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente, trattandosi di spese per le quali risponde in solido la parte aggiudicataria;

9) Il custode verificherà lo stato di conservazione del compendio pignorato informando il giudice allorquando riscontri difformità rispetto a quanto evidenziato nella relazione di stima, segnalando la necessità di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e/o l'opportunità di installare dispostivi di sicurezza al fine di evitare indebite intrusioni, esborsi che comunque dovranno essere autorizzati dal giudice;

10) Il custode provvederà all'aggiornamento e alla riscossione dei canoni di locazione ovvero alla percezione di altre somme dovute per l'occupazione autorizzata dell'immobile, abilitando all'uopo l'accensione di libretto o di conto corrente presso la filiale B.N.L. s.p.a. di questo ufficio o di altro istituto bancario;

11) Il custode fornirà agli interessati ogni utile informazione ed assistenza ai potenziali acquirenti sulle modalità di vendita del bene pignorato e della sua consistenza, segnalando che la relazione di stima, le planimetrie e l'ordinanza di vendita sono disponibili sul sito internet *www.asteannunci.it*;

12) Il custode provvederà, anche per il tramite di ausiliari o incaricati, ad organizzare le visite ai beni staggiti da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro e, pur nello stesso giorno, le persone devono essere accompagnate a visitare i beni in orari differenziati, omettendo di rivelare se vi siano o meno altre persone interessate;

13) Il custode provvederà ad una rendicontazione **semestrale** circa l'amministrazione e la conservazione dei beni staggiti, salvo particolari casi od urgenze non esigano diversa periodicità, e nel predetto rendiconto dovrà indicare gli accessi effettuati, i sopralluoghi finalizzati all'accompagnamento degli interessati all'acquisto ed ogni altra attività pertinente, oltre a formare una tabella dei movimenti di cassa redatta secondo lo schema semplice delle entrate e delle uscite.

14) Il custode, anche per il tramite di ausiliari, provvederà ad affiggere un cartello con la dicitura VENDESI sul portone di ingresso dell'immobile in concomitanza con l'espletamento delle forme di pubblicità ordinaria.

Manda alla Cancelleria per le comunicazioni.

Il G.E.
dott. Cristiano Berto

Firmato Da: BERTO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7981710de1020189fa34d885395ce092