



TRIBUNALE DI MESSINA

- 2^a Sezione Civile -

Letti gli atti;
letta la nota del professionista delegato notaio Luisa Calogero depositata in data 19 aprile 2016;
letta la recente modifica dell'art. 568 c.p.c. ad opera del d.l. n° 83/2015, convertito in legge n° 132/2015,

conferma i prezzi base degli ultimi cicli di vendite;

dispone la rinnovazione della delega delle operazioni di vendita come da ordinanza che segue.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

ritenuto di rifissare 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 e non ancora venduto;

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. l'attuale professionista/custode;

DISPONE

che, in caso di mancata vendita, entro 18 mesi dalla data del presente provvedimento il fascicolo venga comunque rimesso a questo Giudice affinché decida sul prosieguo;

che, in caso di vendita di tutto il restante 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 trasmetterà il fascicolo al G.E. con le precisazioni ai fini delle liquidazioni di rito, una volta precisati i crediti e liquidati i compensi per mano dello scrivente, unitamente alla bozza di progetto di distribuzione, per l'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 incombenenti *ex artt. 498 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 superiore al 5% 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, se la vendita fissata va deserta o comunque in caso di mancanza di offerte ricevibili, il delegato provveda sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 599 c.p.c., previa autorizzazione del Giudice; in caso di mancanza anche di istanze di assegnazione, proceda entro sessanta giorni dalla vendita infruttuosa a nuovi tentativi di vendita coattiva (la seconda vendita, ove ritenuto opportuno, con un ribasso non superiore al 15 %, la terza vendita con un ribasso non superiore al 10 %) notiziando il G.E. fino a diversa direttiva del G.E. medesimo; in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, il delegato dia tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del saldo, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.; autorizzi l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;

laddove si profili l'antieconomicità della vendita ovvero in ogni caso in cui siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita ed il bene debba essere posto in vendita – nel quarto tentativo – ad un valore uguale o inferiore ad € 10.000,00 (€ 5.000,00 per quanto concerne il lotto 3), il delegato non fisserà ulteriori tentativi e rimetterà le parti innanzi al GE; la stessa condotta il delegato vorrà adottare qualora il bene, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto nuovamente in vendita ad valori uguali o inferiori a quelli testé indicati; il G.E. avrà cura di comunicare al delegato il decreto con il quale fisserà la comparizione delle parti innanzi a sé quanto alle ipotesi di antieconomicità della vendita; 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 una relazione su tutta l'attività svolta.

Quanto alla valutazione sull'opportunità di procedere o meno alla liberazione dei beni, il custode-delegato dovrà precisare lo stato occupativo degli stessi nonché, per quanto concerne in particolare gli immobili di cui ai lotti 1 e 2, le specifiche modalità con cui i terzi occupanti *sine titulo* hanno "ostacolato la visita" dei beni da parte dei potenziali interessati alla partecipazione all'asta e, se del caso, trasmettere bozza dell'ordine giudiziale di liberazione al magistrato; laddove detto ordine sia emesso e portato ad esecuzione, sarà cura del custode/delegato relazionare sul buon esito della procedura di notifica del preavviso di soggio, sugli esiti dell'accesso dell'ausiliario UNEP, su eventuali rinvii dello soggio e sulle iniziative assunte sia presso l'UNEP che presso i Servizi Sociali ed il Comune.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato:

- 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 dall'aggiudicazione;
- che l'offerta dovrà contenere:
 - 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 all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato ed 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 $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'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 un'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 dovranno essere allegati una fotocopia del documento di identità dell'offerente ed un assegno circolare non trasferibile intestato a "*notaio Luisa Calogero – Proc. esecutiva n° 198/1994 R.G.Es.*", per un importo minimo pari al 20% 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 del punto 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 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta;
 - che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
 - 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 l'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 dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;
 - che il pagamento del prezzo e delle spese di trasferimento dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione – salva la previsione del pagamento rateale – pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato come sopra ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n° 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;
 - che, in caso di più offerte valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta così come previsto dall'art. 573 c.p.c. (con offerte in aumento tra il 3 % ed il 5 % del prezzo base, salvo diversa indicazione del Giudice), con contestuale redazione del verbale delle relative operazioni. 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, il bene verrà aggiudicato 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 l'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 dall'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. n° 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.

Quanto alla vendita con incanto, laddove disposta ex art. 591 c.p.c., l'avviso conterrà le indicazioni di cui all'art. 576 c.p.c..

PUBBLICITÀ

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

- l'ordinanza, unitamente alla perizia di stima, dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Messina www.tribunale.messina.it, sul sito internet www.asteannunci.it, certificato dal Ministero con PDG 30/09/2009 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31/10/2006, e sul sito www.asteavvisi.it, certificato dal Ministero con PDG 20/06/2011 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31/10/2006, nonché su Gazzetta del Sud (sulla scorta del modulo sintetico oggetto di convenzione), sul periodico Centonove e mediante affissione all'albo del Tribunale. Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 gg. liberi;
- il Custode o il Professionista Delegato alla vendita se richiesti, ovvero il creditore interessato, dovrà depositare in Cancelleria le richieste di pubblicazione indirizzate al gestore Edicom Finance s.r.l.; il testo dell'inserzione sui giornali e su internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere in particolare l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, giorno ed ora dell'asta, con indicazione del Giudice e del numero dell'esecuzione. Dovrà altresì contenere l'indicazione del nome del Custode e del Delegato alla vendita, ove la vendita sia stata delegata il loro recapito e l'indicazione – quanto all'avviso su quotidiani e periodici – del sito internet su cui rinvenire la perizia. Saranno invece omessi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini del bene;
- tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 gg. liberi.

DELEGA

il medesimo professionista agli adempimenti successivi all'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 ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali ed 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 – ad un certificato di destinazione urbanistica dell'immobile avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, ad altro certificato sostitutivo che il professionista provvederà a richiedere; a seguito della firma del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso del 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 delle tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (l'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, estrattane 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 (trascrizioni dei pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento), prelevando le somme a tal fine necessarie dal ricavato della vendita;
- 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 o 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. 2776 commi 2 e 3 c.c., a documentare l'esito infruttuoso dell'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 ed 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 tendenzialmente 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 l'udienza di discussione del medesimo, onerando la Cancelleria della comunicazione di rito;
- qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del T.U.L.B. 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 quindi a trasmettere al Giudice il progetto di distribuzione e gli allegati (le dichiarazioni e le precisazioni dei crediti con la liquidazione giudiziale dei compensi);
- all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista provvederà alla erogazione delle somme assegnate, prelevando direttamente dal libretto quelle a sé spettanti.

CONFERMA

per il resto l'ordinanza di delega originaria.

Si comunichi a cura della Cancelleria.

Messina, 28 aprile 2016

Il Giudice
dott. Danilo Maffa