



TRIBUNALE DI TRAPANI

VERBALE D'UDIENZA

All'udienza del giorno 18/09/2023 alle ore 12.00, innanzi il Tribunale Ordinario di Trapani, nella persona del dott. Giovanni Campisi, sono comparsi l'Avv. Marrone, per parte attrice, la quale chiede disporsi la vendita del compendio pignorato

IL GIUDICE

sentiti gli interessati;

lette le modifiche introdotte dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 27 giugno 2015, n. 147, convertito con modificazioni in legge 6 agosto 2015 n. 132, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 20 agosto 2015, n. 192;

DISPONE

la vendita del compendio pignorato meglio identificato e descritto nella relazione di stima (e nelle successive integrazioni

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. l'avv. **Dario Guarnotta**, con studio in Trapani (già nominato, nell'ambito del processo esecutivo iscritto al n.32/2021 R.G.E., custode giudiziario del compendio pignorato).

Detto professionista dovrà compiere senza ritardo e, comunque, entro il termine di diciotto mesi, salvo proroga da richiedere prima della scadenza, tutte le operazioni a lui delegate, **esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere gli incanti – se non per ordine del giudice dell'esecuzione – ovvero di ritardarne la fissazione.**

DETERMINA

in euro 1.300,00 l'ammontare che il creditore procedente, ai sensi dell'art. 5 del D.M. 25 maggio 1999 n. 313, deve anticipare al professionista nel termine di trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza.

DISPONE

che il professionista, dopo aver verificato, ove necessario, che il procedente abbia provveduto alla rinnovazione della trascrizione del pignoramento, notiziando, in caso contrario, questo giudice dell'esecuzione, provveda:

1. al controllo della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., nonché della ritualità degli avvisi ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. ed ai contitolari del diritto pignorato, ai sensi dell'art. 599 c.p.c., compreso l'eventuale coniuge in regime di comunione legale, rimettendo gli atti a questo Giudice nell'ipotesi di riscontro negativo;
2. alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568, 3 comma c.p.c., tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal Giudice ai sensi dell'art. 569, 1 comma c.p.c.



- e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173 bis comma IV, disp. att. c.p.c., nonché delle riduzioni del prezzo operate a seguito degli inutili tentativi di vendita sinora effettuati;
3. agli adempimenti pubblicitari previsti dall'art. 570 c.p.c. per la vendita senza incanto A tal fine il professionista delegato richiederà al creditore precedente di anticipare gli importi necessari alle spese pubblicitarie;
 4. alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. (che, ai sensi del novellato comma 2, potrà indicare un prezzo inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita) e agli ulteriori adempimenti di cui agli art. 573 c.p.c. per l'ipotesi di gara fra più offerenti e 574 c.p.c. fatta eccezione per l'emissione del decreto di trasferimento, provvedimento riservato al Giudice dell'Esecuzione.
 5. sulla istanza di assegnazione di cui all'art. 590 e 591, terzo comma, c.p.c. e previa fissazione agli altri creditori e al debitore di un termine non inferiore a quindici giorni per far pervenire presso il suo studio le eventuali osservazioni. Alla scadenza il professionista fisserà un termine un termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio;
 6. a curare che l'aggiudicatario o l'assegnatario, nel termine medesimo termine dall'aggiudicazione o assegnazione definitiva, versi direttamente all'Istituto di credito fondiario precedente la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso, ai sensi dell'art. 41, comma 4 del T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia; l'aggiudicatario o l'assegnatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;
 7. nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti sia stata conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice dell'esecuzione;
 8. **in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita al prezzo-base stabilito ai sensi dell'art. 568, primo comma, c.p.c., e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un diverso prezzo-base in misura inferiore fino ad un quarto, e così per ogni ulteriore esperimento di vendita che dovesse rendersi necessario;**
 9. a fissare un nuovo termine ex art. 591 c.p.c. (non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;
 10. ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;
 11. 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.;
 12. alla formazione del progetto di distribuzione ed alla sua trasmissione al Giudice dell'esecuzione che, dopo avervi apportato le eventuali variazioni, provvede ai sensi dell'art. 596 c.p.c. A tal fine il professionista fisserà ai creditori un termine non inferiore a trenta giorni per far pervenire presso il suo studio le dichiarazioni di credito e le note delle spese processuali sostenute; quindi procederà alla redazione del progetto, osservando le norme sulle cause di prelazione. Nell'ipotesi in cui non concorrano altri creditori con quello precedente, il professionista, acquisita la dichiarazione di credito e la nota spese e di collocazione, si limiterà a trasmettere il fascicolo a questo Giudice che provvederà ai sensi dell'art. 510 c.p.c.;
 13. ad ordinare alla banca o all'ufficio postale la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari. La restituzione dovrà effettuarsi nelle mani del depositante o mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate.

AVVERTE

che a norma dell'ultimo comma dell'art. 591 bis c.p.c., il giudice dell'esecuzione, sentito l'interessato, disporrà la revoca della delega delle operazioni di vendita qualora non vengano rispettati i termini e le



direttive per lo svolgimento delle operazioni, salvo che il professionista delegato dimostri che il mancato rispetto dei termini o delle direttive sia dipeso da causa a lui non imputabile.

