

**Tribunale di Napoli**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli**

\*\*\*\*\*

**VERBALE D'UDIENZA DEL**

**13/03/2017**

Il giorno 13/03/2017 all'udienza tenuta dal giudice dell'esecuzione

**dott. Salvatore Di Lonardo**

viene chiamata la procedura espropriativa immobiliare iscritta al n.

**792/2005** dell'anno **2005** del Ruolo Generale Esecuzioni,

promossa

**da**

**SOCIETA' GESTIONE ATTIVITA' - S.G.A., - Avv.**

DANIELE DI FIORE

(creditore procedente)

**contro**

1) [REDACTED] - Avv. GASTONE SPAGNA

(debitore)

**con l'intervento di**

1) SOCIETA' GESTIONE ATTIVITA' - S.G.A., - Avv. DI FIORE DANIELE/

2) SAN PAOLO IMI SPA, - Avv. DI FIORE DANIELE

3) [REDACTED] - Avv. CONTE PAONE MARIA ROSARIA ANNA

4) [REDACTED] -Avv. CONTE PAONE MARIA

ROSARIA ANNA

5) [REDACTED] -Avv. CONTE PAONE MARIA

ROSARIA ANNA

6) [REDACTED] - Avv. CONTE PAONE MARIA

ROSARIA ANNA

7) [REDACTED] -Avv. FERRARO MARIANNA,

8) [REDACTED] Avv. FERRARO MARIANNA,

9) SGC SOCIETÀ GESTIONE CREDITI SRL- Avv.

MONTESANO DOMENICO

10) DEUTSCHE BANK S.P.A.- Avv. COSTANZO SOSIO,

11) [REDACTED] -Avv. DELLA FEMINA MARIA,

12) [REDACTED] -Avv. ROMANO ENRICO,

13) [REDACTED] - Avv. BONIELLO DOMENICO,

14) [REDACTED] -Avv. FEMIANO ANTIMO,

(creditori intervenuti)

\*\*\*\*\*

E' presente per il creditore procedente SGA spa l'Avv. Daniele Di

Fiore anche per delega dell'Avv. Apicella Maria difensore del sig.

[REDACTED] creditore intervenuto.

Sono altresì presenti:

per i debitori eseguiti l'Avv. Gastone Spagna nonché il sig. [REDACTED]

[REDACTED]

per il creditore procedente - intervenuto l'Avv. Maria Rosaria An-

na Conte Paone per [REDACTED] ed altri;

per il creditore intervento l'Avv. Maria Della Femmina per [REDACTED]

[REDACTED]

Infine si dà atto della presenza del Professionista Delegato Avv.

Giovanna Fusco

L'Avv. Spagna Gastone, il quale si riporta alle richieste in atti ed esibisce originale della CTP depositata in via telematica. Chiede, pertanto, qualora si proceda a vendita che il prezzo base sia fissato tenendo conto dei rilievi ad oggi formulati.

Gli altri difensori si oppongono e chiedono che sia fissata la vendita al prezzo indicato dall'esperto stimatore.

Anzi a questo punto, le parti presenti concordemente chiedono che il bene sia posto in vendita al prezzo di euro 550.000,00.

L'Avv. Spagna chiede che il debitore sia autorizzato ad abitare nell'immobile pignorato.

Le altre parti si rimettono al GE.

3

## **II GE**

preso atto di quanto innanzi;

considerato che le operazioni di vendita sono state già delegate all'Avv. Giovanna Fusco;

considerato che a seguito della recente riforma introdotta con D.L. 83/2015 con. in L. 132/2015 - stante l'immediata applicazione della novella nella parte che qui interessa - si rende necessario adeguare le direttive già impartite al professionista delegato;

rilevato che non sono ravvisabili elementi in base ai quali, attese anche le condizioni attuali di mercato, possa ritenersi probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore del-

la metà rispetto al valore del bene;

ritenuto pertanto il professionista delegato debba provvedere, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, alla fissazione di una nuova vendita senza incanto del lotto n. 2, nei termini di cui al secondo comma dell'art. 591 cpc;

