



TRIBUNALE DI SCIACCA

Il Giudice delle esecuzioni immobiliari, rilevato che alcuni professionisti delegati hanno chiesto a questo Giudice indicazioni sulle modalità di effettuazione delle vendite alla luce della nuova normativa riguardante le procedure esecutive;

facendo seguito all'entrata in vigore (dal 21.8.15) della L. 132/2015 (di conversione, con modifiche, del D.L. 27.6.2015 n. 83 entrato in vigore in pari data) e premesso che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 23 c. 9 del D.L. (così come convertito), le modifiche apportate dall'art. 13 (eccetto quelle di cui al comma 1 lettere a), d), f) numero 1, l), m), n)) *"si applicano anche ai procedimenti pendenti alla data di entrata in vigore del ... decreto"*, e comunque *"quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita"*;

ritenuto, pertanto, che nel caso di vendita delegata la disposizione va intesa nel senso che le nuove norme (ivi comprese quelle introdotte in sede di conversione) si applicano allorché viene emesso un nuovo avviso di vendita (a seguito, cioè, di diserzione delle vendite già disposte – per le quali il citato art. 23 prevede che abbiano luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore);

dispone che

i nuovi avvisi di vendita vengano emessi in conformità alla nuova normativa indicando in particolare che:

"Si evidenzia che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 23 c. 9 D.L. 83/15, alla presente procedura si applicano le modifiche apposte dal citato decreto agli artt. 490 (pubblicità obbligatoria tramite inserimento sul "portale delle vendite pubbliche" – una volta stabilite le specifiche tecniche di cui all'art. 161 quater d.a.c.p.c. - ; pubblicità sui quotidiani solo su richiesta dei creditori), 569 (possibilità di versamento del saldo prezzo in maniera rateale; vendita con incanto alla sola condizione prevista dall'art. 569 c.p.c.), 571 e 572 (efficacia delle offerte a prezzo inferiore di un quarto alla base d'asta; eliminazione del dissenso del creditore quale condizione ostativa alla vendita), 573 (nel caso di impossibilità di gara fra i più offerenti, la possibilità di disporre – con provvedimento del giudice - la vendita al miglior offerente), 574 (possibilità, nel caso di vendita con versamento del prezzo rateale, che il giudice autorizzi l'aggiudicatario, che ne faccia richiesta, ad immettersi nel possesso, previa prestazione di fideiussione), 587 (decadenza dell'aggiudicatario che abbia usufruito della rateizzazione nel caso di ritardo superiore ai 10 giorni nel pagamento di una rata), 588, 589, 590 e 591 (termini per l'assegnazione legati all'udienza fissata per la vendita; possibilità di ribassi a seguito di diserzione anche a meno del 25% del prezzo base precedente), 591 bis (adeguamento alle modifiche di cui sopra; revoca dell'incarico per omesso rispetto dei termini e delle direttive), 631 bis (estinzione della procedura per omessa pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche); 161 quater d.a.c.p.c. e 18 bis DPR 115/02 (pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche a condizione che ricorra la prova dell'avvenuto pagamento del contributo relativo, a carico del creditore precedente).

In particolare, con riferimento alla delega delle operazioni di vendita, delega al citato Professionista il compimento delle relative operazioni e di ogni altro incumbente di cui agli artt. 591 bis e ss. c.p.c..

Il predetto professionista delegato provvederà ad effettuare tutte le operazioni di cui agli artt. 591 bis e ss. c.p.c., che di seguito si elencano (in via esemplificativa) unitamente alle direttive generali (cui il Professionista dovrà attenersi):

