



**TRIBUNALE DI MESSINA**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale di Messina, seconda sezione civile, in persona del Magistrato dott. Paolo Petrolo, ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

nella causa civile iscritta al n. 3605/2013 R.G., decisa con ordinanza resa in data odierna con la quale è stata disposta la divisione giudiziale del seguente bene: immobile sito in Messina, Via Pirrotta (oggi via Archimede) piano 2-3 interno 5 scala C lotto X, censito e riportato al N.C.E.U. di Messina al Foglio 4 particella 1599 sub.34; Categoria A/2 classe 10; Consistenza 5,5 vani; Superficie catastale 158 mq; Rendita € 255,65.

Ritenuto che la vendita possa essere delegata ad un professionista ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 788 c.p.c.;

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. 569III c.p.c., che la diversa modalità della vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore dei beni;

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, la delega alle operazioni di vendita coattiva va assegnata a nuovo professionista, in ragione dell'assenza di nomina di professionista già in precedenza designato nell'ambito della procedura esecutiva n° 116/2011 R.G.Es.Imm. dalla quale è promanato il presente giudizio di divisione c.d. endoesecutiva;

ritenuto che, alla luce della recente modifica dell'art. 568 c.p.c. da parte del d.l. n° 83/2015, deve confermarsi il prezzo base dell'intero compendio come stabilito dal perito d'ufficio sulla scorta di indagini ampie e corrette, in esito ad un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici;



che, in ragione del valore di stima del lotto e di ogni altra circostanza emergente dagli atti, ricorrono i giustificati motivi *ex art.* 569, co. 3, c.p.c. per consentire il pagamento rateale del prezzo di aggiudicazione in dodici rate mensili di uguale importo, la prima decorrente dal trentesimo giorno dall'aggiudicazione;

### **P.Q.M.**

visti gli artt. 788, 569 e 591-*bis* c.p.c.,

visto l'art. 569iv c.p.c., come da ultimo modificato con d.l. 3 maggio 2016 n° 59, e ritenuto che, in ragione della tipologia e localizzazione dei beni in vendita oltre che del complessivo valore di stima degli immobili pignorati, non vi sono motivi ostativi allo svolgimento della vendita con le

prescritte modalità telematiche;

ritenuto altresì che appare opportuno scegliere la seguente tipologia procedurale:

- vendita sincrona mista (con la contemporanea partecipazione sia di offerenti collegati telematicamente che di soggetti presenti in sala innanzi al referente per la vendita);

### **nomina quale delegato**

l'avv. **Francesca Lo Prete** (cod. fisc.LPRFNC84E52F158V) per il compimento delle operazioni di vendita dell'intero compendio pignorato e di tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591-*bis*, commi 3° nn. 1), 2), 3), 4), 5), 6), 8), 9), 11) e 13), 5°, 6°, 7°, 8° e 9°, c.p.c. (che dovranno essere effettuati senza indugio, esclusa ogni facoltà di rinvio o sospensione – se non per ordine del Giudice – anche in presenza di eventuali istanze rivolte direttamente al professionista delegato, il quale ne riferirà comunque immediatamente al Giudice) e, in particolare:

1. determinare il prezzo di vendita, accertando se ricorrono 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. nel corso della procedura esecutiva; in caso positivo riferendo al Giudice ed in caso contrario procedendo oltre (arrotondando, per comodità, il prezzo per eccesso o per difetto);
2. formare, ove necessario od utile, più lotti del compendio da porre in vendita;
3. predisporre la vendita senza incanto (che dovrà celebrarsi entro 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza), dandone notizia alle parti almeno 45 giorni prima e 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 del giorno precedente alla vendita) e del luogo (nel caso di vendita sincrona mista) per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (le quali dovranno prevedere un termine per il pagamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione e che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto);
- c) delle modalità telematiche ovvero cartacee (nel caso di vendita sincrona mista) di presentazione delle offerte stesse, le quali in tale ultima ipotesi 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; nessuna altra indicazione – né il numero o il nome della procedura e del giudizio di divisione né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta), 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 bonifico bancario (con causale “*versamento cauzione*”) eseguito sul conto corrente intestato al procedimento (le cui coordinate bancarie dovranno essere adeguatamente indicate) ed allegato all'offerta, ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “*Tribunale di Messina – Procedimento di divisione n° 3605/2013 R.G. – Professionista delegato avv. Francesca Lo Prete*”, assegno circolare inserito nella busta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto; ove la cauzione – versata mediante bonifico – non risulterà accreditata sul conto del procedimento al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa;
- e) della data di svolgimento della vendita [che, nel caso di vendita sincrona mista, 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 l'eventuale gara tra gli offerenti] nonché, nell'ipotesi di vendita sincrona mista, del luogo in cui potranno presentarsi i soggetti che vogliono partecipare in sala alla gara innanzi al referente per la vendita;



