



TRIBUNALE DI ENNA
Ufficio esecuzioni immobiliari

TRIBUNALE DI ENNA
Depositato in Cancelleria
il1.6. GEN. 2017.....
L'Assistente Giudiziario
Giovanni D'Alessandro
[Signature]

**ORDINANZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITÀ DI VENDITA
CON DELEGA A PROFESSIONISTA**

Il giudice onorario, dott. Nunzio Noto, in funzione di giudice dell'esecuzione,

Proc. esecutivo immobiliare n. 13/2015 R.G.E. Imm., promosso da Monte dei Paschi di Siena S.p.A., in persona del legale rappresentante, con sede in Siena (SI), piazza Salimbeni, n. 3, (cod. fisc. 00884060526) /

sciogliendo la riserva assunta all'udienza di data 11 gennaio 2017;

vista la richiesta di parte creditrice di disporre la vendita del compendio pignorato;

sentite le parti;

ritenuto che possa procedersi a disporre la vendita del compendio pignorato;

rilevato, quanto alla custodia del compendio pignorato:

- a) che custode sono ancora i debitori che ne hanno la materiale detenzione;
- b) che pertanto, occorre provvedere alla sostituzione, quale custode, dei debitori, come da separato provvedimento;

ritenuto che, non essendovi opposizione, possa essere disposta la vendita dei beni

pignorati;

ORDINA

procedersi alla vendita del compendio pignorato;

visto l'art. 591 *bis* c.p.c., delega l'avv. Polizzotto Marcella A., con studio in Enna (EN), via Roma, n. 135, al compimento delle operazioni di vendita, *ex art. 591 bis* c.p.c.,

secondo le modalità appresso specificate:

- il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è fissato in mesi ventiquattro dalla comunicazione; pertanto, il professionista delegato inizia le operazioni relative alla delega immediatamente;
- Il professionista delegato, entro trenta giorni dalla notifica di questa ordinanza di vendita, depositerà un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista depositerà, con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte;
- prima di ogni altra cosa, il professionista delegato nuovamente controllerà la proprietà dei beni pignorati - almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento - alla stregua delle risultanze della relazione dell'esperto o, in mancanza, sulla base della documentazione in atti e provvederà, qualora i beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi, ovvero appartengano ai debitori esecutati per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ad informarne questo giudice;
- il professionista delegato prenderà a base il valore degli immobili, già determinato a norma dell'art. 568 comma 3 c.p.c., nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la relazione dell'esperto, se del caso come integrata ed alla luce dell'espressa richiesta del precedente o surrogante. In ogni caso, il professionista segnalerà al giudice l'opportunità di rivedere la suddivisione in lotti qualora non sia rispettato il vincolo pertinenziale tra più cespiti;
- il professionista delegato provvederà agli adempimenti previsti dagli articoli 570 e, quando occorre, 576 co. 2 c.p.c.;
- il professionista delegato stabilirà ed avviserà che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto, nonché l'esame delle prime o lo svolgimento dell'incanto avranno luogo presso il suo studio o nel luogo dallo stesso

indicato;

- il professionista delegato fisserà i termini - non inferiori a novanta giorni e non superiori a centoventi giorni - per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esamina le offerte presentate, fissandone l'ora, il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse. Il professionista è autorizzato a fissare, per il caso in cui non abbia per qualsiasi motivo luogo la vendita senza incanto, con lo stesso atto, anche la data stabilita per l'incanto;
- il professionista delegato darà atto ed avviserà che l'offerente deve presentare - nel luogo sopra indicato - una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente - a pena di inefficacia - l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale). In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, il professionista delegato avviserà l'offerente che deve presentare l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- il professionista delegato darà atto ed avviserà che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile, riproducendone le norme relative nel bando o avviso;
- il professionista delegato darà atto ed avviserà che l'offerta non è efficace se l'offerente non presterà cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a quest'ultimo, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;
- il professionista delegato darà atto ed avviserà che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
- in nessun caso il professionista delegato potrà dare notizia al debitore o a terzi dell'avvenuta presentazione di offerte ovvero di istanze di assegnazione da parte del creditore, adottando tutte le misure necessarie a garantire la segretezza di tale informazione;
- il professionista delegato stabilirà che l'assegno per cauzione deve essere inserito

nella busta, che egli - o il suo delegato *ad hoc* - sigillerà idoneamente al momento del deposito;