INDICAZIONI INERENTI L'AVVISO DI VENDITA

Nella redazione dell'avviso di vendita senza incanto di cui all'art. 570 c.p.c. dovrà essere specificato che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio. L'avviso dovrà inoltre contenere, oltre alla precisazione che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, la destinazione dei beni (come indicata nella relazione di stima, di cui dovrà altresì essere rispettata la suddivisione in lotti dei beni pignorati, salvo diverso provvedimento), l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6/6/2001 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato T.U. e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2 della citata L. 28 febbraio 1985 n. 47, ne va 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 T.U. e di cui all'art. 40, comma 6 della citata L. 28 febbraio 1985 n. 47.

INDICAZIONI INERENTI LA REDAZIONE DEL VERBALE

Il professionista delegato provvederà, altresì, alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di tempo e di luogo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale sarà 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..

INDICAZIONI INERENTI IL VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (pari alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo versato a titolo di cauzione) **entro il termine perentorio – dunque non prorogabile – di 120 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva**, con assegno circolare intestato alla procedura.

Se il prezzo non verrà versato nel termine, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice trasmettendogli il fascicolo per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

Avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli artt. 574 e 590 secondo comma c.p.c., il professionista delegato predisporrà il decreto di trasferimento e trasmetterà senza indugio al Giudice dell'esecuzione il fascicolo. Al decreto, se previsto dalla legge, dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale ovvero altro certificato aggiornato acquisito dallo stesso professionista. Il professionista delegato provvederà alla trasmissione del fascicolo al Giudice dell'esecuzione nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. Le somme versate dall'aggiudicatario dovranno essere depositate presso una banca o su un conto corrente postale indicati dal Giudice.

All'atto della definitiva restituzione del fascicolo, il professionista trasmetterà specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del netto ricavo.

STABILISCE

quale luogo di svolgimento delle suddette operazioni delegate (in particolare per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., per l'esame delle stesse e per l'eventuale gara tra gli offerenti lo studio del professionista, la cui ubicazione è sopra meglio indicata, ovvero altro luogo indicato dallo stesso professionista nell'avviso di vendita.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

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



- 1) affissione dell'avviso di vendita per **almeno tre giorni** consecutivi all'albo di questo Tribunale;
- 2) pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale, comprese fotografie e planimetrie, almeno **sessanta giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte per la consultazione, sui siti internet:
www.tribunale.trapani.it, sito ufficiale del Tribunale di Trapani e
www.astegiudiziarie.it, sito autorizzato alla pubblicità legale delle vendite giudiziarie (iscrizione elenco ministeriale PDG 21/7/09 – G.U. n° 215 del 16/9/09);
- 3) pubblicazione sul quotidiano il Giornale di Sicilia nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Trapani e sull'Affarone, in un termine **non inferiore a quarantacinque giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni:
 - a. numero di ruolo della procedura;
 - b. nome del Giudice dell'esecuzione;
 - c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
 - d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
 - e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
 - f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
 - g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
 - h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
 - i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
 - j. ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto;
 - k. termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto;
 - l. data, luogo ed ora fissata per la vendita senza incanto;
 - m. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono - Sito internet www.tribunale.trapani.it oppure www.astegiudiziarie.it).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

La società Aste Giudiziarie Inlinea Spa (via della Grazie 5, 57125 Livorno, tel. 079270561 – 058620141, email pubblicazione@astegiudiziarie.it) è individuata come **“soggetto collettore unico” per la gestione delle forme di pubblicità su internet e sui giornali, quindi provvederà alla pubblicazione sui predetti siti internet ed a redigere l'estratto di vendita da pubblicare sui giornali**, nonché alla pubblicazione della vendita sul periodico quindicinale **“Aste Giudiziarie”** edizione nazionale, edito dalla stessa.

Gli adempimenti descritti ai punti **n. 2, 3** che precedono dovranno essere richiesti dal professionista delegato **in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte** esclusivamente alla società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, gestore dei siti internet www.tribunale.trapani.it e www.astegiudiziarie.it.

La richiesta di pubblicazione è unica per i predetti siti e per i giornali, il professionista delegato è tenuto a compilare e sottoscrivere il modulo di richiesta della pubblicità (internet + quotidiano) presente sul sito www.astegiudiziarie.it (nella sezione “modalità di pubblicazione”), che invierà comprensivo dei documenti da pubblicare su internet, alternativamente tramite:

- posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it;
- fax al n° 0586 201431;
- posta o corriere Espresso da spedire a: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - Via delle Grazie, 5 - 57125 Livorno;

Il professionista delegato dovrà aver cura e quindi è responsabile di:



- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- verificare la correttezza della pubblicità su internet e sui giornali, richiedendo il prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;
- indicare correttamente i dati di fatturazione nel modulo di richiesta della pubblicazione e comunicare tempestivamente le eventuali variazioni. La società Aste Giudiziarie Inlinea Spa trasmetterà i dati di fatturazione indicati dal professionista al quotidiano, ciascun servizio provvederà per le proprie spettanze;
- precisare nel modulo di richiesta pubblicità, ove il creditore procedente sia un istituto di credito, i seguenti elementi conoscitivi: NDG/BIP – numero sofferenza – gestore, nonché l'esatta e completa ragione sociale;
- comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita oppure via fax al n° 0586 201431.

Il professionista delegato potrà fare ricorso al servizio di “richiesta e gestione on-line di prenotazione delle visite agli immobili in vendita” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., verificandone l'attivazione per ciascun lotto in vendita.

FISSA

L'udienza del giorno **22.01.2024**, ore **11.00** per la verifica dell'esito delle vendite delegate.

Manda alla cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Il presente verbale è chiuso alle ore 12.15

Il Giudice dell'esecuzione

Dott. Giovanni Campisi

