



**TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.**  
Esecuzione immobiliare

VERBALE DI UDIENZA

L'anno 2016 il giorno 17 del mese di Aprile

innanzi al G.E. dott. Vincenzo Cefalo, assistito dal sottoscritto cancelliere, viene chiamata la  
procedura esecutiva iscritta al N. 20/13 R.G. vertente

tra

contro

Sono comparsi

*M.P.S.*  
delega le vendite come alle repubb  
ordinarie

*[Signature]*  
Dott. Vincenzo Cefalo

*[Signature]*  
Dott. Vincenzo Cefalo

N. 29, 2014 R.G.E.



TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Rilevato che è stata richiesta la vendita del compendio pignorato come da verbale d'udienza odierno;  
sentite le parti;  
ritenuto di disporre la vendita dei beni sotto indicati, con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.;

DISPONE

la **vendita senza incanto** del compendio pignorato nella consistenza indicata nella perizia redatta dal perito estimatore, che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta; i beni sono meglio descritti nella relazione di stima peritale, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

**Conferma il prezzo base del compendio pignorato come stabilito dal perito d'ufficio** sulla scorta di indagini ampie e corrette, e in esito a un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici, con la precisazione che la determinazione del valore degli immobili pignorati ai sensi dell'art. 568 cod. proc. civ., rientra nei poteri esclusivi del giudice dell'esecuzione;

- stabilisce il prezzo base in euro \_\_\_\_\_ a seguito di fatti rilevati dalle parti e/o d'ufficio e non considerati nella stima;

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p. il seguente professionista delegato

QW Corredo Rosine e/o PRASOIM U

DETERMINA

in € 1.000,00 l'acconto a titolo di fondo spese ed anticipo onorario a favore del professionista delegato e a carico del creditore procedente.

Si precisa che il fondo spese non comprende le spese di pubblicità, che sono a carico del precedente ex art. 95 c.p.c.

**Dispone che in caso di mancato versamento nei termini il delegato informi il giudice che dichiarerà la improcedibilità della procedura esecutiva;**

DISPONE

che in caso di mancata vendita entro **18 mesi da oggi** il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice affinché decida sul prosieguo; che, in caso di vendita di tutto il compendio pignorato, il professionista acquisisca tutte le precisazioni dei crediti indicando un termine congruo alle parti processuali per il deposito telematico della testé citata precisazione; il delegato trasmetta il fascicolo al GE con le precisazioni ai fini della liquidazione di rito; precisati i crediti e liquidati i compensi

per mano dello scrivente, il delegato, unitamente alla bozza di progetto di distribuzione, per la approvazione dello stesso;

#### DISPONE

che il professionista 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. e 599 c.p.c.;

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

che il rilancio minimo sia fissato in una somma non inferiore al 2% del prezzo indicato in ordinanza;

che le offerte siano depositate presso lo studio del professionista;

che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non alla data fissata ed alla presenza degli offerenti;

che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari; che la cauzione sia versata su conto corrente bancario, intestato alla procedura esecutiva, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso l'istituto individuato dal delegato;

che su tale conto siano anche versati con bonifico bancario ovvero con assegno circolare intestato alla procedura dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese rese necessarie dal trasferimento;

che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;

**che in caso di prima vendita senza incanto infruttuosa, il delegato provvederà a due nuovi tentativi di vendita, la seconda – ove ritenuto opportuno - con un ribasso non superiore al 15 %, la terza con un ribasso non superiore al 10 %;**

**che in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, il delegato provvederà a rimettere gli atti al G.E. unitamente ad una relazione descrittiva di tutta l'attività compiuta sia dal custode (con specifica indicazione dello stato dell'immobile - se libero o occupato, delle condizioni dell'immobile, del contesto in cui si trova, degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), che dal delegato, specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita, illustrando analiticamente le spese sostenute, riferendo altresì in ordine alle determinazioni del creditore precedente e dei creditori intervenuti titolati in ordine al prosieguo della procedura, nonché ogni ulteriore circostanza utile ai fini della decisione relativa alla prosecuzione della procedura esecutiva da parte del G.E.**

**che analogamente farà il delegato laddove si profili l'antieconomicità della vendita ovvero, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, l'immobile debba essere posto nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore a 15.000,00 euro.**

Della nuova vendita il delegato redigerà apposito avviso di vendita e di tale avviso darà comunicazione alle parti costituite ed al debitore, al fine di evitare successive contestazioni.