- f) del termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione per il versamento del saldo prezzo nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato come sopra;
- g) della possibilità di rateizzare il prezzo e le spese in dodici rate mensili di uguale importo, la prima da versare entro il trentesimo giorno dall'aggiudicazione; a seconda del valore dei beni il delegato – ove lo ritenesse opportuno – interpellerà il magistrato per la previsione del pagamento rateale del saldo prezzo;
- h) del fatto che, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n° 37 e del d.lgs. n° 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente il procedimento di divisione dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- i) dell'avvertimento che l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di offerte tutte inferiori al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- j) della circostanza che le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento dei beni ed al relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico del procedimento;
- k) delle modalità telematiche con le quali si svolgerà la vendita (asincrona telematica, sincrona telematica, sincrona mista);

**5. effettuare la pubblicità, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio della società Gruppo Edicom S.p.A, in base alla convenzione con la stessa stipulata (con la precisazione che invece, quanto alla vendita con incanto laddove disposta ex art. 591 c.p.c., l'avviso conterrà le indicazioni di cui all'art. 576 c.p.c.):**

5.0 sul quotidiano "*Gazzetta del Sud*" (con il modulo sintetico oggetto di convenzione e comunque limitatamente ai lotti di valore superiore ad € 200.000,00) e sul Portale delle Vendite Pubbliche, sulla scorta di quanto disposto con circolari emesse nelle date 6 febbraio, 7 marzo, 3 aprile e 28 settembre 2018 dal Presidente di questa Sezione; detta pubblicità andrà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. (anche



con l'ausilio o a cura della società incaricata della pubblicità, la quale deve intendersi all'uopo sin d'ora espressamente autorizzata) in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 161-*quater* disp. att. c.p.c. (si rammenti che l'art. 631-*bis* c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo comporta l'estinzione della procedura, ragione per la quale il contributo per la pubblicazione non andrà per nessun motivo anticipato dal delegato con somme in ipotesi già nella sua disponibilità);

- sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo
  - [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it) curato dalla società stessa;
  - sul sito [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) certificato dal Ministero con P.D.G. 30.09.2009 incluso nell'elenco *ex* artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006) nonché sul sito [www.astearrivi.it](http://www.astearrivi.it) (certificato dal Ministero con P.D.G. 20.06.2011 incluso nell'elenco *ex* artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006), sul sito [www.rivistastegiudiziarie.it](http://www.rivistastegiudiziarie.it) autorizzato dal Ministero di Giustizia con PDG del 08/07/2013; Pubblicazione sulla web TV/sito internet [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) autorizzato dal Ministero di Giustizia con PDG del 13/03/2012;
- sui quali tutti dovrà essere pubblicata anche la relazione di stima; sarà cura del delegato provvedere ad eliminare dalla copia della relazione di stima da trasmettere alla società incaricata della pubblicità e messa a disposizione dei terzi tutti i riferimenti alla persona del debitore e di eventuali soggetti terzi (i cui nominativi dovranno essere oscurati con l'impiego di idonei accorgimenti);
- Sistema Aste Click che prevede la pubblicazione sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. casa.it; idealista.it; bakeka.it;...) ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati;
  - Invio della missiva Postal target ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito in caso di immobili residenziali, o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che possono essere potenzialmente interessati all'acquisto in caso di immobili con differenti categorie (commerciale, terziario, industriale, turistica);
  - Pubblicazione su Rivista Aste Giudiziarie Nazionale ed.digitale;
  - **a rotazione** sui siti [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it), [www.normanno.com](http://www.normanno.com) e [www.messinasportiva.it](http://www.messinasportiva.it);
  -

Tutti gli adempimenti pubblicitari, inclusa la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche nella qualità di soggetto legittimato, saranno svolti a cura della **Gruppo Edicom S.p.A** secondo le seguenti modalità:

Il professionista delegato invia alla società **Gruppo Edicom S.p.A** a mezzo indirizzo e-mail: [info.messina@edicomspa.it](mailto:info.messina@edicomspa.it); (tel. 090.770587) la richiesta di pubblicazione corredata dai dati di fatturazione e degli allegati (avviso di vendita, ordinanza, relazione di stima, foto e planimetrie dei lotti in vendita) con **omissione nei predetti atti della indicazione dei dati personali del debitore e di eventuali soggetti terzi rispetto alla procedura espropriativa in corso** e provvede a corrispondere anticipatamente alla società **Gruppo Edicom S.p.A**, nelle modalità dalla stessa indicate, le somme necessarie al pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche.