- il professionista delegato aprirà le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiareranno offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame;
- il professionista delegato provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.;
- il professionista delegato stabilirà, quale prezzo base per il primo tentativo di vendita all'incanto, qualora sussista la possibilità di vendita degli immobili pignorati ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568 cod. proc. civ., quello indicato nella relazione di stima con un rilancio minimo pari al 3 % del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;
- il professionista delegato darà atto ed avviserà che la presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto (mediante domanda in regola con il bollo vigente) dovrà avvenire nel luogo da lui indicato a mezzo di assegno bancario non trasferibile intestato alla procedura o a mezzo di assegno circolare intestato al professionista;
- il professionista delegato provvederà alle operazioni dell'incanto ed alla aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;
- divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato depositerà l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo nelle forme dei depositi giudiziari su di un libretto postale intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice;
- il professionista delegato provvederà alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto ovvero alla vendita all'incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale verrà sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c.;

- il professionista delegato fisserà all'aggiudicatario il termine per il versamento del prezzo in misura non superiore a 90 gg. dalla data dell'aggiudicazione; il professionista delegato curerà che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente libretto di deposito già acceso; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, ex art. 41 - comma 4 - D. Lgs. 1993 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro lo stesso termine e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato;
- il professionista delegato darà in ogni caso notizia al giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita, sia esso senza incanto, sia esso all'incanto;
- il professionista delegato provvederà alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno a carico dell'aggiudicatario;
- avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predisporrà il decreto di trasferimento e trasmetterà senza indugio - nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. - al giudice dell'esecuzione il fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;
- il professionista delegato redigerà l'avviso applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'articolo 173 *quater* di queste;
- il professionista delegato comunicherà l'avviso di cui al capo precedente ai creditori costituiti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data fissata per l'incanto;

- il professionista delegato, nel redigere l'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., specificherà - tra l'altro - che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo sopra indicato;
- nell'avviso, comunque omesse le generalità del debitore, il professionista delegato specificherà le date, il prezzo base e l'aumento, nonché tutte le altre circostanze di cui sopra;
- quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il giudice dell'esecuzione dispone fin da ora che l'avviso di vendita sia pubblicato all'albo dell'Ufficio a cura del professionista delegato; sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il giudice dell'esecuzione dispone fin d'ora che, a cura del professionista, dell'avviso e della relazione dell'esperto sia data pubblicità mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, dell'elaborato peritale ed allegati, per una sola volta, entro *quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita* della presente ordinanza venga data pubblicità - per estratto - sul quotidiano "La Sicilia" e/o **Il Giornale di Sicilia** e/o **Il Quotidiano di Sicilia**, a scelta, alle condizioni e negli spazi riservati al Tribunale di Enna. Il testo dell'inserzione dovrà essere redatto secondo le indicazioni fornite dal Tribunale e conterrà in particolare, l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, la data, il luogo e l'ora dell'asta, con indicazione del custode e del numero della procedura; saranno omessi il nome del debitore, l'importo del rilancio minimo ed i confini del bene;
- che della vendita, per una sola volta, - per riassunto - venga data pubblicità anche mediante affissione di n. 10 manifesti murali nei comuni di Enna, Calascibetta e Valguarnera Caropepe, da effettuarsi almeno, *quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita o del termine per la presentazione delle offerte, senza riferimento al nominativo della parte esecutata*;
- che della vendita, per una sola volta, venga data pubblicazione con cura di eventuali foto sul free press Newspaper Aste del Tribunale di Enna a cura di Astalegale.net, mediante invio di copia a mezzo e-mail all'indirizzo procedure.enna@astalegale.net, ovvero via fax al n. 039.3309896 o anche a mezzo posta all'indirizzo piazza Risorgimento, n. 1 - 20841 Carate Brianza (MB);

