



TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
II G.E.

visti gli atti della procedura n. 256/06;
letta l'istanza del delegato;

Ritenuto che appare necessario riformulare la delega, secondo quanto statuito dal DL 83/15;

ritenuto che, allo stato, è opportuno procedere alla vendita senza incanto a norma dell'art. 571 c.p.c., non reputandosi probabile, ai sensi dell'art. 569, co. 3, c.p.c., che la diversa modalità della vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;

Ritenuto che, in ossequio al disposto dell'art. 591 *bis*, co. 1, c.p.c. e non ricorrendo l'ipotesi di deroga prevista dal co. 2 della stessa norma, le operazioni di vendita coattiva vanno delegate ad un professionista abilitato, scelto sulla base degli elenchi in possesso di quest'Ufficio, in base a criteri di professionalità e rotazione, anche tenendo conto della struttura organizzativa che supporta il predetto e della circostanza che lo stesso è stato già nominato custode del compendio pignorato;

Considerato che il prezzo deve essere fissato in quello dell'ultima asta, ribassato del 25%;

P.Q.M.

Dispone che il professionista già delegato provveda in particolare a:

1. Predisporre la **vendita senza incanto**, redigendo l'avviso con l'indicazione:

- a) Dei beni in vendita e del loro prezzo base;
- b) della data ultima (entro le ore 12,00) e del luogo (presso un suo recapito) per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (termine che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento);
- c) delle modalità di presentazione delle offerte stesse, che vanno inserite in busta chiusa (sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita), mentre il contenuto dell'offerta stessa è specificato nell'allegato A) alla presente ordinanza, con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato;
- d) dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto), che dovrà essere versata mediante assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "Nome professionista - n. _____ R.G.E., 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 bancario circolare non trasferibile intestato come sopra ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del TU n. 385\1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;

- g) del fatto che, ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 e d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
2. effettuare la **pubblicità**, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, con i medesimi mezzi già previsti nella ordinanza di DELEGA ORIGINARIA
 3. aprire le buste ed esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto 3 e deliberare sulle stesse secondo le regole di cui all'art. 572 c.p.c., procedendo, in caso di pluralità delle stesse, alla gara sull'offerta più alta così come previsto dall'art. 573 c.p.c. (con offerte in aumento tra il 3 % ed il 5 % del prezzo base, salvo diversa indicazione del giudice), redigendo il verbale delle relative operazioni;
 4. in caso di mancanza di offerte ricevibili, provvedere sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 599 c.p.c., previa autorizzazione del giudice;
 5. in caso di mancanza anche di istanze di assegnazione, procedere entro sessanta giorni dalla vendita infruttuosa a **nuovi tentativi di vendita coattiva** (la successiva vendita, ove ritenuto opportuno, con un ribasso non superiore al 20%, la ulteriore con un ribasso non superiore al 10 %);
 6. in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del saldo, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
 7. autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;
 8. versare senza indugio la cauzione dell'aggiudicatario e le somme ricavate dalla vendita su un conto corrente bancario o postale intestato alla procedura esecutiva, presso l'istituto bancario a scelta del delegato, documentando le condizioni contrattuali proposte entro giorni 30 dalla comunicazione della presente;
 9. predisporre, effettuato il versamento del prezzo, il decreto di trasferimento che dovrà fare menzione del contratto di finanziamento di cui si sia eventualmente avvalso l'aggiudicatario per saldare il prezzo e della situazione urbanistica dell'immobile, allegando il certificato di destinazione urbanistica avente validità di un anno dal rilascio, o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista provvederà a richiedere;
 10. provvedere alla registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento, prelevando le somme a tal fine necessarie dal ricavato della vendita;
 11. formare il progetto di distribuzione e trasmetterlo al G.E.: a tal fine il professionista fisserà ai creditori un termine, non inferiore ai trenta giorni, per far pervenire presso il suo studio le dichiarazioni dei crediti e le note delle spese processuali sostenute; quindi procederà alla redazione del progetto osservando le norme sulle cause di prelazione;
 12. provvedere, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, alla erogazione delle somme assegnate, prelevando direttamente dal libretto quelle a sé spettanti;

dispone

- a) che il delegato, entro quindici giorni da ciascun tentativo di vendita, riferisca dell'esito al giudice;

- b) che, qualora siano stati celebrati infruttuosamente almeno tre tentativi di vendita, il delegato rimetta senz'altro le parti innanzi al giudice, al fine della verifica in contraddittorio dell'eventuale antieconomicità della procedura o del perdurante interesse all'azione esecutiva;
- c) che, analogamente, il delegato rimetta il fascicolo al giudice nel caso in cui il prezzo base sia divenuto uguale od inferiore ad € 15.000,00;
- d) 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;

Fissa

il termine massimo di dodici mesi dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate (vendita, predisposizione del decreto di trasferimento e progetto di distribuzione), alla cui scadenza rimetterà gli atti al sottoscritto.