- 1. estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione che rimarrà depositato presso la cancelleria del Tribunale;*
- 2. accertare la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., individuando iscrizioni e trascrizioni gravanti sul compendio pignorato; segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione eventuali pignoramenti precedenti e successivi, ove non risulti agli atti del fascicolo la loro estinzione o definizione o riunione;*
- 3. segnalare tempestivamente eventuali vizi ed irregolarità della notifica del pignoramento e del provvedimento di convocazione per l'udienza ex art. 569 c.p.c.;*
- 4. determinare il valore di ciascun immobile pignorato (e in ordine al quale il creditore abbia insistito per la vendita), tenendo anche conto della relazione di stima in atti (ed eventuali integrazioni e chiarimenti a seguito degli elementi forniti dalle parti);*
- 5. prima di procedere alle operazioni di vendita di ciascun lotto, nel caso di procedura ultraventennale, invitare i creditori a documentare la tempestiva rinnovazione della trascrizione del pignoramento, verificandone la correttezza sia dal punto di vista oggettivo (esatta identificazione catastale) che soggettivo (anche ai sensi dell'art. 2668 bis c. 6 c.c.). In mancanza di riscontro, e appurata – a seguito di accertamenti ipotecari – la mancata tempestiva rinnovazione, le operazioni di vendita andranno interrotte, rimettendo gli atti al G.Es. per gli opportuni provvedimenti;*
- 6. disporre con apposito avviso – da notificare a cura del Delegato ai creditori iscritti, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c., e da pubblicare secondo le modalità di seguito illustrate - la vendita senza incanto, provvedendo a indicare: a) il luogo in cui le attività connesse alla vendita dovranno essere effettuate; b) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti; c) il prezzo base per ciascun lotto, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; c-bis) l'importo dell'offerta minima; d) il giorno e l'ora entro cui dovranno essere proposte le offerte di acquisto a norma dell'art. 571 c.p.c.; e) l'ammontare della cauzione, che verrà versata a mani del professionista delegato con assegno circolare intrasferibile intestato a questo Tribunale, con indicazione del numero della procedura e del lotto per cui si partecipa, disciplinando, altresì, le modalità di restituzione, nonché la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte; f) il termine, di 120 gg dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo deve essere depositato (con analoghe modalità), e fatte salve le previsioni di cui all'art. 41 c. 4 T.U.B. ove applicabili (disponendo fin d'ora che l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentro nel contratto, versi direttamente al creditore fondiario la parte di prezzo corrispondente al credito entro il termine di 60 gg dall'aggiudicazione); g) le notizie di cui all'art. 46 del T.U. 6.6.2001, n. 380 e all'art. 40 della L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni, ovvero l'insufficienza di tali notizie tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della L. 47/85, con espresso avviso che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; h) la convocazione degli offerenti e delle altre parti la cui necessaria audizione è prevista dal c.p.c., ai fini della deliberazione sulle offerte e per la gara fra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., per il giorno seguente la scadenza del termine per la presentazione delle offerte medesime.*

7. ove ricorrano giustificati motivi che inducano a ritenere opportuna la rateizzazione del versamento del prezzo (ex art. 569 co. 3 penultimo periodo c.p.c. – es. prezzo base di rilevante entità), il Delegato, prima di emettere l'avviso di vendita (atteso che, al fine di non alterare le regole della vendita dopo il suo esperimento, è necessario che detta ipotesi sia prevista preventivamente, nella ricorrenza di ragioni oggettive e dunque nei confronti di tutti i possibili aggiudicatari, dovendosi di contro escludere la possibilità di un ricorso all'istituto in mancanza di esplicita previsione nell'avviso), formulerà una proposta sul punto (anche prevedendo il numero di rate e le relative scadenze – purché entro i 12 mesi dall'aggiudicazione);

8. nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine sopra stabilito, ovvero le stesse risultino inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (rammentando che, a norma del nuovo art. 571 c.p.c. novellato dal D.L. 83/15, "l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 III comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione ...", e che, a norma del nuovo art. 572 c.p.c., "se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588"), ovvero ancora, nel caso di offerta inferiore al prezzo e ricorrenza di serie possibilità di un maggiore realizzo (valutazione che si intende rimessa al Professionista Delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591 bis n. 3), disporre - con nuovo avviso - altra vendita.

A tal proposito, non ricorrendo elementi per ritenere probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà, si dispone che i successivi tentativi di vendita si esperiscano ai sensi degli artt. 570-574 c.p.c. (vendita senza incanto);

9. nell'avviso di vendita andrà dato adeguato risalto al fatto che la presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale; andrà inoltre puntualizzato che è a carico dell'eventuale acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica;

10. nel caso di pluralità di offerte, e/o nel caso di offerte e precedente presentazione di istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., il Delegato si attenga alla nuova disciplina di cui all'art. 573 c.p.c. (nel testo riformato a seguito della legge 132/15);

11. nel caso di infruttuoso esperimento della vendita, e ove non pervengano istanze di assegnazione, fissare un prezzo base inferiore del 20% rispetto a quello precedente, e disporre nuovamente la vendita senza incanto, con le modalità sopra indicate;

