

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 302/13 R. G. E.

ORDINANZA DI VENDITA
CON DELEGA DELLE OPERAZIONI EX ART. 591 BIS C.P.C.

Il giudice dell'esecuzione,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 13/4/15
letta la relazione peritale e le osservazioni delle parti;
verificata la documentazione allegata alla istanza di vendita;
rilevato, quanto alla custodia del compendio pignorato, che si provvederà come da separata
ordinanza;
ritenuto di disporre la vendita dei beni sotto indicati ex artt. 569, 571 e 576 c.p.c. con delega delle
operazioni ex art. 591 bis c.p.c.;

ORDINA

la vendita del compendio pignorato, meglio identificato nella relazione di stima in atti

DELEGA

per le operazioni di vendita A.VV. VINCENZO MARTINES

DETERMINA

in euro 2.500,00 l'anticipo da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente o
surrogante, a titolo di acconto anche sulle spese di pubblicità, entro 30 giorni dalla data di
comunicazione del presente provvedimento, salvi ulteriori acconti, a richiesta del delegato, in caso
di prosecuzione delle operazioni di vendita;

FISSA TERMINE

di mesi ventiquattro dalla comunicazione della presente ordinanza per l'espletamento delle attività
delegate

DISPONE

che il creditore a carico del quale è posto il fondo spese provveda a notificare il presente
provvedimento ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi almeno 30 giorni prima della
vendita ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

DISPONE CHE IL DELEGATO

- verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel
pignoramento e quello risultante dagli atti nonché l'effettiva proprietà dei beni
pignorati in capo al debitore, almeno nei limiti del ventennio antecedente alla
trascrizione del pignoramento – acquisendo, altresì, ove mancante, atto di acquisto del
debitore se anteriore al ventennio;
- verifichi nuovamente l'adempimento degli incombeni ex art. 498 c.p.c.;
- dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita - nonché del luogo ove essa si terrà -
almeno 30 giorni prima;
- fissi il prezzo di vendita dell'immobile in misura corrispondente al valore stimato dall'esperto
nominato dal giudice ai sensi dell'art. 568, 3° comma, c.p.c., adotti, altresì, la suddivisione in lotti
come operata dal medesimo esperto; in ogni caso, segnali al g.e. l'opportunità di rivedere sia il
prezzo che la suddivisione in lotti se ritenuti inadeguati;

- fissi il termine – non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal ricevimento del fondo spese - per la presentazione delle *offerte di acquisto senza incanto*;
- fissi al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto che precede la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara ta gli offerenti;
- stabilisca il luogo di presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto - e dove avrà luogo l'esame delle prime o lo svolgimento dell'incanto - presso il proprio studio ovvero presso altro idoneo recapito;
- in caso di *vendita senza incanto* dichiarare inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso di vendita, quelle inferiori al valore dell'immobile come determinato dal g.e. e quelle non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità indicate nell'avviso di vendita;
- in caso di *vendita senza incanto*, qualora sia presentata una sola offerta, se essa è superiore di un quinto al valore dell'immobile come determinato dal g.e. la accolga senz'altro, altrimenti la accolga solo se non vi è dissenso del creditore precedente; qualora siano presentate più offerte inviti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta e qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, disponga la vendita a favore del maggior offerente;
- per il caso in cui la *vendita senza incanto* non abbia esito positivo - per mancanza di offerte d'acquisto proposte nel termine stabilito, per inefficacia delle offerte (art. 571, 2[^] comma, c.p.c.) o per dissenso del creditore precedente in caso di unica offerta (art. 572, 3[^] comma, c.p.c.), provveda in conformità al disposto dell'art. 569, 3[^] comma, c.p.c. a fissare la data della *vendita con incanto* allo stesso prezzo ed alle medesime condizioni, secondo le modalità indicate dall'art. 576 c.p.c., con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base (arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo);
- in caso di *vendita con incanto*, provveda, altresì, sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 c.p.c. e sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585, 2[^] comma, c.p.c. entro 45 giorni;
- provveda a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- in caso di asta deserta, proceda ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, 2[^] comma, c.p.c. ribassando il prezzo ogni volta di 1/4 fino ad un massimo di due ribassi, facendo sempre seguire alla vendita senza incanto una vendita con pubblico incanto allo stesso prezzo e condizioni;
- in caso di avvenuto abbassamento del prezzo per due volte ed infruttuoso esperimento di vendita, provveda ad informare il g.e. affinché valuti l'opportunità di procedere ad ulteriori vendite con incanto allo stesso prezzo ovvero di disporre un ulteriore ribasso del prezzo con successiva vendita senza incanto e con incanto;
- provveda alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che deve 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 è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato e non deve essere allegata la procura speciale prevista dall'art. 579, 2[^] comma, c.p.c.;
- relazioni sullo stato di attuazione della delega almeno ogni sei mesi, dando altresì notizia dell'esito di ogni tentativo di vendita, sia esso con incanto che senza incanto;
- provveda ad estrarre, anche a mezzo di persona da lui delegata, copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale;
- costituisca all'interno del fascicolo d'ufficio un sottofascicolo intestato a proprio nome nel quale inserirà progressivamente tutti gli atti relativi alle operazioni di delega al fine di consentire al g.e. in ogni momento una rapida conoscenza dello stato della procedura;

