

VERBALE UDIENZA DEL 7/2/89

È presente l'Avv. Filomena Brugnano
per delega dell'Avv. Scordo, nell'interesse
del creditore precedente; la quale,
stante l'avvenuto deposito della CV
integrativa, chiede la fissazione delle
vendite.

Il G. C. -

procede come da repertorio de
di allega



TRIBUNALE DI CATANZARO
Settore Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 41 / 2017 r.g.espr.

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Song Damiani, letti gli atti, esaminata la documentazione e vista l'istanza di vendita formulata dal creditore procedente; ritenuto opportuno, al fine di consentire un più celere e proficuo svolgimento della procedura, disporre la delega delle operazioni di vendita dei beni pignorati, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., ad un professionista di cui all'elenco trasmesso ex art. 179 *ter* disp. att. c.p.c., già nominato custode del compendio, come previsto dall'art. 559, comma 4, c.p.c., nell'ottica di una maggiore utilità circa la conservazione ed amministrazione del medesimo compendio, anche in vista delle operazioni preliminari all'esperimento di vendita;

~~considerando~~
ritenuto, altresì, opportuno che la vendita avvenga con modalità telematica "sincrona mista", di cui all'art. 22 del D.M. Giustizia del 22.02.2015, ovvero nel senso che le offerte ed i rilanci possono essere eseguiti sia con modalità tradizionali che con modalità telematiche (il professionista delegato dovrà adottare accorgimenti atti a far conoscere agli offerenti telematici, partecipanti on line alla gara, i rilanci eventualmente eseguiti in modalità tradizionale davanti a lui comunicandoli a tutti e solo dopo far partire il tempo per eventuali ulteriori offerte);
rilevato che sulla scorta della nuova disciplina delle vendite forzate, della delibera del CSM del 23.05.2018 e del verbale della riunione tenutasi il 18.07.2018 presso questo Tribunale (prot. n. 3198), con riguardo ai servizi di pubblicità, resta praticabile la scelta dell'affidamento in esclusiva in quanto prassi validata dall'elaborazione consiliare e dalla circolare ministeriale del 25.05.2018;
tenuto conto che in data 15.09.2010 veniva sottoscritto protocollo d'intesa per l'erogazione dei servizi di pubblicità per le vendite giudiziarie con Ediservice s.r.l. e che il predetto rapporto di collaborazione è caratterizzato da assenza di vincoli essendo a tempo indeterminato e s'intende, pertanto, confermato il rapporto in essere;
atteso che, nei termini del 10 luglio 2018, hanno risposto all'invito del Tribunale di Catanzaro a manifestare la disponibilità all'espletamento della gestione delle vendite telematiche, fornendo le indicazioni, per come disposto dalla citata delibera del CSM, le seguenti Società:

- 1) ASTE TELEMATICHE- Livorno;
- 2) ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO - Vicenza;
- 3) AUCTION - Faenza;
- 4) GOBID - Milano;
- 5) GRUPPO EDICOM - Padova;
- 6) OXANET S.p.A. - Galatina (LE);
- 7) ASTA LEGALE - Monte Felcino (PG);
- 8) MEDIATAG - Guido Talarico Editore S.p.A. - Roma;

ritenuto che, in ordine alla scelta del "gestore delle vendite telematiche", nel rispetto del principio di buon andamento e trasparenza temperato con l'esigenza di evitare un'eccessiva frammentazione delle nomine, applicando quindi il principio della c.d. "rotazione temperata" delle nomine (v. delibera CSM 25.05.2018), sia allo stato preferibile affidare, in questa fase iniziale, il servizio della gestione delle vendite telematiche al

GRUPPO EDICOM, salva la possibilità per il singolo professionista delegato di rivolgersi ad altra società tra quelle su indicate;

DELEGA

ai sensi degli artt. 591 *bis* e 599 comma 4 c.p. c., le operazioni di vendita al
Notario Brunella Fabiano, quale referente della procedura,
in ordine al compendio pignorato individuato nell'atto di pignoramento e descritto nella relazione estimativa
in atti a firma dell'esperto, disponendo che il professionista delegato provveda preliminarmente:

- 1) richiedere al creditore o ai creditori tenuti il pagamento del fondo spese che dovrà avvenire 30 giorni dalla richiesta e gli estremi per la fatturazione; a tal fine - ove non vi abbia già proceduto in precedenza per l'espletamento di altre incombenze correlate all'incarico di Custode dei beni pignorati - è autorizzato ad aprire conto corrente vincolato all'ordine del Giudice ed intestato al procedimento, segnalando alla Cancelleria il nominativo dell'Istituto di Credito prescelto; è fatto divieto al delegato di consultare il predetto conto corrente nel tempo intercorrente tra la pubblicazione di ciascun avviso di vendita e la scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- 2) il professionista provvederà, in primo luogo, laddove non espletati in precedenza, ai seguenti controlli preparatori:
 - a) verificare l'appartenenza, in capo al debitore esecutato, del diritto pignorato, sulla base della documentazione ipocatastale in atti (provvedendo a richiedere al creditore procedente integrazioni della stessa ove riscontri lacune, provvedendo se del caso ad acquisire il certificato di stato civile del debitore al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.), rimettendo gli atti al Giudice dell'esecuzione in caso negativo;
 - b) verificare l'esistenza di creditori iscritti, di sequestranti o di comproprietari non avvisati (artt. 498 e 599 c.p.c.), rimettendo in tal caso gli atti al Giudice dell'esecuzione;
- 3) il professionista delegato provvederà, altresì, a svolgere le attività di cui all'art. 591 bis c.p.c.;

DISPONE

Inoltre che il professionista delegato provveda ai seguenti adempimenti:

- 1- il Professionista delegato dovrà svolgere indicativamente almeno quattro vendite nell'arco di 18 mesi, di cui la prima vendita dovrà essere fissata in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni, decorrenti dal ricevimento del fondo spese e le successive in un termine non inferiore ai 60 e non superiore ai 90 giorni dalla vendita precedente;
- 1) alla determinazione del prezzo di vendita, accertando se ricorrano giustificati motivi per disattendere il valore degli immobili pignorati determinato nella relazione redatta dall'esperto a norma dell'art. 568 c.p.c., anche alla luce degli eventuali chiarimenti a seguito delle note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173 *bis* - disp att. c.p.c.: in caso positivo riferendo al giudice ed in caso contrario attenendosi al prezzo determinato dall'esperto arrotondando, per comodità, il prezzo per eccesso o per difetto;
- 2) alla predisposizione della vendita senza incanto, redigendo il relativo avviso con l'indicazione:
 - a. dei beni in vendita e del loro prezzo base e dell'offerta minima efficace pari al 75% del prezzo base (arrotondato al centinaio superiore);
 - b. della data ultima (entro le ore 12,00) e del luogo (presso il proprio studio) per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (termine che non potrà

- essere inferiore a 90 giorni e superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento);
- c. delle modalità di presentazione delle offerte stesse (riguardo al contenuto delle offerte si vedano gli allegati A e B che fanno parte integrante della presente ordinanza), che vanno inserite in busta chiusa (sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi deposita l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita), con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato (75% del prezzo base);
 - d. dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto), che dovrà essere versata mediante assegno circolare bancario non trasferibile (si considera equipollente assegno circolare emesso dalle Poste Italiane S.p.A.) intestato al professionista con l'indicazione del numero della procedura esecutiva, inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;
 - e. della data di convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé (che dovrà essere fissata per il giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto b) per l'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
 - f. del termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del TUB-d.lvo n. 385/1993- nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;
- 3) ad effettuare la **pubblicità della vendita**, almeno cinquanta (50) giorni prima della data fissata per la vendita, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche, ai sensi degli artt. 490 c.p.c. 161 quater disp. att. c.p.c. secondo le disposizioni di cui all'Allegato C (da intendersi parte integrante della presente ordinanza), e, in ogni caso, in aggiunta, sul sito "www.asteannunci.it" (ove dovrà pure essere pubblicata la relazione di stima), sulla "*Gazzetta del Sud*", nonché sulla "*Riviste Aste Giudiziarie*", mediante servizio *Postal Target*;
 - 4) a consentire la visita dell'immobile a qualunque interessato, che dovrà, in ogni caso, svolgersi in due giorni a settimana e una fascia oraria concordati con il debitore; in assenza di accordo sul punto, in orari compatibili col riposo e le occupazioni dei residenti 9,00 e le 13,00 e tra le 16,00 e le 19,30. Nello svolgimento di tale compito, inoltre, il professionista delegato/custode giudiziario dovrà evitare l'incontro tra i diversi interessati, accompagnandoli in orari differenti e mantenendo l'assoluto riserbo, con ciascuno di loro, riguardo all'esistenza di altri interessati all'acquisto (si rammenta che le richieste di visita dovranno essere inoltrate al portale delle vendite pubbliche);
 - 5) ad espletare le operazioni di vendita secondo le modalità indicate nell'allegato D che si intende integralmente richiamato e parte di questa ordinanza;
 - 6) Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis, c.p.c.:
 - 7) a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente ed a procedere alla apertura delle buste contenenti le offerte formulate in via analogica e ad esaminarle, ad esaminarle e a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;
 - 8) a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;
 - 9) a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;