- che, per una sola volta, della presente ordinanza - per riassunto - e della relazione di stima dell'esperto con allegati venga data pubblicità sul sito www.tribunale.enna.it, gestito da Astalegale.net mediante invio di copia a mezzo e-mail all'indirizzo procedure.enna@astalegale.net, a mezzo fax al n. 039.3309896 ovvero anche a mezzo posta all'indirizzo piazza Risorgimento, n. 1 - 20841 Carate Brianza (MB),
- nel quale dovrà essere consultabile almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, tenendo, però conto, che, per i necessari tempi di pubblicazione da parte della società convenzionata che provvederà ad effettuare la pubblicazione dei documenti, in formato digitale, che dovranno pervenire alla società anzidetta almeno 30 giorni prima del termine sopra indicato.*
- Il professionista deve inoltre attenersi rigorosamente a tutte le **"INDICAZIONI PER I SIG.RI PROFESSIONISTI DELEGATI"** disponibili presso la cancelleria anche per quanto riguarda i contenuti, la tipologia ed i formati digitali dei documenti;
- avvenuto il versamento del prezzo, il professionista fisserà ai creditori un termine, non inferiore a 30 e non superiore a 60 giorni, per fare pervenire presso il suo studio - in altro luogo da lui indicato - le dichiarazioni di credito, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute; quindi, nei 30 giorni successivi, redigerà, secondo le norme in tema di cause di prelazione, il progetto depositandolo in cancelleria affinché il giudice possa effettuare eventuali variazioni;
- il giudice, qualora le parti abbiano approvato il progetto o raggiunto un accordo, disporrà la restituzione del fascicolo al professionista affinché provveda al pagamento delle singole quote;
- il professionista provvederà, altresì, agli adempimenti previsti al punto 13 del comma 2 dell'art. 591 *bis* c.p.c.;
- il professionista delegato è autorizzato, ove alla data fissata per la celebrazione dell'incanto questo non abbia luogo per qualunque motivo, ad applicare immediatamente - e cioè a quella stessa udienza - l'articolo 591 cod. proc. civ. senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto provvedendo anche, se del caso, a disporre l'amministrazione giudiziaria;
- in nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito

o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice dell'esecuzione;

Il giudice dell'esecuzione, infine,

- determina l'anticipo da corrispondersi al professionista delegato in ragione di € 2.000,00 (duemila/00), quale acconto anche sulle spese di pubblicità, da versarsi da parte del creditore procedente o surrogante, entro 30 giorni da oggi e salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti acconti; fin d'ora prevedendosi che il professionista delegato stesso emetta, prima del materiale ed effettivo pagamento, non già una fattura o parcella, ma soltanto un preavviso (o "pro-forma") di quest'ultima;
- dispone che del mancato versamento entro il detto termine il professionista delegato informi il giudice, qualora intenda rinunciare al suo incarico;
- dispone che il professionista delegato provveda al più presto al ritiro di copia degli atti del fascicolo di ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata per iscritto e comunque dietro rilascio di adeguata ricevuta;
- dispone che il professionista delegato comunichi in modo idoneo ai creditori date e luoghi delle vendite, nonché gli orari - in ragione di almeno tre ore per due volte la settimana, comunque previo avviso - ed il luogo in cui saranno consultabili le copie degli atti in suo possesso; gli altri interessati (potenziali acquirenti etc.) potranno consultare solamente la copia della relazione dell'esperto ed i relativi allegati;
- manda alla cancelleria per le comunicazioni di legge.

Enna, 16 gennaio 2017.

Il giudice dell'esecuzione

dott. Nunzio Noto

TRIBUNALE DI ENNA

Depositato in Cancelleria

il 17.01.2017

L'Assistente Giudiziario
Giovanni D'Alessandro





TRIBUNALE DI ENNA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Il giudice onorario, dott.ssa Evelia Tricani, in funzione di giudice dell'esecuzione,

visti gli atti del procedimento esecutivo n. 13/2015 R.G.E. Imm.;

vista la richiesta pervenuta telematicamente il 10/9/2020, con la quale il p.d., avv. Marcella Polizzotto, chiede volersi impartire le istruzioni per il prosieguo, fornendo le necessarie disposizioni per l'esperimento della vendita con modalità telematica, alla luce delle disposizioni normative nelle more introdotte;

ritenuto che possa pertanto procedersi alla vendita del compendio pignorato;

ritenuto che, in ragione della tipologia e localizzazione del compendio in vendita nonché del valore di stima dello stesso, non vi siano motivi ostativi allo svolgimento della vendita con le modalità telematiche;

ritenuto altresì che appare opportuno scegliere la seguente tipologia procedurale:

vendita sincrona mista (con la contemporanea partecipazione sia di offerenti collegati telematicamente che di soggetti presenti in sala innanzi al referente per la vendita);