12. nel caso di infruttuoso esperimento delle vendite a seguito di tre ribassi, il delegato è fin d'ora autorizzato ad esperire un ulteriore tentativo di vendita al medesimo prezzo a base d'asta (eventualmente previa sollecitazione al Giudice per l'adozione di possibili rimedi – es. liberazione, aggiornamento della stima, ecc.). Nel caso di ulteriore diserzione, il Delegato assegnerà ai creditori un termine non superiore a gg. 30 per le determinazioni in ordine alla prosecuzione delle attività di vendita, con avvertimento che in mancanza di diversa richiesta – e ove il Delegato non ravvisi l'opportunità di nuove vendite al medesimo prezzo - si rimetteranno gli atti al Giudice per ogni valutazione, con analitica relazione al fine di individuare le ragioni delle diserzioni ed i possibili strumenti atti al superamento delle difficoltà (es. aggiornamento della stima, liberazione

dell'immobile, vendite con ulteriori ribassi, pubblicità supplementari, ecc.), segnalando anche se il prezzo a base d'asta sia sceso al di sotto (o in misura pari) all'entità delle spese complessivamente affrontate per la vendita;

13. redigere il verbale relativo alle operazioni di vendita con i contenuti previsti dal codice di rito;

14. predisporre il decreto di trasferimento (comprensivo dell'ordine di cancellazione delle sole formalità indicate all'art. 586 c.p.c., oltre che dell'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento, sempre che la relativa Curatela sia intervenuta o comunque previa acquisizione del nulla osta del Giudice Delegato), allegando eventualmente il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 591 bis, comma 6, c.p.c., e specificando espressamente se il versamento del prezzo sia avvenuto a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. All'atto del deposito della bozza di decreto di trasferimento, segnalerà pure se per la stima del bene in questione vada ancora liquidato il compenso definitivo in favore dello stimatore (ciò nel caso di liquidazione di soli acconti successiva all'introduzione del terzo comma dell'art. 161 d.a.c.p.c.);

15. provvedere agli incumbenti relativi al pagamento delle imposte concernenti la vendita;

16. predisporre il progetto di distribuzione, che dovrà essere trasmesso al giudice dell'esecuzione, nonché provvedere alla notifica alle parti del provvedimento di fissazione dell'udienza di cui all'art. 596 c.p.c.. Considerata la necessità, al fine di procedere alla formazione di un progetto di distribuzione, di esaminare i titoli di credito (con indicazione delle eventuali cause di prelazione vantate), nonché la nota di precisazione dei crediti e le notule relative alle spese legali sostenute da ognuno dei creditori, si dispone fin d'ora che - entro il termine di 30 gg. dalla comunicazione da parte del Delegato (che ne verificherà la ricezione) - tutti i creditori provvedano a depositare presso il Delegato il proprio titolo (anche in copia non conforme), ove non fosse già stato versato in atti (ivi compreso il creditore procedente, nel caso in cui il titolo non sia rinvenuto), nonché la nota di precisazione del credito (con indicazione e documentazione delle eventuali cause di prelazione vantate - es. nota di iscrizione ipotecaria ed eventuale rinnovazione - salvo che agli atti non risulti già quanto richiesto - ad. esempio visure ipotecarie complete acquisite all'atto della predisposizione del decreto di trasferimento), e la nota delle spese legali. Si avvisano fin d'ora i creditori intervenuti che, laddove il titolo non venga depositato nei termini sopra indicati, il credito per il quale è stato spiegato intervento non verrà preso in considerazione ai fini della distribuzione. Si avvisano inoltre tutti i creditori che, laddove la nota di precisazione del credito e la nota delle spese legali non vengano depositate nei termini sopra indicati, il progetto di distribuzione verrà redatto prendendo in considerazione unicamente l'atto di precetto e/o di intervento, e pertanto si procederà alla liquidazione della sola sorte capitale, oltre gli interessi al tasso legale (o al tasso determinato dal titolo), e le spese legali non verranno liquidate;

17. nel caso di esecuzione avente ad oggetto un bene acquisito dal debitore in regime di comunione legale, e sempre che uno solo dei coniugi sia debitore, si atterrà ai principi di diritto e alle modalità di vendita e distribuzione e/o parziale restituzione del ricavato di cui alla sentenza della S.C. n. 6575/13.

