



TRIBUNALE DI MESSINA

- 2^a Sezione Civile -

Il Giudice dell'esecuzione

letti gli atti, vista la nota del professionista delegato avv. Daniele Passaro depositata in data 1 aprile 2016;

vista la recente modifica dell'art. 568 c.p.c. ad opera del d.l. n° 83/2015, convertito in legge n° 132/2015, e ritenuto pertanto di dovere procedere alla rimodulazione della delega alla vendita;

viste altresì le modifiche apportate dal d.l. n° 59/2016;

P.Q.M.

dispone, a parziale modifica dell'originaria ordinanza di delega, che il professionista delegato, previa nuova verifica della corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti nonché dell'adempimento degli incombeni *ex* artt. 498 e 599^{II} c.p.c., espletati le operazioni di vendita e tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591-*bis* c.p.c. (che dovranno essere effettuati senza indugio, esclusa ogni facoltà di rinvio o sospensione, se non per ordine del Giudice dell'esecuzione) e, in particolare:

1. determinare il prezzo di vendita dei lotti rimasti invenduti nella misura stabilita quale prezzo a base d'asta nell'ultima vendita andata deserta ovvero comunque secondo i criteri di cui al successivo punto n° 6.;
2. predisporre la vendita senza incanto, redigendo l'avviso con l'indicazione:
 - a) dei beni in vendita e del loro prezzo base;
 - b) della data ultima (entro le ore 12:00) e del luogo (presso un suo recapito) per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (termine che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento);
 - c) delle modalità di presentazione delle offerte stesse, che vanno inserite in busta chiusa (sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita), mentre il contenuto dell'offerta stessa è specificato nell'allegato A) alla presente ordinanza, con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
 - d) che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi nella data prevista per l'apertura delle buste. 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;
 - e) dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto), che dovrà essere versata mediante assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "Delegato avv. Daniele Passaro – Procedura esecutiva n° 144/2012 R.G.Es.", inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;
 - f) della data di convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé [che dovrà essere fissata per il giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto b)] per



- l'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti;
- g) del termine di 120 giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento (pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione), da effettuarsi 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; 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;
- h) del fatto che, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n° 37 e d.lgs. n° 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- i) 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;
- j) che, 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 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta;
- k) che, in caso di più offerte valide (è valida come detto 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;
- l) 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;
- m) che la vendita è a corpo e non a misura;
- n) che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- o) 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;



- p) 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;
- q) che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario;
- r) che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- s) 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.;

3. dare avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima ed effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio della Ediservice s.r.l., in base alla convenzione con la stessa stipulata:
 - I. sul quotidiano "Gazzetta del Sud" (con il modulo sintetico oggetto di convenzione);
 - II. sul periodico Centonove;
 - III. sul sito internet all'indirizzo www.tribunale.messina.it, sul sito www.asteannunci.it (ove dovrà pure essere pubblicata la relazione di stima) e sulla Rivista Aste Giudiziarie a cura della Ediservice s.r.l.;
 - IV. mediante affissione all'albo del Tribunale;
4. aprire le buste ed esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto 2. lett. f) e deliberare sulle stesse secondo le regole di cui all'art. 572 c.p.c. procedendo, in caso di pluralità delle stesse, alla gara sull'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), redigendo il verbale delle relative operazioni e restituendo immediatamente dopo la gara a coloro che non siano aggiudicatari gli assegni circolari da loro depositati unitamente alle offerte;
5. in caso di mancanza di offerte ricevibili, provvedere sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., previa autorizzazione del Giudice;
6. in caso di mancanza anche di istanze di assegnazione, procedere entro 60 giorni dalla vendita infruttuosa a nuovi tentativi di vendita coattiva (la seconda vendita, ove ritenuto opportuno, con un ribasso non superiore al 20%, la terza vendita con un ribasso non superiore al 15%, la quarta vendita con un ribasso non superiore al 10%, dovendosi in proposito avere riguardo a quanto previsto dall'art. 4, co. 7, d.l. n° 59/2016);
7. in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del saldo, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
8. autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;
9. 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 dei 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 a versare senza indugio la cauzione dell'aggiudicatario e le somme ricavate dalla vendita su un conto corrente bancario o postale intestato alla procedura esecutiva, presso l'istituto bancario a scelta del delegato, documentando le condizioni contrattuali proposte entro giorni 30 dalla comunicazione



della presente, e successivamente 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; il decreto di trasferimento che dovrà altresì fare menzione del contratto di finanziamento di cui si sia eventualmente avvalso l'aggiudicatario per saldare il prezzo; 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, provvedendo in particolare alla registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento ed all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento, prelevando le somme a tal fine necessarie dal ricavato della vendita; 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 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;

10. comunicare alle parti eventualmente presenti all'udienza di aggiudicazione dell'ultimo bene pignorato che verrà avviata la fase della distribuzione del ricavato;
11. consegnare altresì modulo per consentire ai creditori 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 ai creditori medesimi, con esclusione dei difensori o di terzi;
12. invitare 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; il professionista delegato 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;
13. formare il progetto di distribuzione e trasmetterlo al G.E. avendo cura di porre in evidenza l'eventuale esigenza di integrare il decreto di liquidazione del compenso al c.t.u. laddove in precedenza dimezzato ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c.: a tal fine il professionista fisserà ai creditori un termine, non inferiore ai trenta giorni, per far



pervenire presso il suo studio le dichiarazioni dei crediti e le note delle spese processuali sostenute, che successivamente trasmetterà a questo G.E. – unitamente alla propria nota spese – ai fini delle liquidazioni di rito; quindi procederà alla redazione del progetto di distribuzione osservando le norme sulle cause di prelazione; 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; qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del T.U.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;

14. provvedere, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, all'erogazione delle somme assegnate, prelevando direttamente dal libretto quelle a sé spettanti;

DISPONE

- 1°. che il delegato, entro 15 giorni da ciascun tentativo di vendita, riferisca dell'esito al Giudice;
- 2°. che, qualora siano stati celebrati infruttuosamente almeno quattro tentativi di vendita, il delegato rimetta senz'altro le parti innanzi al Giudice, al fine della verifica in contraddittorio dell'eventuale antieconomicità della procedura o del perdurante interesse all'azione esecutiva;
- 3°. che, analogamente, il delegato rimetta il fascicolo al giudice nel caso in cui il prezzo base sia divenuto uguale od inferiore ad € 15.000,00;
- 4°. che il delegato, almeno ogni sei mesi (di norma, entro gennaio ed entro luglio di ogni anno) depositi al giudice una relazione riepilogativa dell'attività svolta;
- 5°. che le operazioni delegate siano espletate nel termine di mesi 18 dalla comunicazione del presente provvedimento;

CONFERMA

per il resto l'ordinanza di delega originaria.

Si comunichi a cura della Cancelleria.

Messina, 7 giugno 2016

Il Giudice dell'esecuzione
dott. Danilo Maffa



Allegato A:

Contenuto dell'offerta per partecipare alla vendita senza incanto

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto**, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, indicando la denominazione dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente (con codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società), allegando fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società) ed assegno bancario circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "*Tribunale di Messina – avv. Daniele Passaro*", di importo pari al 10% del prezzo proposto (ovvero, in caso di vendita con incanto, del prezzo base).

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.