DELEGA

il professionista già nominato, e, pertanto, conferisce allo stesso i seguenti compiti:

fissare il prezzo base della vendita mutuandolo dall'ultimo avviso di vendita, con ribasso del 20%;

indicare l'offerta minima ammissibile, pari al prezzo base ridotto di un quarto (e, quindi, al 75% del prezzo base stesso);

fissare l'offerta minima in aumento in caso di gara, di norma non superiore al 3% del prezzo base;

predisporre l'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c. nel quale dovranno essere indicati:

la natura e la descrizione sommaria dell'immobile, il comune in cui esso si trova, la sua ubicazione e i suoi estremi di identificazione catastale;

il prezzo base e l'offerta minima (pari al prezzo base ridotto di un quarto), con l'avvertimento che l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

- si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello

7

offerto con un nuovo tentativo di vendita;

- nel caso di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base;

i siti internet sui quali è pubblicata la relazione di stima;

il nominativo ed il recapito professionale del custode nominato in sostituzione del debitore, con l'avvertenza che maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio;

la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 L. 28.2.1985, 47 e successive modificazioni; in caso di 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 citata L. 28.2.1985, n. 47, dovrà esserne fatta menzione nell'avviso, con avvertenza 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. 28.2.1985, n. 47;

l'esistenza di formalità (in particolare, domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento), vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.);

le modalità telematiche con le quali si svolgerà la vendita sincrona mista;

la data entro cui potranno essere presentate le offerte e le modalità telematiche o cartacee di presentazione;

la circostanza che la visita dell'immobile pignorato da parte degli interessati dovrà avvenire previa prenotazione presso il Portale delle Vendite Pubbliche;

il luogo (ovvero la sala d'aste presso questo Tribunale) in cui potranno presentarsi i soggetti che vogliono partecipare in sala alla gara innanzi al referente per la vendita;

nell'avviso dovrà essere anche evidenziato che:

- le stesse offerte dovranno contenere l'indicazione del prezzo offerto, del tempo del pagamento (in ogni caso, a pena di inefficacia, non superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione, suscettibile di sospensione feriale dal 1 al 31 agosto) e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte;
- la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "*versamento cauzione*") eseguito sul conto corrente intestato ad Astalegale.net spa n. IT 43 L 02008 05364 000105216773, coordinate bancarie che dovranno essere adeguatamente indicate nell'avviso di vendita, o a mezzo assegno circolare intestato alla procedura esecutiva;
- ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa;
- che il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire nelle mani del creditore fondiario laddove presente nella procedura quale precedente ovvero creditore intervenuto;
- le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali) saranno a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito saranno a carico del procedimento esecutivo;
- l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo p.e.c. o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

Non essendoci motivi ostativi allo svolgimento della vendita con le modalità telematiche

DISPONE

La vendita sincrona mista (con la contemporanea partecipazione sia di offerenti collegati telematicamente che di soggetti presenti in sala innanzi al referente per la vendita) da effettuarsi presso la sala d'aste di questo Tribunale.

Per la modalità di invio dell'offerta telematica si rinvia al "*Manuale utente per l'invio dell'offerta*" reperibile al seguente link:

http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003

In riferimento alle offerte in modalità telematica:

1. le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo presentatore, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 11,00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
2. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
3. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);
4. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente n. IT 43 L 02008 05364 000105216773, valido solo ed

esclusivamente ai fini del deposito della cauzione, intestato al gestore della vendita telematica, opportunamente informaticamente oscurato.