Dispone inoltre che, in ossequio a quanto previsto dall'art. 504 c.p.c., nel caso di vendite disposte in più lotti, qualora il prezzo già ricavato raggiunga l'importo delle spese e dei crediti di cui all'art. 495 c. 1 c.p.c., il Delegato interrompa le operazioni di vendita ed inviti i creditori a precisare i propri crediti con le modalità di cui al paragrafo che precede (avvertendoli anche che, ove si riscontrasse la totale capienza, si procederà alla predisposizione del progetto di distribuzione sulla base delle medesime

note di precisazione). Ove, all'esito, risulti che l'ammontare dei crediti sia superiore al ricavato, riprenderà sollecitamente le operazioni delegate. In caso contrario, procederà alla formazione del progetto di distribuzione, segnalando al Giudice trattarsi di progetto predisposto in ossequio all'art. 504 c.p.c..

Dispone che le somme versate dall'aggiudicatario vengano depositate dal professionista delegato presso la Cancelleria della Sezione, entro due giorni feriali dall'aggiudicazione, per quanto riguarda cauzione e spese, e due giorni dal versamento del saldo prezzo, per quest'ultimo.

Dispone che:

- tra la data di emissione dell'avviso di vendita e il deposito delle relative offerte decorra un termine non inferiore a giorni 90 e non superiore a giorni 120;
- tra l'eventuale esito infruttuoso della vendita e l'emissione del nuovo avviso di vendita decorra un termine non superiore a giorni 90;
- per le successive, eventuali attività di vendita vengano rispettati i termini sopra indicati;
- tra il deposito del saldo prezzo di aggiudicazione alla vendita e l'emissione del decreto di trasferimento decorra un termine non superiore a 60 giorni;
- tra l'emissione del decreto di trasferimento dell'ultimo immobile in vendita e la predisposizione del progetto di distribuzione intercorra un termine non superiore a 90 giorni.

Dispone inoltre che, nel caso di mancato rispetto dei termini sopra indicati o comunque nel caso in cui le attività delegate non si definiscano entro un anno dal conferimento della delega, il delegato relazioni al Giudice evidenziando le ragioni del ritardo e proponendo possibili soluzioni volte al superamento degli ostacoli riscontrati. Tale relazione andrà aggiornata a cadenza annuale (salvo diverso termine assegnato dal Giudice).

Determina in € 500,00 l'anticipo che il creditore istante per la vendita dovrà versare al professionista delegato a titolo di acconto sul compenso entro il termine massimo di tre mesi dalla data odierna ed in € 1.000,00 l'importo a titolo di fondo spese per l'attività di vendita che lo stesso creditore dovrà versare entro il medesimo termine al professionista delegato.

Qualora, alla scadenza di detto termine il professionista non abbia ricevuto la somma in questione, egli dovrà rimettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, il quale provvederà a fissare udienza di comparizione delle parti al fine di adottare i provvedimenti più opportuni, avvertendo fin d'ora le parti che – in mancanza di documentazione del versamento del suddetto fondo, anche a cura del creditore più diligente – sarà dichiarata l'improcedibilità dell'esecuzione.

Fissa in 90 giorni il termine massimo che dovrà intercorrere tra il versamento dell'importo sopra indicato e l'emissione dell'avviso di vendita.

Dispone inoltre, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte alla vendita senza incanto, il professionista delegato provveda ad effettuare la pubblicità della vendita pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita:

- a) sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. (una volta che saranno emanate le specifiche tecniche e che comunque lo stesso sia operativo, ai sensi di quanto disposto dall'art. 161 quater d.a.c.p.c. e dall'art. 18 bis DPR 115/02);
- b) sul sito internet Astegiudiziarie.it (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato);
- c) sul quotidiano La Repubblica, edizione locale, ovvero, alternativamente, sul quotidiano Giornale di Sicilia.

Autorizza all'uopo il professionista delegato a prelevare dal fascicolo d'ufficio la copia su supporto informatico della relazione di consulenza, ove esistente.

Avvisa infine il Professionista Delegato che, in ossequio a quanto previsto dall'art. 179 ter disp. att. c.p.c. e dall'art. 591 bis u.c. c.p.c., il mancato rispetto dei termini e delle direttive impartite dal Giudice dell'esecuzione (anche con successivi provvedimenti integrativi) è causa di revoca della delega, con conseguente segnalazione al Presidente del Tribunale per l'assunzione dei provvedimenti di competenza previsti dal terzo comma della citata disposizione".