#### **DISPONE**

che il PROFESSIONISTA DELEGATO provveda a nuova vendita SENZA INCANTO del lotto n. 2, in applicazione delle disposizioni dettate dal decreto legge 83/15, conv. in legge 132/15, con le seguenti precisazioni con le quali verrà integrato l'emanando avviso di vendita:

#### **PREZZO BASE**

**1) il professionista delegato – previa formazione, ove necessario od utile, di più lotti del compendio pignorato – provvederà alla determinazione del valore del bene pignorato a norma dell'art. 568, comma 1, cpc, tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto stimatore e delle eventuali note depositate dalle parti, ai sensi dell'art. 173 bis dis. att. Cpc, nonché della richiesta concordemente avanzata all'odierna udienza.**

**2) la pubblicità, secondo le modalità di seguito indicate, sarà espletata a cura del professionista delegato;**

**3) circa la pubblicità prevista dall'art. 490, comma 1, cpc si precisa che in attesa delle specifiche tecniche di cui all'art. 161 quater disp. att. Cpc, la stessa dovrà essere eseguita mediante affissione nell'albo del Tribunale;**

4) **la pubblicita'** prevista dall'art. 490, comma 2, c.p.c. sia eseguita mediante inserimento sul sito Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), prescelto in base al **DM 31/10/06**, della presente ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici almeno **45 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

5) **la pubblicita'** prevista dall'art. 490, comma 3, c.p.c. sia eseguita, in giorno festivo, sul quotidiano il "**Mattino**", edizioni di Napoli, nonché sul quotidiano "Isole24ore", almeno **45 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

#### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

6) **l'offerta minima presentabile** dal partecipante alla vendita potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari almeno al 75 % del prezzo base determinato ex art. 568, comma 1, cpc;

7) **la presentazione delle offerte**, l'esame di queste e la gara tra gli offerenti dovranno avvenire presso lo studio del professionista delegato (o in altro luogo da questo ritenuto idoneo, **comunque situato nel circondario di questo Tribunale**). Sarà cura del professionista delegato indicare nell'avviso di vendita il luogo e l'orario di ricevimento delle offerte che, in ogni caso, **dovrà essere assicurato in almeno tre giorni lavorativi per settimana ed in orario d'ufficio**, sino alla scadenza del termine;

8) **le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta**

**chiusa**, nei giorni e negli orari che saranno indicati nell'avviso di vendita e, in ogni caso, a pena di inefficacia nel termine fissato ex art. 569, comma 3, cpc. Sulla busta il ricevente annoterà il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né il numero o il 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.

**9) l'offerta dovrà contenere:**

- a) il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (ed il regime patrimoniale dei coniugi), recapito telefonico. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso;

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

- c) l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita**, a pena d'inefficacia dell'offerta;

- d) il termine di **pagamento del prezzo e degli oneri tributari**, che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni;

- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto

delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

**10) all'offerta dovranno essere allegati**: a) fotocopia del documento di identità dell'offerente; b) assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo-prezzo;

**11) la cauzione** dovrà essere versata **in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto** mediante assegno circolare inserito nella busta contenente l'offerta, con la seguente intestazione: "*dott. ...., quale professionista delegato nella procedura espropriativa immobiliare n. .... RG Esec.*";

#### **GARA TRA OFFERENTI**

**11) in caso di più offerte**, il professionista delegato procederà, immediatamente dopo l'apertura delle buste, ad una gara sulla base dell'offerta più alta secondo i criteri di cui all'art. 573 cpc.