5. In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. L'offerta redatta dovrà contenere: a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita; f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base; h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta); i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta); j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni

6

previste. All'offerta dovranno essere allegati: - copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; - la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; - la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015); - se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

CONFERISCE

inoltre al delegato i seguenti compiti:

fissare il termine non superiore a novanta giorni entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

in caso di vendita sincrona mista: fissare, per il giorno successivo alla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle offerte, la data e l'ora per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., con l'avvertenza che, ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri:

- a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima;
- redigere il verbale delle operazioni di vendita, da depositare nel fascicolo d'ufficio;
- effettuare gli ulteriori adempimenti di cui all'art. 574 c.p.c.;

76

- ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- provvedere al versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c.;
- provvedere sulla istanza di assegnazione di cui all'art. 590 c.p.c.;

Qualora la vendita sia stata infruttuosa, il delegato provvederà:

a fissare la nuova vendita e il termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto, ai sensi dell'art. 591 c.p.c., con la riduzione del prezzo base nella misura di $\frac{1}{4}$ rispetto a quello del precedente tentativo di vendita; dopo il quarto tentativo di vendita (e dunque al quinto tentativo di vendita) la riduzione sarà nella misura della metà (salva diversa determinazione, previa autorizzazione del giudice);

a fissare l'ulteriore vendita, nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c..

In caso di vendita fatta in più volte o in più lotti, il professionista delegato dovrà disporre la cessazione della vendita, riferendone immediatamente al giudice dell'esecuzione, quando il prezzo già ottenuto raggiunga l'importo delle spese di esecuzione e dei crediti azionati dal creditore pignorante e dai creditori intervenuti, comprensivi del capitale, degli interessi e delle spese (artt. 504 c.p.c. e 163, co. 1, disp. att. c.p.c.).

In ogni caso, il delegato è tenuto a depositare:

i rapporti riepilogativi periodici conseguenti a ciascun tentativo di vendita e in ogni caso almeno un rapporto semestrale;

il rapporto finale di cui al comma 9-*sexies* dell'art. 16-*bis* del decreto- legge 18 ottobre 2012 n. 179, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221.

PUBBLICITA'

Il professionista delegato dovrà curare la pubblicità, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio della Astalegale.net S.p.A., in base alle tariffe concordate con quest'Ufficio, su www.astalegale.net; NEWSPAPER ASTE VERSIONE CARTACEA (free press + postatarget), NEWSPAPER ASTE DIGITALE+APP;

effettuare la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno cinquantacinque giorni prima della data fissata per la vendita; detta pubblicità andrà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. (anche con l'ausilio o a cura della società incaricata della pubblicità) in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi

26

automatizzati del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 161-*quater* disp. att. c.p.c. (si rammenti che l'art. 631-*bis* c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo comporta l'estinzione della procedura, ragione per la quale il contributo per la pubblicazione non andrà per nessun motivo anticipato dal delegato con somme in ipotesi già nella sua disponibilità); Sul Portale delle Vendite Pubbliche il professionista delegato dovrà pertanto pubblicare i seguenti atti:

- avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il prezzo di vendita e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita;
- ordinanza di vendita epurata dai riferimenti alla persona dell'esecutato;
- copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato, epurato dai riferimenti alla persona del debitore esecutato;
- planimetria del bene immobile posto in vendita, ove sussistente in perizia;
- foto del bene posto in vendita;
- indicazione dei siti internet dove saranno disponibili in dettaglio tutte le necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;

il professionista delegato dovrà procedere a scaricare dal Portale, entro il giorno anteriore alla vendita, la certificazione di avvenuta pubblicazione; l'inserimento dei dati relativi alla vendita dovrà avvenire in conformità alle specifiche tecniche e sotto la diretta responsabilità del professionista delegato, tenuto conto, in particolare, che il soggetto legittimato alla pubblicazione sia tenuto ad asseverare che la documentazione allegata sia idonea ad essere pubblicata e pertanto conforme a quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy.