**Relazioni informative:** almeno ogni 6 mesi il delegato-custode dovrà redigere e depositare relazione su tutta l'attività svolta.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato:

- il prezzo base degli immobili pignorati e l'eventuale ripartizione in lotti, tenendo conto anche della relazione dell'esperto;
- che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del

- professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione -né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta;
- che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di **120 giorni dalla aggiudicazione**;
  - **che, quando ricorrono giustificati motivi, potrà essere consentito il versamento del prezzo in dodici rate mensili di uguale importo con applicazione degli interessi legali con ammortamento alla francese, purché esso non sia inferiore a 60.000,00 euro ed esclusi i casi di pagamento con ricorso al credito di istituti autorizzati**; al riguardo si precisa che il delegato è autorizzato sin d'ora, senza interpellare il giudice, a valutare e concedere la rateizzazione del prezzo all'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti di cui sopra, provvedendo se richiesto all'immissione in possesso e alla richiesta di fidejussione;
  - **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 POTRÀ ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD ¼ ( E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE)**
    - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
  - che nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.
  - che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N.", seguito dal numero della procedura, per un **importo minimo pari al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base)**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese: il 10% e l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta.
  - che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.
  - Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione - sala la previsione del pagamento rateale - pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato, quindi al notaio ovvero al professionista N.Q. su libretto bancario aperto dal delegato medesimo che dovrà rilasciare una attestazione di avvenuto versamento;

- che **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;
- che in caso di più offerte valide (è **valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta ( valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato la offerta per primo. Nella vendita 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.
- 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. Conseguentemente 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.
- Che agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, **dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;**
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- la pubblicazione dell'avviso di vendita presso l'albo dell'Ufficio;
  - la pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione dell'esperto e di foto digitali
    - > sul sito Internet del Tribunale [www.tribunaledibarcellona.net](http://www.tribunaledibarcellona.net), individuato ai sensi dell'art. 173-ter disp. att. cod. proc. civ.,
    - > sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
    - > sul sito on line Tempo Fatto
- almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

inoltre, anche in assenza di apposita istanza del creditore procedente:

- la pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte,

- sul quotidiano "Gazzetta del Sud"
- sul quotidiano "Repubblica" edizione locale
- sul settimanale "Centonove"

oltre che sull'inserito settimanale "Gazzetta Avvisi" del primo venerdì successivo alla prima pubblicazione,

in considerazione del valore dell'immobile, anche sul seguente quotidiano di informazione nazionale  sul quotidiano "Repubblica"  sul quotidiano "Corriere della Sera"  sul quotidiano "Sole 24 Ore"

sempre, tuttavia, nel rigoroso rispetto del termine sopra menzionato;

su "Newspaper Aste" curato da Astalegale.net, consistente nella diffusione dell'avviso di vendita presso coloro che risiedono nelle adiacenze dell'immobile pignorato;

- che prova delle pubblicazioni sia inserita nel fascicolo del professionista delegato da trasmettere al G.E. per la firma del decreto di trasferimento;
- che per curare le pubblicazioni provveda a trasmettere l'estratto dell'avviso ad Asta Legale.net s.p.a. con l'indicazione del creditore procedente o creditore che si è surrogato quale soggetto cui addebitare e fatturare il costo delle pubblicazioni indicate;
- che verifichi se la pubblicazione sia stata o meno eseguita;
- che nel caso Asta Legale.net segnali che non è stato ancora saldato il costo della precedente pubblicità, inviti tutti i creditori a manifestare disponibilità a versare quanto dovuto come costo delle pubblicazioni, assegnando loro un termine massimo di 45 giorni ed in caso negativo provveda a riferire al G.E. trasmettendo nota spese dell'attività svolta;