DISPONE

- che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non al momento della vendita;
- che nella vendita senza incanto in nessun caso potranno essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

- che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari;
- che il termine per il versamento del prezzo da parte dell'offerente/aggiudicatario sia fissato in misura non superiore a 90 giorni nella vendita senza incanto ed a 60 giorni nella vendita con incanto;
- che divenuta definitiva l'aggiudicazione la cauzione ed il saldo prezzo siano depositati su un libretto di deposito nominativo intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice presso la *Banca Agricola Popolare di Ragusa* ovvero presso *Banca Sviluppo*;
- che ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario versi direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41, 4^o comma, del Decreto Legislativo n. 385/1993, entro il termine di sessanta dall'aggiudicazione definitiva, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura (detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa) e versi l'eventuale residuo al delegato; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente;
- che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;

DISPONE

che il professionista rediga l'avviso di vendita nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 570 e 576, 2^o comma, c.p.c. e di cui all'art. 173-*quater* c.p.c., attenendosi alle seguenti indicazioni

quanto alla vendita senza incanto nell'avviso sarà specificato:

1. che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa nel luogo ed entro l'ora indicati al delegato sino al giorno precedente la data della vendita. Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente - il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.
2. che l'offerta dovrà contenere:
 - a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a pena di inefficacia dell'offerta al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita;
 - d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione;
 - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3. che all'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
4. che, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;
5. che la deliberazione sull'offerta avverrà ai sensi dell'art. 572 c.p.c.;
6. che in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta (art. 573 c.p.c.); nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al 5% del prezzo indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;
7. in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro novanta giorni dall'aggiudicazione. Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà depositare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfetario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate;

quanto alla vendita con incanto sarà specificato:

- 1) che ogni offerente, per poter essere ammesso all'incanto, dovrà depositare nel luogo ed entro l'orario indicato, il giorno precedente a quello fissato per l'incanto, una cauzione pari al **10%** del prezzo base d'asta;
- 2) che il deposito per la cauzione dovrà essere effettuato mediante assegno circolare non trasferibile, intestato al professionista, da depositare congiuntamente all'istanza di partecipazione nel luogo ed entro l'orario indicato dal delegato; pur dopo aver presentato la domanda, è possibile non partecipare all'incanto, ma verrà trattenuto 1/10 della cauzione versata;
- 3) che le offerte in aumento dovranno essere non inferiori al 5% del prezzo base;
- 4) che l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà fatto l'offerta più alta purché sia almeno pari al prezzo base d'asta più l'importo di un singolo rilancio; l'aggiudicazione diviene definitiva decorsi dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria e sempre che entro tale termine non sia stata presentata una valida offerta in aumento di quinto;
- 5) che entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva (settanta giorni dall'incanto), l'aggiudicatario dovrà versare l'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, dedotta la cauzione prestata; entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà altresì versare il 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfetario per gli oneri tributari, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Sia per la vendita con incanto che per la vendita senza incanto l'avviso dovrà, inoltre, precisare che:

- 1) tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal delegato nel luogo da questi indicato;
- 2) il mancato pagamento del prezzo determinerà la revoca della aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate;
- 3) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;

- 4) 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;
- 5) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
- 6) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- 7) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il Giudice dispone che venga data pubblicità sia della vendita senza incanto che della eventuale successiva vendita con incanto, **con unica pubblicazione ed unico termine**, nelle seguenti forme

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591bis c.p.c. saranno resi pubblici mediante i seguenti adempimenti, **almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto**:

1. Affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale;
2. comunque, per una sola volta, della presente ordinanza – per riassunto – sul quotidiano “La Sicilia” e /o “Il Mercatino” o “Quotidiano di Sicilia”;
3. comunque, della presente ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto, e relativi allegati, mediante pubblicità sui siti *internet* www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it e www.astegiudiziarie.it sui quali dovrà essere consultabile **almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto**. **Quest'ultimo tipo di pubblicità dovrà essere effettuato per ogni singolo e successivo esperimento di vendita.**
4. Gli adempimenti descritti ai punti n. 1 e 2 che precedono dovranno essere richiesti a cura del professionista, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, **almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data della vendita**, esclusivamente alla società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, che gestisce i siti web www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it e www.astegiudiziarie.it, individuata da questa sezione come **soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità su internet e sui quotidiani**.
5. Il testo dell'inserzione sul quotidiano conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del Giudice; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); ammontare del prezzo base; data e ora fissata per la vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; luogo della vendita; termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto; dove reperire maggiori informazioni (cancelleria EE.II., eventuale nome del custode, con indicazione del relativo numero telefonico). **Saranno omessi in ogni caso i dati catastali ed i confini del bene.**
6. La richiesta, comprensiva di modulo firmato a cura del professionista, potrà essere effettuata 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 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

- il mancato invio della nota spese nel termine fissato deve essere considerata come rinuncia alla liquidazione. La mancata analitica indicazione di spese sostenute nell'interesse di tutti i creditori (accompagnata da adeguata documentazione giustificativa) deve essere considerata come rinuncia alla refusione;
- nello stesso termine inviterà: 1) 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; 2) 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.
- se il creditore non trasmette il piano di ammortamento o il prospetto degli interessi moratori e il delegato sia nell'impossibilità di determinare in altro modo l'importo della quota capitale e di quella interessi, dovrà dare comunicazione via fax al procuratore del creditore interessato che, qualora tali indicazioni non vengano fornite entro 30 giorni, il credito sarà posto interamente (e quindi anche per la quota capitale) in chirografo. In mancanza del dovuto riscontro provvederà in tal senso.
- trasmetterà, quindi, al g.e. per la liquidazione le note spese presentate dai procuratori delle parti, unitamente alla propria, accompagnate da un prospetto sintetico riepilogativo dell'importo dei crediti dichiarati e delle somme di cui si chiede la liquidazione;
- **segnerà, in ogni caso, tempestivamente al giudice eventuali anomalie nelle liquidazioni richieste;**
- tra le spese in prededuzione considererà il compenso degli ausiliari del giudice;
- redigerà quindi il progetto di distribuzione in duplice copia e provvederà a trasmetterlo al giudice nel termine massimo di giorni 30 dalla comunicazione dell'avvenuta liquidazione delle spese;
- 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 sarà sottoscritto dal giudice;
- il notaio/professionista delegato provvederà infine all'esito dell'udienza di cui all'art. 596 c.p.c. tenuta dal giudice o comunque del provvedimento di approvazione reso ai sensi dell'art. 598 c.p.c. o di assegnazione ex art. 510 comma 1 c.p.c., a porre in esecuzione il piano di riparto o il provvedimento di assegnazione con l'effettuazione dei relativi pagamenti e degli adempimenti consequenziali, anche ai sensi dell'art. 591 bis, 2^a comma, n. 13) c.p.c.

Si comunichi la presente ordinanza al notaio/professionista delegato a cura della cancelleria, anche a mezzo fax o posta elettronica.

Si comunichi alle parti costituite.

Catania, 26/6/15

Il giudice dell'esecuzione

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

L. 26/6/15

IL FUNZIONARIO
G. Berti

ASTE
GIUDIZIARIE.it