effettuare la pubblicità sul sito *www.astalegale.net*, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, sul quale dovrà essere pubblicata anche la relazione di stima; sarà cura del delegato provvedere ad eliminare dalla copia della relazione di stima da trasmettere alla società incaricata della pubblicità e messa a disposizione dei terzi tutti i riferimenti alla persona del debitore e di eventuali soggetti terzi (i cui nominativi dovranno essere oscurati con l'impiego di idonei accorgimenti);

effettuare la pubblicità dell'avviso di vendita, entro quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, - per estratto - sul quotidiano "La Sicilia" e/o Il Giornale di Sicilia e/o Il Quotidiano di Sicilia, a scelta, alle condizioni e negli spazi riservati al Tribunale di Enna. Il testo dell'inserzione dovrà essere redatto secondo le indicazioni fornite dal Tribunale e conterrà in particolare, l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, la data, il luogo e l'ora dell'asta, con indicazione del custode e del numero della procedura; saranno omissi il nome del debitore, l'importo del rilancio minimo ed i confini del bene;

effettuare la pubblicità dell'avviso di vendita, entro quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita anche mediante affissione di n. 10 manifesti murali nei comuni di Enna e del Comune nell'ambito del quale si trova il bene pignorato ovvero la maggior parte dei beni pignorati.

Sarà onere del creditore procedente versare alla procedura ovvero al professionista delegato un fondo spese pari al numero dei lotti moltiplicato per euro 100,00, moltiplicato per due (in funzione dell'esecuzione di due cicli di vendita) per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche.

In caso di mancato versamento della superiore somma, il delegato invierà a tutti i creditori muniti di titolo esecutivo formale invito (a mezzo p.e.c. o raccomandata a. r.) a procedere al predetto versamento nel termine di trenta giorni, avvertendoli che in difetto gli atti saranno rimessi al giudice dell'esecuzione per la declaratoria di improseguibilità dell'esecuzione forzata ed estinzione ex art. 631 bis c.p.c..

NOMINA

quale gestore per la vendita telematica la società Astalegale a mezzo la piattaforma SPAZIOASTE.IT.

DELEGA

infine il professionista agli adempimenti successivi alla aggiudicazione, ed in particolare dispone che una volta predisposta copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se le informazioni in atti non saranno sufficienti, 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. Comunicherà quindi all'aggiudicatario, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento

e le coordinate bancarie del conto senza spese per la procedura, intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del giudice, da utilizzare per il pagamento. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli; tutte le spese invece correlate alla purgazione del bene dalle formalità pregiudizievoli saranno poste a carico della procedura esecutiva e prelevate dal saldo prezzo. L'importo complessivo degli oneri accessori a carico dell'aggiudicatario (come detto con l'esclusione delle spese di purgazione del bene trasferito) sarà (laddove possibile) tempestivamente comunicato - anche forfettariamente in misura pari al 20% del prezzo di aggiudicazione - dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori.

DELEGA

quindi il medesimo professionista per la formazione di bozza del progetto di distribuzione. Dopo l'aggiudicazione dell'ultimo bene pignorato, il professionista delegato inviterà tutti i creditori a presentare le note di precisazione del credito in un termine congruo, da sottoporre poi al G.E. per la liquidazione dei compensi di procedura esecutiva. Consegnerà altresì il 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; B) gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale invero 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 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. Il professionista delegato provvederà anche a trasmettere al giudice come allegati le dichiarazioni e le precisazioni dei crediti con la liquidazione giudiziale dei compensi operata dal G.E. 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 che il G.E. farà proprio al momento dell'approvazione del piano di riparto e che costituirà titolo esecutivo per l'esazione dell'eccedenza indebitamente trattenuta. Una volta approvato il progetto di distribuzione, decorsi giorni 20, il delegato provvederà a sottoscrivere i mandati di pagamento entro i successivi 30 giorni; il G.e. autorizza il professionista delegato ad operare sul conto corrente della procedura e quindi a prelevare dal conto corrente quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione dei compensi- sia per la parte a carico della procedura, sia per la parte a carico dell'aggiudicatario - nonché a chiudere il conto, depositando entro 60 giorni dall'approvazione del piano di riparto un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte, allegando anche alla relazione finale i provvedimenti di liquidazione del G.E., il progetto di distribuzione, la prova dei pagamenti eseguiti, gli estratti del conto corrente, la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e le annotazioni di cancellazione dei gravami.

Si comunichi.

Enna, li 21/9/2020.

Il giudice onorario
dott.ssa Ercelia Tricani

TRIBUNALE DI ENNA

Dot. *ria*
N 24.09.2020

Gilberto Di Alessandro