



Tribunale di Messina
Seconda sezione civile – Ufficio esecuzioni immobiliari

Il G. E. dott. Antonino Orifici

visti gli atti della procedura n. 28/2014 R.Es.;

rilevato che il creditore procedente ha insistito per la vendita del compendio pignorato;

sentiti gli interessati all'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;

Ritenuto:

che non appare possibile procedere alla vendita dei terreni, atteso che gli stessi, sebbene soggetti ad ipoteca, sono stati venduti a terzi prima della trascrizione del pignoramento, con la conseguenza che è necessario agire nei confronti del terzo proprietario;

Rilevato che la vendita deve essere limitata quindi al solo appartamento sito in Spadafora;

che, in ossequio al disposto dell'art. 591 *bis*, co. 1, c.p.c. e non ricorrendo l'ipotesi di deroga prevista dal co. 2 della stessa norma, le operazioni di vendita coattiva vanno delegate ad un professionista abilitato, scelto sulla base degli elenchi in possesso di quest'Ufficio, in base a criteri di professionalità e rotazione;

che va anche confermata la nomina dello stesso a custode dei beni pignorati, in sostituzione del debitore, non emergendo motivi per ritenere che detta operata sostituzione non abbia utilità ed anzi, all'opposto, dovendosi ritenere quella sostituzione consentirà una migliore amministrazione del compendio pignorato e un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto, ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;

P.Q.M.

visti gli artt. 591 *bis* c.p.c., e 559 co. 4 c.p.c.

conferma la nomina

del dott./avv. Sebastiano Mazzei, quale custode dei beni pignorati, ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;

delega

il dott./avv. **Sebastiano Mazzei**, per le operazioni di vendita **del bene sito in Spadafora via Verdesca, in catasto al foglio 4, part. 1344 sub 50** e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 588, come novellato dalla legge n. 119/2016, 589 e 590 c.p.c. di procedura civile con le prescrizioni che seguono;

visti gli artt. 568 e 591 c.p.c., così come modificati dal d.l. n. 83/2015, convertito nella legge n. 132/2015, e dalla legge n. 119/2016,



conferma

il prezzo base del bene 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 e che il giusto prezzo non necessariamente è quello auspicato dalle parti, ma quello che il mercato oggettivamente crea, e si forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione il più ampia ed informata possibile (e ciò è garantito dalla pubblicità), che sia in grado di mettere in competizione vari interessati;

dispone

la vendita senza incanto del compendio pignorato

determina

in euro 1.500,00 l'acconto sui compensi da corrisondersi al professionista da parte del creditore procedente (di cui euro 500,00 a titolo di acconto sul compenso dovuto quale custode), entro 30 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza;

dispone

che in caso di mancato versamento nei termini, il delegato informi il giudice, per la dichiarazione di improseguibilità della procedura esecutiva;

dispone

altresì 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:

- a) acquisisca tutte le precisazioni dei crediti, indicando un termine congruo alle parti processuali per il loro deposito telematico;
- b) 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, 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.;
- dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima; vendita che dovrà celebrarsi entro 120 GIORNI dalla comunicazione della presente ordinanza;

dispone

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 entro le ore 12,00 del



giorno precedente a quello fissato per la vendita;

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, il delegato fissi nuova vendita senza incanto con ribassi del prezzo che, tra seconda e terza vendita, non possono superare il 20 % del primo e, in caso di esito ulteriormente negativo, fissi il quarto tentativo di vendita con un ribasso sino al 50%, notiziando, prima della fissazione di tale ultima vendita, il G.E. e, comunque, fino a diversa direttiva del GE;

che, 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 a 15.000,00 euro il delegato NON fisserà ulteriori tentativi e rimetterà le parti innanzi al GE; la stessa condotta il delegato vorrà tenere qualora il bene, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore a 15.000,00 euro.

Il GE avrà cura di comunicare ai delegati 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, dandone comunicazione alle parti costituite ed al debitore, al fine di evitare successive contestazioni.

Relazioni informative:

- entro trenta giorni dalla notifica della presente ordinanza il professionista depositerà relazione sugli adempimenti iniziali svolti (art. 16 bis, co. 9 *sexies*, d.l. n. 179/2012, come modificato dalla legge n. 119/2016) ;
- almeno ogni 6 mesi (la prima volta a decorrere dal precedente termine) il delegato-custode dovrà redigere e depositare relazione su tutta l'attività svolta;
- entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il delegato depositerà un rapporto finale delle attività svolte successivamente al deposito del rapporto di cui al periodo precedente.

Quanto alla valutazione sull'opportunità di procedere o meno alla liberazione del bene il



custode-delegato dovrà precisare lo stato occupativo del bene e, se del caso, trasmettere bozza dell'ordine giudiziale di liberazione al magistrato; laddove detto ordine sia emesso e portato ad esecuzione ai sensi dell'art. 560, co. 4, c.p.c., sarà cura del custode/delegato relazionare sul buon esito della procedura di liberazione, su eventuali rinvii dello soggio e sulle iniziative eventualmente assunte presso Servizi Sociali e 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 dalla aggiudicazione**;
- che a seconda del valore del bene il delegato interpellierà il magistrato per la previsione del pagamento rateale del saldo prezzo (entro il termine di 12 mesi dalla aggiudicazione, in rate mensili di pari importo);
- 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 $\frac{1}{4}$ (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% é l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta.

- Che il termine di 120 per il versamento del saldo e' 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 della 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 la offerta é 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.
- Che il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione – salva 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 più offerte valide (**è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% 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, sicché 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 trascrizioni 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..

PUBBLICITA'

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

L'ordinanza unitamente alla perizia di stima dovrà essere pubblicata:

- a) sul sito ufficiale del Tribunale di MESSINA www.tribunale.messina.it,
- b) sul sito internet www.asteannunci.it e sul sito e sul sito www.asteavvisi.it o, in alternativa sul sito www.astalegale.net;
- c) sul quotidiano La Gazzetta del Sud;
- d) sul sito internet www.tempostretto.it o, in alternativa, sul sito internet www.normanno.com

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.

Il testo dell'inserzione sui giornali e su internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la cancelleria e dovrà contenere in particolare la 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 la 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.

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;
- 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 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. Consegnierà 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. 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, avendo cura di segnalare l'esigenza di integrare la liquidazione del compenso dell'esperto per la stima, ai sensi l'art. 13 d.l. n. 83/2015; 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 ricavato 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, a produrre le dichiarazioni e le precisazioni dei crediti con la liquidazione giudiziale dei compensi.

Messina 27/12/2016

Il G. E.

dott. Antonino Orifici