Con riferimento agli avvisi di vendita eventualmente già emessi dopo l'entrata in vigore del D.L. n. 83/2015 (27.6.2015) e non riproducenti le modifiche normative apportate dallo stesso D.L. come convertito dalla Legge 132/2015, si suggerisce ai professionisti delegati, ove possibile e nel rispetto dei termini previsti dalla legge per la pubblicazione degli avvisi, di integrare gli avvisi di vendita già emessi con le indicazioni sopra riportate relative alle intervenute modifiche normative.

Manda alla Cancelleria per comunicare la presente a tutti i Professionisti Delegati.

Sciacca, 8 ottobre 2015

Il Giudice dell'esecuzione
Filippo Marasà

N. Ord. 320/09

Proc. n.3/98 R.Es.

TRIBUNALE DI SCIACCA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice

sciogliendo la riserva assunta;

rilevato che il professionista delegato alla vendita dott. ~~Clarratano~~ Giuseppe, già nominato, ha rinunciato all'incarico conferitogli;

ritenuta la necessità di nominare altro professionista in sua vece;

Considerato che l'art. 591 bis c.p.c. consente di delegare a un professionista le operazioni di vendita con incanto e senza incanto, osservato che gli interessati non hanno evidenziato ragioni ostative in merito a tale delega.

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita, -ad eccezione dei beni di esclusiva pertinenza del fallito - nonché di ogni altro incombente previsto dall' art.591bis e ss. c.p.c. Il Dott. Calogero Cracò, con studio in Sciacca, il quale è nominato custode degli immobili pignorati - con le seguenti prescrizioni:

- 1) provvedere al deposito in cancelleria, almeno ogni sei mesi, e comunque, ogni volta che appaia necessario in relazione ad evenienze straordinarie, apposita relazione gestionale, con indicazione analitica, in separato prospetto, delle entrate e uscite e del saldo di cassa presenti sui conti correnti intestati alla custodia, avendo cura che la remunerazione del deposito consegua risultati non inferiori a quelli normalmente praticati dalle banche per simili depositi in procedure esecutive immobiliari e concorsuali;
- 2) attuare ogni idonea attività di vigilanza, ispezione e cura nell'amministrazione dei beni pignorati, con ogni riscontro dello stato di manutenzione degli immobili;
- 3) curare ogni rapporto con i legittimi detentori del bene e l'amministrazione condominiale, attuando i pagamenti e operando le riscossioni conseguenti; esercitare tutti i poteri del

condomino;

- 4) verificare l'eventuale sussistenza di imposte e tributi gravanti i beni e non pagati, con immediata richiesta dei relativi dati agli esecutati; riscontrare l'eventuale necessità di assicurazioni e, in caso affermativo, provvedere alla stipula dei relativi contratti e ai conseguenti pagamenti;
- 5) procedere alla definizione delle occupazioni *sine titolo*, anche avvalendosi della forza pubblica qualora intervenute dopo il pignoramento, disdettando i contratti pendenti se privi di convenienza, instando al Giudice dell'esecuzione per le autorizzazioni di altre locazioni o di rinnovo di contratti comunque implicanti la concessione in godimento a terzi, chiedendo la nomina di un legale per ogni iniziativa giudiziaria strumentale;
- 6) consentire a qualunque interessato l'esame dei beni in vendita (la visita dell'immobile potrà essere delegata dal custode a propri collaboratori di studio e avvenire, ove occorrente, con l'ausilio della forza pubblica, di cui sin d'ora si autorizza la richiesta); a tal fine, preavviserà almeno tre giorni prima coloro che occupano l'immobile pignorato (debitore o conduttore), consentendo il differimento della visita solo in presenza di comprovate e giustificate ragioni e segnalando prontamente al giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti ostruzionistici. La visita dell'immobile dovrà, in ogni caso, svolgersi in orari compatibili col riposo e le occupazioni dei residenti e, pertanto, tra le 9,00 e le 13,00 e tra le 16,00 e le 19,30. Nello svolgimento di tale compito, inoltre, il custode giudiziario dovrà evitare l'incontro tra i diversi interessati, accompagnandoli in orari differenziati e mantenendo l'assoluto riserbo, con ciascuno di loro, riguardo all'esistenza di altri interessati all'acquisto. Dovrà inoltre avere con sé una copia della relazione di stima, per consentirne la lettura agli interessati. Fornirà, inoltre, ogni informazione sulle modalità della vendita, sull'esistenza di oneri condominiali di cui (ex art. 63 comma 2° disp. att. c.c.) l'aggiudicatario dovrà rispondere nei confronti del condominio;
- 7) collaborare con il cancelliere ai fini dell'apprestamento di ogni forma di pubblicità ordinata dal G.E. nelle ordinanze di vendita, curando la fissazione di sopralluoghi anche dopo l'aggiudicazione e prima del decreto di trasferimento;
- 8) apprestare ogni condizione fiscale e amministrativa idonea a garantire senza ritardi

all'aggiudicatario definitivo l'effettività della futura immissione in possesso;

con riserva di integrazione o modifica in esito ad altre circostanze quali dovessero emergere dal prosieguo del processo.

