

TRIBUNALE DI SCIACCA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice

Sciogliendo la riserva formulata all'udienza del 13.02.2008;

Considerato che la norma dell'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 nonché di ogni altro incombente previsto dall'art. 591 bis e ss. c.p.c. L'avv. Rosa Gerardi con studio in Sciacca, il quale è altresì nominato custode degli immobili pignorati ai sensi dell'art. 590 c.p.c. 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 presente sul libretto bancario intestato 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 titulo*, 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.
2. a 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 verificano eventi per cui è previsto l'intervento del giudice dell'esecuzione e comunque al termine delle operazioni delegate;
3. 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
4. convocare gli interessati nel giorno, luogo ed ora che lo stesso provvederà a comunicare;
5. 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;
6. 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 o messo 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, poiché in quest'ultimo caso il prezzo di aggiudicazione dovrà essere disposto in favore del creditore fondiario secondo le norme che regolano il 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 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;

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 incombeni 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 1.000,00 l'anticipo che il creditore istante per la vendita dovrà versare al professionista delegato entro il termine massimo di mesi quattro 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 provvederà a fissare udienza di comparizione delle parti al fine di adottare i provvedimenti più opportuni per la prosecuzione della procedura.

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 la pubblicità della vendita pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano Giornale di Sicilia, nonché pubblicando sul sito internet [www.asteannunci.it](http://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.

Il professionista designato custode e delegato per le operazioni sopra indicate, presa visione dei compiti a lui affidati, dichiara di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art.51 c.p.c. in quanto compatibile. Egli, in particolare, dichiara di non avere assunto incarichi professionali e di non essere stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio né di essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità.

L.c.s. \_\_\_\_\_

#### 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 ai debitori.

Sciacca il 26.03.08

Depositato oggi in Cancelleria

Sciacca, il

APR. 2008

IL CANCELLIERE  
Dott. Antonio Lauro