4.5 il testo dell'inserzione sul quotidiano e su *internet* dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere in particolare l'ubicazione e la tipologia dei beni, la superficie in mq, il prezzo base, giorno ed ora dell'asta, con indicazione del Giudice e del numero del procedimento di divisione; dovrà altresì



- contenere l'indicazione del nome del custode e del delegato alla vendita, il loro recapito e l'indicazione – quanto all'avviso sul quotidiano – del sito *internet* su cui rinvenire la perizia; saranno invece omissi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini dei beni;
5. aprire le buste alla presenza degli offerenti, 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. (il rilancio minimo andrà fissato dal delegato di norma in un importo tra il 2 ed il 5% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita), redigendo il verbale delle relative operazioni;
  6. in caso di mancanza di offerte ricevibili, procedere entro sessanta giorni dalla vendita infruttuosa a nuovi tentativi di vendita senza incanto (con ribassi del prezzo che, tra seconda e quarta vendita, non possono superare il 25% del primo, fissando – in caso di esito ulteriormente negativo – un quinto tentativo di vendita con un ribasso sino al 50%, salva diversa direttiva del Giudice);
  7. in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, dare tempestivo avviso al Giudice del mancato versamento del saldo, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
  8. autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;
  9. versare senza indugio la cauzione dell'aggiudicatario e le somme ricavate dalla vendita (unitamente alle spese rese necessarie dal trasferimento) su un libretto di deposito ovvero su un conto corrente bancario o postale intestato al procedimento, acceso presso un istituto bancario o un ufficio postale a scelta del delegato, documentando le condizioni contrattuali proposte entro giorni 30 dalla comunicazione della presente e restituendo immediatamente dopo la gara gli assegni circolari – depositati unitamente alle offerte – a coloro che non siano rimasti aggiudicatari ovvero comunque restituendo loro le cauzioni eventualmente versate mediante bonifico effettuando identica modalità di pagamento a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate;
  10. una volta formata copia del verbale di aggiudicazione il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime



patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali ed alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo; comunicherà quindi all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto o del libretto di deposito – intestato al procedimento di divisione – da utilizzare per il pagamento, avvisandolo che i pagamenti ricevuti verranno imputati in primo luogo a spese e successivamente a saldo prezzo; nell'ipotesi di cui all'art 41 T.U.B., non appena disposta l'aggiudicazione il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo fax – il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla banca, comunicandogli anche le coordinate bancarie necessarie a questo fine; ove nel termine di giorni 20 decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva della comunicazione è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto del procedimento; l'attribuzione delle somme versate direttamente alla banca deve intendersi meramente provvisoria, e pertanto soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita; il delegato provvederà quindi ad aggiornare – con spese a carico del procedimento – le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, accertando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) ed il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato od un compendio più ampio; il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca o la posta l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza (in file *pdf* nativo modificabile e non firmato digitalmente dal delegato ovvero comunque in formato *word*) del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Cancelliere, da sottoporre alla firma del Giudice, unitamente – se richiesto dalla legge – al certificato di destinazione urbanistica



dell'immobile avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, ad altro certificato sostitutivo che il professionista provvederà a richiedere; a seguito della firma del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari; effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (l'originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F23) all'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del mod. F23 evita la necessità di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti;

all'esito il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria e, estrattane copia autentica, la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione; nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso il competente Ufficio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo; il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento di quanto dovuto – per la cancellazione dei gravami (sequestri conservativi, sentenze di fallimento, pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento), prelevando le somme a tal fine necessarie dal ricavato della vendita; il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo; quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso; si precisa altresì che la bozza del decreto di trasferimento dovrà fare menzione del contratto di finanziamento di cui si sia eventualmente avvalso l'aggiudicatario per saldare il prezzo;

11. il delegato procederà alla redazione della bozza di progetto di ripartizione del ricavato della vendita tra i comproprietari non debitori e la procedura esecutiva, omettendo in questa fase di chiedere la liquidazione del proprio compenso, alla quale provvederà





successivamente il G.E., una volta riassunta la procedura esecutiva, prima della predisposizione del progetto di distribuzione previsto dall'art. 596 c.p.c. a cura del medesimo delegato;