Il predetto professionista delegato, inoltre, provvederà ad effettuare le operazioni di vendita previste dagli artt. 591 bis e ss. c.p.c, quali:

1. estrarre copia soltanto dell'atto di pignoramento e della presente delega e farsi consegnare dalla cancelleria l'originale di tutti gli altri atti, avendo cura di annotare la data di consegna sulla copertina del fascicolo d'ufficio con firma per ricevuta, assumendo da tale momento il ruolo di sostituto del cancelliere relativamente ai doveri connessi alla custodia ed alla detenzione degli atti in suo possesso che dovranno essere riconsegnati ogni volta che si verifichino eventi per cui è previsto l'intervento del giudice dell'esecuzione e comunque al termine delle operazioni delegate;
2. accertare la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c, individuando iscrizioni e trascrizioni gravanti sul compendio pignorato
3. determinare il valore di ciascun immobile pignorato ai sensi dell'art. 568 comma terzo c.p.c., tenendo anche conto della perizia già depositata in atti;
4. disporre con apposito avviso - da comunicarsi a tutte le parti, ivi compresi gli eventuali creditori iscritti non intervenuti - la vendita senza incanto, provvedendo a indicare:
 - a) il luogo in cui le attività connesse alla vendita dovranno essere effettuate;
 - b) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti;
 - c) il prezzo base per ciascun lotto, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
 - d) il giorno, l'ora entro cui dovranno essere proposte le offerte di acquisto a norma dell'art. 571 c.p.c. le cui relative buste dovranno essere ricevute dal cancelliere fino al momento della consegna al professionista al momento della scadenza del termine;
 - e) l'ammontare della cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto, che

verrà versata a mani del cancelliere con assegno circolare intrasferibile intestato a questo Tribunale, con indicazione del numero della procedura e del lotto per cui si partecipa, disciplinando, altresì, le modalità di restituzione, nonché la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;

- f) le notizie di cui all'art. 46 del T.U. 6.6.2001, n. 380 e all'art. 40 della L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni, ovvero l'insufficienza di tali notizie tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della L. 47/85, con espresso avviso che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;

disponendo altresì la convocazione delle parti e degli offerenti, per la deliberazione sulle offerte, per il giorno seguente la scadenza del termine per la presentazione delle offerte medesime

6. all'esito della convocazione suddetta, provvedere

- a) a deliberare la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;
- b) per il caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine sopra stabilito, ovvero le stesse risultino inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c, ovvero ancora si verifichi l'ipotesi di cui all'art. 572, comma 3, c.p.c, o, infine, per il caso che la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, disporre la vendita con incanto, con le modalità sotto indicate;

7. disporre con apposito avviso - da comunicarsi a tutte le parti, ivi compresi gli eventuali creditori iscritti non intervenuti - la vendita con incanto, provvedendo a indicare:

- g) il luogo in cui le attività connesse alla vendita dovranno essere effettuate;
- h) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti;
- i) il prezzo base per ciascun lotto, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
- j) il giorno, l'ora dell'incanto;
- k) il termine per il deposito delle offerte e della cauzione;
- l) l'ammontare della cauzione, comunque in misura non superiore al decimo del prezzo offerto, che verrà versata a mani del cancelliere con assegno circolare intrasferibile intestato a questo



Tribunale, con indicazione del numero della procedura e del lotto per cui si partecipa, disciplinando, altresì, le modalità di restituzione, precisando che, se l'offerente abbia ommesso di partecipare all'incanto senza documentato e giustificato motivo, la cauzione verrà restituita soltanto nella misura dei 9/10;

m) la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;

n) il termine, non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere depositato e le modalità del deposito, fatti salvi i casi di vendita sottoposta alle norme del credito fondiario;

o) le notizie di cui all'art. 46 del T.U. 6.6.2001, n. 380 e all'art. 40 della L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni, ovvero l'insufficienza di tali notizie tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della L. 47/85, con espresso avviso che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;

