



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ESECUZIONI IMMOBILIARI



VERBALE DI UDIENZA "CARTOLARE"

ex art 83, comma 7, lett h del D.L. 18/2020

All'udienza del 11/03/2022, ore 9,00

Fissata con decreto comunicato via pec nella modalità cd. "cartolare", secondo quanto previsto dall'art. 83, comma 7, lettera h), d.l.18/2020,

il Giudice dell'esecuzione

viste le note autorizzate depositate il 3.03.2022 dall'Avv. Giacomo Bonanno, Professionista Delegato per le operazioni di vendita e Custode, giusta provvedimento di nomina del 27.09.2021, si riporta a tutto quanto esposto nella relazione depositata in data 03.12.2022, a seguito della quale il G.E. ha fissato udienza per interloquire con il CTU sulle criticità evidenziate. Il sottoscritto, nella suddetta relazione, ha evidenziato che il valore di vendita del bene di cui all'ordinanza di vendita, pari ad €. 51.770,50 non tiene conto dei costi di demolizione dei due fabbricati e dei costi di regolarizzazione dell'invaso, indicati dal ctu nelle sue relazioni. Ciò premesso, nel riportarsi integralmente al contenuto della propria relazione, al fine di dare corretta esecuzione alle operazioni delegate, si insiste affinché l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Voglia adottare gli opportuni provvedimenti sui seguenti punti: - Eventuale rettifica del valore di vendita del bene detraendo dal valore di stima di €. 51.770,50 i costi di demolizione dei due fabbricati e i costi di regolarizzazione dell'invaso; - Precisazione su quali siano i corretti valori da detrarre per demolizione dei fabbricati e regolarizzazione dell'invaso; - Determinare a quale prezzo debba svolgersi il secondo tentativo di vendita, anche in considerazione del fatto che è già stato esperito un precedente tentativo di vendita da parte del professionista delegato rinunciatario, cui il sottoscritto è subentrato. Si insiste altresì affinché il G.E. Voglia sospendere, nelle more, i termini per provvedere agli adempimenti delegati. Con osservanza. .."

viste le note autorizzate depositate il 4.03.2022 dall'Avv. Lorenzo Mastrandrea, procuratore e difensore della creditrice pignorante, preso atto della relazione del Professionista delegato, chiede che il Sig. G.E. voglia modificare, ove d'uopo, l'ordinanza di vendita, decurtando dal prezzo base i costi di demolizione dei fabbricati abusivi (d'infimo valore) e di regolarizzazione dell'invaso. Ove si rendesse necessario il richiamo del CTU, chiede che ciò avvenga senza oneri per la creditrice procedente, atteso che l'intelligibilità della relazione di stima rientra nel mandato conferito dal G.E. e non può costituire un optional da retribuire separatamente. .."

viste le note autorizzate depositate il 07/03/2022 dall'Avv. Vincenzo Giannone il quale "Con le presenti Note di trattazione si insiste in atti nonchè in atti e verbali di causa senza recesso alcuno, contestandosi tutto quanto dedotto da controparte e formulato ex adverso, in quanto infondato sia in fatto che in diritto e non provato.



Si chiede il rigetto integrale di ogni avversaria richiesta, conclusione, domanda, eccezione e allegazione nessuna esclusa, in quanto infondata in fatto e diritto.

Si chiede, altresì, fissare la prossima udienza alla presenza delle parti al fine di discutere sulla questione della richiesta rettifica del valore di vendita del bene oggetto di esecuzione; ci si oppone alla decurtazione del prezzo base dei costi di demolizione dei fabbricati abusivi (d'infimo valore) e di regolarizzazione dell'invaso; anzi, si chiede espressamente che i beni oggetto della ordinanza di vendita vengono regolarizzati atteso che la regolarizzazione dei beni oggetto dell'esecuzione consente di venderli al più alto prezzo di mercato con beneficio per il debitore esecutato e per la procedura. Irrilevante è la circostanza che i fabbricati sarebbero di "infimo valore"; si contesta tale assunto e tuttavia questo non deve essere a discapito del debitore.

Ai fini della pratica forense hanno assistito e collaborato alla redazione del presente atto il dott. Michele Tomasello e il dott. Giuseppe Di Gregorio...."



note che si intendono integralmente richiamate;

il GE

letta la relazione del delegato;

viste le osservazioni delle parti,

riesaminata la perizia e le varie successive integrazioni di perizia depositate ;

rilevato che come già anche rilevato dal custode, effettivamente, l'importo stimato a base d'asta non tiene conto delle varie decurtazioni. Anzitutto il CTU in base all'atto di vendita ed alle risultanze catastali, perviene alla conclusione che i due fabbricati non sono collocabili come ante 1967 e che risultano insanabili, di conseguenza dall'importo totale va detratto il valore ad essi attribuito, ma non solo vanno detratti anche gli oneri di ripristino pari ad € 10.189,00, per quanto concerne invece la regolarizzazione dell'invaso va detratto altresì l'importo di € 6.820,00 (Relaz. integrat. depositata 13.02.2017)

ritenuto che il prezzo base di stima deve partire da € 44.248,00 (epurato dalla stima dei fabbricati) da cui devono essere detratti € 10.189,00 (oneri demoliz. fabbric. abusivi) € 6.820,00 (opere adeguam. invasivo) oltre ad € 2.000,00 forfettarie per l'espletamento della pratica incluse le sanzioni, i bolli e spese varie) per un totale di € 19.009. Il nuovo prezzo base di stima risulta essere € 25.239,00 arrotondato ad € **25.240,00**

P.Q.M.

Rimette gli atti al delegato.

Provvede alla rettifica dell'ordinanza di vendita depositata il 17.07.2020, con separato provvedimento allegato in calce.

Il giudice onorario

Dott.ssa A.M.Patrizia Cavallaro





TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice dell'esecuzione,
rilevato che il professionista delegato, nominato altresì custode dei beni, con precedente istanza e con note a verbale dell'odierna udienza ha rappresentato la necessità di modifica dell'ordinanza di vendita depositata in data 17.07.2020, nella quale non risulta indicato il prezzo base di stima epurato dagli oneri e spese determinati dal cTU;

PQM

visto l'art. 287 c.p.c.,

DISPONE

la correzione/modifica della precedente ordinanza del G.E. depositata in data 17/7/2020, nella parte in cui a pg. 2 indica il prezzo base di stima del lotto unico che deve intendersi come in effetti è € **25.240,00 (già detratti oneri di ripristino e di regolarizzazione vari)**, anziché come erroneamente indicato € 51.770.50)

INVITA

inoltre, il professionista ad avviare immediatamente le procedure per la vendita del compendio immobiliare pignorato, secondo le disposizioni di cui alla precedente ordinanza sopra indicata al prezzo base di stima di € **25.240,00 (già detratti oneri di ripristino e di regolarizzazione vari)**, mandando la Cancelleria per le comunicazioni della presente ordinanza al creditore procedente, ai creditori intervenuti, agli esecutati e per gli adempimenti di rito.

Verbale chiuso ore 11,10

Caltagirone, lì 11/03/2022

Il Giudice Onorario

dott.ssa A.M.Patrizia Cavallaro



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

