



TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda sezione civile - Esecuzioni Immobiliari

DECRETO DI DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE

- art. 591 bis c.p.c. -

Il giudice dell'esecuzione

dott. Daniele Carlo Madia

esaminati gli atti della procedura esecutiva immobiliare, iscritta al
n. 222/2014 R.G.Es.;

sentiti gli interessati all'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. e
sciogliendo la riserva assunta;

ritenuto che, allo stato, è opportuno procedere alla vendita senza
incanto a norma dell'art. 571 c.p.c., non reputandosi probabile, ai sensi
dell'art. 569, co, 3, c.p.c., che la diversa modalità della vendita con
incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al
valore del bene;

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,

P.Q.M.

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

delega

il Notaio Zuccarello Marcolini Andrea, da intendersi nominato anche
custode del bene pignorato, al compimento delle operazioni di vendita e
di 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. Previa verifica della corrispondenza tra il diritto del debitore indicato
nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché dell'
adempimento degli incumbenti ex art. 498 c.p.c., **determinare il
prezzo di vendita**, accertando se ricorrano giustificati motivi per
disattendere il valore degli immobili pignorati determinato nella
relazione redatta dall'esperto a norma dell'art. 568 c.p.c., anche alla
luce degli eventuali chiarimenti a seguito delle note depositate dalle
parti ai sensi dell'art. 173 *bis* disp att. c.p.c.: in caso positivo
riferendo al giudice ed in caso contrario procedendo oltre
(arrotondando, per comodità, il prezzo per eccesso o per difetto);
2. Formare, ove necessario od utile, più lotti del compendio pignorato;
3. 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;
 - d) 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 "Nome professionista – n. 222/2014 R.G.E., inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;
 - e) 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 per l'eventuale gara tra gli offerenti;
 - f) del termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato come sopra ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del TU n. 385\1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;
 - g) 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.
4. effettuare la **pubblicità**, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio della Edidservice s.r.l., in base alla convenzione con la stessa stipulata –
- 4.1 sul quotidiano "*Gazzetta del Sud*" (con il modulo sintetico oggetto di convenzione);
 - 4.2 sul periodico Centonove;
 - 4.3 sul sito internet all'indirizzo www.tribunale.messina.it, e sul sito www.asteannunci.it (ove dovrà pure essere pubblicata la relazione di stima) e la Rivista *Aste Giudiziarie* a cura della EDISERVICE s.r.l.
 - 4.4 mediante affissione all'albo del Tribunale;
5. aprire le buste ed esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto 3 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;
6. in caso di mancanza di offerte ricevibili, provvedere sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 599 c.p.c., previa autorizzazione del giudice;
 7. in caso di mancanza anche di istanze di assegnazione, procedere entro sessanta giorni dalla vendita infruttuosa a **nuovi tentativi di vendita coattiva** (la seconda vendita, ove ritenuto opportuno, con un ribasso non superiore al 25 %, la terza vendita con un ribasso non superiore al 15 %);
 8. 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.;
 9. autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;
 10. 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;
 11. predisporre, effettuato il versamento del prezzo, il decreto di trasferimento che dovrà fare menzione del contratto di finanziamento di cui si sia eventualmente avvalso l'aggiudicatario per saldare il prezzo e della situazione urbanistica dell'immobile, allegando il certificato di destinazione urbanistica avente validità di un anno dal rilascio, o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista provvederà a richiedere;
 12. provvedere alla registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e 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;
 13. formare il progetto di distribuzione e trasmetterlo al G.E.: a tal fine il professionista firmerà 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; quindi procederà alla redazione del progetto osservando le norme sulle cause di prelazione;
 14. provvedere, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, alla erogazione delle somme assegnate, prelevando direttamente dal libretto quelle a sé spettanti;

dispone

- a) che il delegato, entro quindici giorni da ciascun tentativo di vendita, riferisca dell'esito al giudice;
- b) che, qualora siano stati celebrati infruttuosamente almeno tre 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;
- c) 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;

- d) 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;

Fissa

il termine massimo di dodici mesi dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate (vendita, predisposizione del decreto di trasferimento e progetto di distribuzione), alla cui scadenza rimetterà gli atti al sottoscritto;

Autorizza

il Professionista delegato ad estrarre, dal fascicolo di ufficio, a sua cura e spese, copia degli atti dallo stesso ritenuti necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto.

assegna

al professionista:

- a) a titolo di fondo spese la somma di € 500,00 (con la precisazione che le spese di pubblicità sono a carico del creditore procedente ex art. 95 c.p.c.);
b) a titolo di fondo spese per la custodia la somma di euro 500,00;
c) per anticipo onorario la somma di € 1.000,00,
che pone entrambe a carico del creditore procedente il quale dovrà versarlo entro trenta giorni dall'effettuazione della richiesta, con l'avvertenza che in caso di mancato versamento il delegato ne informerà il giudice, per la dichiarazione di improcedibilità della procedura.

Si comunichi.

Messina, 26/01/2016.

Il Giudice dell'esecuzione
(dott. Daniele Carlo Madia)

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 del fallimento o 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 - nome professionista delegato*", 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