**13) la gara tra gli offerenti** dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto. A tal fine l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al **rilancio minimo** che sarà indicato dal professionista delegato nell'avviso di vendita nella percentuale massima del 3% del prezzo base;

#### **AGGIUDICAZIONE E ATTIVITÀ CONCLUSIVE**

**14) il saldo-prezzo** dovrà essere versato – secondo le medesime modalità fissate per la cauzione - non oltre il **termine di centoventi giorni** dall'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine in-



dicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.). Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del **creditore fondiario** (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare, **nel medesimo termine di cui sopra**, direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito (art. 41 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n.385);

**15)** l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato;

**16)** le **spese di cancellazione delle formalità** resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. Il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita;

**17)** il prezzo di vendita sia versato - **entro gg. 15** - su un libretto vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione presso **Banco di Napoli - ag. 39**; il deposito delle spese di vendita avvenga su libretto vincolato invece all'ordine dello stesso professionista delegato;

**18)** avvenuta l'aggiudicazione o disposta l'assegnazione il professionista delegato provvederà:

- a darne pronta comunicazione a questo giudice per l'eventuale emissione dell'ordine di liberazione di cui all'art. art. 560, comma 3,



cpc, se non ancora adottato;

- al deposito, non oltre trenta giorni dalla scadenza del termine fissato per il versamento del saldo-prezzo, della bozza del decreto di trasferimento, con relativa nota di accompagnamento;

- al conseguente deposito della proposta di progetto di distribuzione, della relativa nota di accompagnamento e della scheda riassuntiva di ciascun singolo credito.

Si precisa che le attività inerenti al deposito della bozza del decreto di trasferimento e della proposta del progetto di distribuzione dovranno essere eseguite **sulla base dei modelli in uso presso l'Ufficio** dello scrivente magistrato e secondo le direttive che saranno di volta in volta impartite.

Laddove la vendita fissata vada deserta e non siano pervenute istanze di assegnazione del bene, il delegato – previamente verificando presso i creditori il loro concreto interesse alla prosecuzione della procedura - fisserà una nuova vendita senza incanto nel rispetto dei termini di cui al secondo comma dell'art. 591 cpc con le medesime modalità sopra prescritte e con il ribasso fino ad un quarto del prezzo dell'ultima vendita.

**IL DELEGATO È AUTORIZZATO SIN D'ORA A PROCEDERE, SE DEL CASO, A TRE RIBASSI NEI MODI DI LEGGE DEL PREZZO D'ASTA;**

### **FISSA**

il termine di QUINDICI MESI per l'espletamento delle operazioni di vendita (sino all'aggiudicazione o assegnazione) e quello ul-

teriore di OTTO MESI per le successive attività delegate;

### **FISSA**

sin d'ora, per la sola ipotesi di esito infruttuoso della vendita o di omessa istanza di assegnazione, l'udienza di comparizione delle parti per il giorno

**25 SETTEMBRE 2018**

per l'adozione dei provvedimenti opportuni, all'uopo evidenziando che a tale data:

- a) dovranno altresì comparire l'esperto stimatore, il custode ed il professionista delegato, affinché, ciascuno per quanto di propria competenza, rendano chiarimenti circa le ragioni che hanno comportato l'esito negativo della vendita (incongruità del prezzo di stima, sopravvenuto mutamento eccezionale del mercato, modificazione del bene, ecc.);

- b) sulla base degli elementi forniti dalle parti ovvero di quelli che saranno forniti dall'esperto stimatore che rendano meritevole di rivisitazione il prezzo di stima, potrà essere rideterminato il valore del bene pignorato, ai sensi dell'art. 568, comma 1, c.p.c. ovvero, alternativamente, potrà essere disposta l'amministrazione giudiziaria dei beni pignorati a norma degli artt. 592 ss cpc;

### **LIQUIDA**

in favore del professionista delegato, un acconto di euro 500,00, quale anticipo sul compenso, ed un fondo spese che si fissa nella misura massima di euro 2.000,00, che il professionista delegato

richiederà al creditore di volta in volta per l'esperimento di ciascun singolo tentativo di vendita, salvo che il pagamento delle spese pubblicitarie sia assunto ed eseguito direttamente dal creditore.

Autorizza il debitore a continuare ad abitare nell'immobile. Invita il professionista delegato a richiedere l'emissione dell'ordine di liberazione al momento dell'aggiudicazione.

E' verbale

Il G.E.

dott. Salvatore Di Lonardo