8. nel caso di infruttuoso esperimento della vendita all'incanto, e ove non pervengano istanze di assegnazione a norma dell'art. 590 c.p.c, fissare un prezzo base inferiore di 1/4 rispetto a quello precedente, e disporre nuovamente la vendita senza incanto, con le modalità sopra indicate in ipotesi di riduzione del prezzo per due volte ed infruttuoso esperimento delle vendite, il delegato provvederà a informare il giudice dell'esecuzione che deciderà se disporre la prosecuzione delle operazioni di vendita al medesimo prezzo già ribassato, ferma la presente delega;

9. redigere il verbale relativo alle operazioni di vendita (con i contenuti previsti dall'art. 591 bis commi 4 e 5 c.p.c);

10. predisporre il decreto di trasferimento, allegando eventualmente il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 591 bis, comma 6, c.p.c, e specificando espressamente se il versamento del prezzo sia avvenuto a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

11. provvedere agli oneri relativi al pagamento delle imposte concernenti la vendita;
12. predisporre il progetto di distribuzione, che dovrà essere trasmesso al giudice dell'esecuzione.

DISPONE

che le somme versate dall'aggiudicatario vengano depositate dal professionista delegato presso la Cancelleria della Sezione, entro due giorni dal versamento del saldo prezzo.

DETERMINA

in euro 1.500,00 l'anticipo che il creditore istante per la vendita dovrà versare al professionista delegato entro il termine massimo di mesi tre dalla comunicazione della presente ordinanza. Qualora, alla scadenza di detto termine il professionista non abbia ricevuto l'acconto in parola, egli dovrà rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione, il quale adotterà i provvedimenti più opportuni ivi compresa la dichiarazione di estinzione della procedura esecutiva.

FISSA

in 45 giorni il termine massimo che dovrà intercorrere tra il versamento dell'anticipo sopra indicato e l'emissione dell'avviso di vendita senza incanto.

DISPONE

che tra la data di emissione dell'avviso di vendita senza incanto e il deposito delle relative offerte decorra un termine non inferiore a giorni 90 e non superiore a giorni 120; tra l'eventuale esito infruttuoso della vendita senza incanto e l'emissione dell'avviso di vendita con incanto decorra un termine non superiore a giorni 60;

tra l'eventuale esito infruttuoso della vendita con incanto e l'emissione del nuovo avviso di vendita senza incanto decorra un termine non superiore a giorni 45; per le successive, eventuali attività di vendita vengano rispettati i termini sopra indicati;

tra il deposito del saldo prezzo di aggiudicazione alla vendita, sia essa senza incanto o con incanto, e l'emissione del decreto di trasferimento decorra un termine non superiore a 45 giorni;

tra l'emissione del decreto di trasferimento dell'ultimo immobile in vendita e la predisposizione del progetto di distribuzione intercorra un termine non superiore a 30 giorni.

DISPONE

inoltre, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. che, almeno 45 giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte alla vendita senza incanto, ovvero della data fissata per l'incanto, il professionista delegato provveda ad effettuare, stante la risaleza della procedura, la pubblicità della vendita pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita sia sul quotidiano "repubblica", nonché pubblicando sul sito internet www.asteannunci.it copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato. Autorizza all'uopo il professionista delegato a prelevare dal fascicolo d'ufficio la copia su supporto informatico della relazione di consulenza ove esistente. nonché il creditore procedente a servirsi di forme alternative di pubblicità quali le affissioni murali e/o televisive.

ASSEGNA

Infine, ai creditori termine di giorni venti per formulare osservazioni in ordine all'opportunità di surrogare il custode e di disporre la liberazione dell'immobile pignorato ed analogo termine per depositare i titoli esecutivi, onde eventualmente provvedere alla fissazione dell'udienza di comparizione davanti a sé del debitore e dei creditori intervenuti successivamente al 1° marzo 2006, privi di titolo esecutivo

Manda la Cancelleria per le comunicazioni al professionista, al creditore ed al debitore.

Sciaca, 18.11.2009

Depositate oggi in Cancelleria
18 NOV 2009
Sciaca, 18
IL CANCELLIERE
Dott. Antonino Lela



Il giudice dell'esecuzione

Roberto Ciulla

ppv e copie
18-11-2009