- 10) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- 11) a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue;
- 12) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- 13) ad avvisare tempestivamente il G.E. in caso di inadempienza dell'aggiudicatario per mancato versamento del saldo, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- 14) a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile e l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- 15) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
- 16) a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- 17) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle 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 (e tenuto eventualmente conto del quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal professionista delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;
- 18) a disporre la restituzione, mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata, delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti
- 19) a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura ed alla comunicazione all'esperto stimatore che potrà richiedere l'integrazione del compenso;
- 20) a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di quattro compreso il primo), da espletarsi tutte con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla notificazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;
- 21) a restituire gli atti al Giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quarto esperimento di vendita per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c. 30 e che, analogamente, il professionista delegato rimetta il fascicolo al G.E. nel caso in cui il prezzo base sia divenuto uguale od inferiore ad € 20.000,00;
- 22) ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e co. 2 c.p.c.;

23) alla formazione di un progetto di distribuzione, (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso, limitato al novanta per cento delle somme da ripartire), previa acquisizione – dal creditore procedente e dai creditori intervenuti – dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese nonché previa acquisizione del provvedimento del giudice dell'esecuzione di liquidazione del compenso del professionista delegato determinato ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, e dei provvedimenti di liquidazione dei compensi agli altri ausiliari, comunicandolo a mezzo pec alle parti 45 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni; nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il professionista procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.;

24) al deposito del progetto in cancelleria nel termine di 20 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione (ovvero al deposito del progetto in cancelleria, alla fissazione della data fissata per la comparizione dinanzi a sé dei creditori e del debitore, alla notifica del provvedimento contenente la comunicazione del deposito e recante l'indicazione della data fissata per l'approvazione del progetto, all'audizione delle parti e all'eventuale approvazione del progetto con ordine di pagamento delle singole quote; nel caso in cui sorgano contestazioni in sede di approvazione del progetto il fascicolo sarà, tuttavia, rimesso al giudice dell'esecuzione);

RENDE NOTO

- 25) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- 26) che la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 27) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- 28) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- 29) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- 30) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- 31) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.asteannunci.it;
- 32) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

33) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

34) che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto;

STABILISCE

- ✓ che il professionista delegato, entro (7) sette giorni da ciascun tentativo di vendita, riferisca circa l'esito al G.E.;
- ✓ che il delegato, almeno ogni sei mesi (di norma, entro gennaio ed entro luglio di ogni anno) depositi al giudice una relazione riepilogativa dell'attività svolta unitamente al rendiconto, all'estratto del conto corrente bancario/libretto di deposito e alla documentazione delle spese sostenute nonché al deposito del rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 2011, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119.;

FISSA

il termine massimo di diciotto mesi dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate (almeno quattro tentativi di vendita, eventuale predisposizione del decreto di trasferimento e progetto di distribuzione), alla cui scadenza il professionista delegato rimetterà gli atti al G.E.;

ASSEGNA

al professionista delegato:

- a titolo di fondo spese la somma di € 2.000,00 (con la precisazione che le spese di pubblicità sono a carico del creditore procedente ex art. 95 c.p.c.);

- a titolo di acconto sul compenso la somma di € 1.000,00,

~~ponendo entrambe le somme a carico del creditore procedente, il quale dovrà versarle entro venti (20) giorni dall'effettuazione della richiesta del professionista delegato, con l'avvertenza che in caso di mancato versamento il delegato ne informerà il G.E., per la dichiarazione di improcedibilità della procedura per carenza di interesse ad agire *in executivis*.~~

Il Giudice dell'esecuzione
dr.ssa Song Damini