Si comunichi


Messina, il giorno 28 gennaio 2016

Il G.E.

(dott. Antonino Orifici)



Depositato in Cancelleria
oggi 1.2.16
Il Funzionario Giudiziario
Mariano Marino



2.2.16
avv. tel
3.2.16
Dott. vic
per del



TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Il G.E.

visti gli atti della procedura 256.2006 R.es. e sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 12 giugno 2009;

letta l'istanza dal debitore esecutato formalizzata all'udienza del 12 giugno 2009;

ritenuto che detta istanza, invero volta alla revisione del provvedimento dal g.e. reso in esito all'udienza del 28.11.2008 (per errore datato 29 agosto 2008) e depositato il 14 gennaio 2009, va rigettata in quanto fondata sulle medesime argomentazioni argomentazioni che hanno indotto lo scrivente a ritenere valido, sebbene parzialmente, il precetto fondante la presente procedura esecutiva: invero, sebbene il dispositivo della Sentenza del Tribunale di Dolo abbia dichiarato la nullità del precetto opposto, deve ritenersi, dalla lettura della parte motiva della sentenza e della citazione in opposizione introduttiva del giudizio con detta sentenza definito, che invero sia venuta meno la sola porzione di intimazione di pagamento afferente agli interessi sulla sorte capitale reclamata dagli odierni procedenti;

che, laddove detta istanza voglia ritenersi proposta ex art. 617 c.p.c., di detta opposizione, formalizzata ben oltre il termine di legge, andrebbe affermata la presumibile inammissibilità;

letta l'istanza di vendita;

considerato che può disporsi la vendita del compendio pignorato con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c., secondo la nuova disciplina introdotta dalla recente riforma del c.p.c.;

rilevato che va nominato un Professionista avente sede nel circondario di questo Tribunale, compreso nell'elenco dei Professionisti disponibili ad assumere incarichi;

rilevato, comunque, che va privilegiata la scelta di un professionista, che, oltre ad avere una specifica **esperienza nel settore**, può disporre di una struttura organizzativa - quali quelle che alcune categorie di professionisti si sono date, riunendosi in associazioni allo scopo costituite, sulla scorta dell'esperienza positiva delle associazioni dei notai operanti del circondario di Messina - tale da garantire un servizio efficiente;

considerato che il professionista delegato va pure nominato custode del compendio, come previsto dall'art. 559 quarto comma;

considerato, invero, che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità: essa, infatti, consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del medesimo compendio e, permettendo agli interessati all'acquisto di visionare il cespite incrementerà

sensibilmente le probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato

P.Q.M.

rigetta l'istanza proposta dal debitore esecutato in seno al verbale d'udienza del 12 giugno 2009;

visto l'art. 616 c.p.c.,

onera la parte interessata dell'introduzione del giudizio di merito innanzi al giudice competente, previa iscrizione a ruolo, entro il 15.12.2009 e nel rispetto del termine a comparire ex art. 163 bis ovvero di altro termine se previsto dalla legge, ridotti della metà;

visto l'art. 591 bis c.p.c. e 559 4° comma,

delega

il professionista avv. D. CATALDO (ARVED) - **da intendersi nominato custode dell'intero compendio** - al compimento delle operazioni di vendita e di tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis, ovvero, in particolare:

1. determinare il valore degli immobili pignorati, a norma dell'art. 568 c.p.c., tenendo conto della relazione redatta dall'esperto in atti e degli eventuali chiarimenti a seguito delle note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173 bis disp att. c.p.c. e procedere all'eventuale formazione in lotti del compendio pignorato;
2. procedere alla vendita secondo le modalità indicate al terzo comma di cui all'art 569 c.p.c., e pertanto prima **alla vendita senza incanto** fissando,
 - a) il termine per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., (termine che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento);
 - b) la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra agli offerenti (che dovrà essere fissata per il giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente);
 - c) il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare bancario non trasferibile intestato al professionista che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;
 - d) il termine per il versamento del prezzo (che dovrà essere di sessanta giorni dall'aggiudicazione) e delle spese di trasferimento da effettuarsi mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato al delegato ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del TU n. 385\1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;