#### DELEGA

Il medesimo professionista agli adempimenti successivi alla aggiudicazione e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- Formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo.
- Comunicherà quindi all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento
- Nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;
- Il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della

- documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza (IN FILE PDF NATIVO MODIFICABILE) del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Cancelliere, da sottoporre alla firma del giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale e ad eventuale dichiarazione dell'aggiudicatario di volersi avvalere di agevolazioni fiscali, non essendo consentito di fare valere la richiesta di benefici fiscali successivamente all'emissione del decreto di trasferimento;
- A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.
  - Effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F23) all'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del mod. F23 evita la necessità di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti. All'esito il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria e, estrarre copia autentica, la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione.
  - Nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso il competente Ufficio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie –ivi compreso il versamento- per la cancellazione dei gravami.
  - Il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto; altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.

#### DELEGA

Il medesimo professionista per la formazione di bozza del progetto di distribuzione e dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- Il professionista delegato, nella medesima udienza di aggiudicazione dell'ultimo bene pignorato, comunicherà alle parti che verrà avviata la fase della distribuzione del ricavato;
- contestualmente il professionista delegato inviterà tutti i creditori a presentare le note di precisazione del credito in un termine congruo. Consegnerà altresì modulo per consentire al creditore di indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, **con esclusione dei difensori e di terzi.**
- Inviterà inoltre i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il professionista invierà analogo invito a mezzo fax o posta elettronica ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza;
- Tra le **spese in prededuzione** il professionista delegato considererà A) il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice; B) gli oneri

relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale se posti a carico della procedura.

- Il delegato, al momento della redazione della bozza del progetto di distribuzione, richiederà, alla Banca ove è depositato il ricavo della vendita, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza (**che rispetto alla trasmissione della bozza verrà comunque fissata dallo scrivente entro DUE MESI**) e delle spese di chiusura del conto.
- Il professionista redigerà quindi il progetto di distribuzione.
- Una volta redatto, egli provvederà ad inviarlo al magistrato che provvederà ad ordinare il deposito in cancelleria ed a fissare udienza di discussione di esso onerando la cancelleria della comunicazione di rito;
- qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TULB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore, secondo lo schema reperibile in Cancelleria;

Il delegato provvederà, nel trasmettere al giudice il progetto di distribuzione e gli allegati (le dichiarazioni e le precisazioni dei crediti con la liquidazione giudiziale dei compensi).

#### IN MERITO ALLA CUSTODIA

rilevato che a norma dell'art. 559 5° comma c.p.c. la sostituzione del debitore nella custodia del bene non ha utilità, attesa la collocazione economico - geografica del bene medesimo e/o della quota di titolarità sottoposta a pignoramento non provvede alla sostituzione del custode;

rilevato che ai sensi dell'art. 559 4° comma, è necessario nominare un custode diverso dal debitore, posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità; che anzi essa consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del medesimo compendio e, permettendo agli interessati all'acquisto di visionare il cespite incrementerà sensibilmente le probabilità di esito positivo, provvede alla nomina di custode con separato provvedimento;

rilevato che il custode è già stato nominato, non viene adottato nessun provvedimento.

Si comunichi la presente ordinanza al professionista delegato nonché al custode e, se emessa fuori udienza, alle parti costituite.

**Dispone che il creditore procedente provveda a notificare il presente provvedimento ai creditori di cui agli artt. 498 c.p.c. non comparsi entro 60 giorni.**

Barcellona P.G.

17-10-2016

IL GE  
dott. Vincenzo Cefalo

DEPOSITATO in udienza, oggi

17-10-2016

IL CANCELLIERE  
Dott.ssa Annalinda Perlichizzi