3. redigere un avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico ed effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, sul quotidiano "La Gazzetta del sud " e sul sito internet all'indirizzo www.tribunaledimessina.net (ove dovrà pure essere pubblicata la relazione di stima) nonché mediante affissione all'albo del Tribunale.
4. aprire le buste ed esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto 3 e deliberare sulle stesse secondo le regole di cui all'art. 572 cpc, procedendo, in caso di pluralità delle stesse , alla gara sull'offerta più alta così come previsto dall'art. 573 cpc, redigendo il verbale delle relative operazioni;
5. provvedere ai sensi dell'art. 576 (ovvero disporre la **vendita con incanto**) per il caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito ovvero nel caso in cui le stesse non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 terzo comma ovvero per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia avuto luogo per qualsiasi ragione , provvedendo a
 - a) fissare la data della vendita del compendio pignorato;
 - b) emettere l'avviso di vendita che dovrà contenere le indicazioni di cui all'art. 576 c.p.c. (suddivisione in lotti, il prezzo base , data e luogo dell'incanto, importo della cauzione , pari al 10% del prezzo base, l'avvertimento che la mancata partecipazione all'incanto senza documentato e giustificato motivo comporterà la restituzione della cauzione solo nella misura dei 9\10 dell'importo e la restante parte verrà acquisita alla procedura , la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte, il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione entro il quale dovrà essere depositato il saldo prezzo, da effettuarsi con assegno bancario circolare non trasferibile intestato al delegato , ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del TU n. 385\1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito, nonché l'importo per le spese di trasferimento) da notificarsi ai creditori iscritti non intervenuti;
 - c) effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'incanto sul quotidiano "La Gazzetta del sud " e sul sito internet all'indirizzo [www.tribunaledimessina](http://www.tribunaledimessina.net) (ove dovrà pure essere pubblicata la relazione di stima) nonché mediante affissione all'albo del Tribunale;
 - d) ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
 - e) a curare l'eventuale fase delle offerte dopo l'incanto ai sensi dell'art. 584 c.p.c.;
 - f) provvedere in ordine al versamento del prezzo nell'ipotesi di cui al secondo comma dell'art. 585 c.p.c.;

6. in caso di asta deserta, provvedere sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt.588 e 599 c.p.c.;
 7. in caso di asta deserta e in mancanza di istanze di assegnazione, procedere alla vendita a un prezzo inferiore di 1\4 a quello come sopra determinato e secondo le modalità di cui ai punti 2 e 5 (prima senza incanto e poi nuovamente con incanto), e in caso di esito nuovamente infruttuoso provvedendo ad una successiva vendita, con un'ulteriore riduzione di 1\4 e sempre secondo le medesime modalità (prima senza incanto e poi con incanto), in caso di ulteriore infruttuoso esperimento provvederà ad informare il G.E. delegante;
 8. in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del saldo, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
 9. autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;
 10. versare la somma ricavata dalla vendita, depositandola su un libretto bancario da aprire **presso l'istituto bancario BNL BNP PARIBAS s.p.a. ovvero altro istituto bancario a scelta documentando le condizioni contrattuali proposte;**
 11. predisporre, effettuato il versamento del prezzo, il decreto di trasferimento che dovrà fare menzione del contratto di finanziamento di cui si sia eventualmente avvalso l'aggiudicatario per saldare il prezzo e della situazione urbanistica dell'immobile, allegando il certificato di destinazione urbanistica avente validità di un anno dal rilascio, o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista provvederà a richiedere;
 12. provvedere alla registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento, prelevando le somme a tal fine necessarie dal ricavato della vendita;
 13. formare il progetto di distribuzione e trasmetterlo al G.E.. A tal fine il professionista fisserà ai creditori un termine, non inferiore ai trenta giorni, per far pervenire presso il suo studio le dichiarazioni dei crediti e le note delle spese processuali sostenute; quindi procederà alla redazione del progetto osservando le norme sulle cause di prelazione;
 14. provvedere, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, alla erogazione delle somme assegnate, prelevando direttamente dal libretto quelle a sé spettanti.
 15. Il Professionista dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere gli incanti ovvero ritardarne la fissazione se non per ordine del giudice dell'esecuzione.
- Fissa**, quale termine massimo per lo svolgimento delle operazioni

delegate (vendita, predisposizione del decreto di trasferimento e progetto di distribuzione), 18 mesi dalla comunicazione del presente provvedimento.

Alla scadenza di detto termine di mesi 18 il professionista rimetterà il fascicolo al G.E.

AUTORIZZA

il Professionista delegato ad estrarre, dal fascicolo di ufficio, a sua cura e spese, copia degli atti dallo stesso ritenuti necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto.

A s s e g n a

al professionista, a titolo di fondo spese e anticipo onorario, la somma di € 2.000,00 (di cui euro 500,00 da imputarsi alle spese ed ai maturandi compensi per l'attività custodiale) che pone a carico del creditore procedente il quale dovrà versarlo entro e non oltre quindici giorni dall'effettuazione della richiesta; trascorso vanamente tale termine il professionista restituirà il fascicolo al G.E. unitamente alla notula per le competenze dovute.

Si comunichi a tutte le parti.

Messina, il 13 giugno 2009

Il G.E.
(Dott. Ugo Scavuzzo)

Deposito in Tribunale

22-6-09

U

23-6-09

U