#### NOMINA

quale gestore per la vendita telematica la società **Gruppo Edicom S.p.A**, quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) PDG d'iscrizione n. 3 del 4/8/2017, autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015. in base all'offerta economica depositata presso la Corte d'Appello di Messina;

#### DISPONE

- a) che il delegato, entro quindici giorni da ciascun tentativo di vendita, riferisca dell'esito al Giudice;
- b) che il delegato, entro trenta giorni dalla notifica della presente ordinanza, depositi una relazione sugli adempimenti iniziali svolti (art. 16-*bis*, co. 9-*sexies*, d.l. n° 179/2012, come modificato dalla legge n° 119/2016); almeno ogni sei mesi (la prima volta a decorrere dalla comunicazione della presente ordinanza) il delegato dovrà redigere e depositare nella Cancelleria del 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 del progetto di ripartizione del ricavato), alla cui scadenza il professionista rimetterà in ogni caso gli atti allo scrivente per le determinazioni di competenza;

#### DISPONE

che il delegato comunichi immediatamente alla creditrice procedente la presente ordinanza, invitandola a versargli entro il termine perentorio di trenta giorni la somma di € 100,00 anticipata per tre cicli di vendita, per un totale di € 300,00, a titolo di fondo spese per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche;



che, in caso di mancato versamento della superiore somma, il delegato invii a tutti i creditori muniti di titolo esecutivo formale invito (a mezzo pec o raccomandata a.r.) a procedere al predetto versamento nel termine perentorio di trenta giorni, avvertendoli che in difetto gli atti saranno rimessi al Giudice dell'esecuzione per la declaratoria di improseguibilità del procedimento di divisione (ed eventualmente di estinzione *ex art. 631-bis c.p.c.*);

### **AUTORIZZA**

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

**assegna** alla parte che ha introdotto il presente procedimento di divisione il termine di giorni trenta dalla comunicazione della presente ordinanza per effettuare le eventuali notifiche di cui all'art. 569 u.c. c.p.c., ove necessarie.

Si comunichi a cura della Cancelleria.

Messina, li 18/04/2024

Il Giudice dell'esecuzione

dott. *Paolo Petrolo*

*Alla redazione del presente provvedimento ha collaborato il funzionario Upp dott. Domenico Panarello*



Allegato A:

### **Contenuto dell'offerta cartacea per partecipare alla vendita senza incanto**

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto**, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, indicando la denominazione dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente (nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita, con la precisazione che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), allegando fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società) nonché distinta del bonifico bancario (con causale "*versamento cauzione*") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ovvero assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "**Tribunale di Messina – Procedimento di divisione n° 3605/13 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. FRANCESCA LO PRETE**", di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), somme che verranno trattenute in caso di rifiuto dell'acquisto; ove l'offerta riguardi più lotti (come si dirà meglio più avanti), potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta. Si precisa altresì che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini della individuazione dell'offerta migliore.

L'offerta dovrà altresì contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta medesima è proposta nonché l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$  (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base).

L'offerta dovrà inoltre contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la Cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c..

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà formulare un'unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

Il soggetto che presenta l'offerta può anche essere persona diversa dall'offerente.

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.

Si avvisa che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita sicché, in caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire come detto entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione – salva la previsione del pagamento rateale – pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato, quindi al notaio ovvero al professionista n.q., su libretto di deposito ovvero conto corrente bancario o postale aperto dal delegato medesimo, che dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento; in caso di più offerte valide (è valida come detto l'offerta al



ribasso fino al limite del 25% rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Nella vendita non verranno 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 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 dall'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.

Gli immobili vengono venduti liberi 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; se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.



Allegato B:

### **Obblighi dichiarativi**

Il professionista delegato e custode giudiziario, nel primo atto successivo al conferimento dell'incarico, è tenuto a dichiarare:

- nella consapevolezza circa la responsabilità penale derivante da dichiarazioni non veritiere, di non essere legato da rapporti di parentela, affinità, convivenza o convivialità abituale con i Giudici e/o con il personale di Cancelleria della Sezione e di non trovarsi in conflitto di interessi, anche solo potenziale, con la procedura esecutiva;
- di essere dotato, presso il proprio studio, di una struttura logistica ed organizzativa idonea alla gestione delle vendite, nonché di impegnarsi a partecipare personalmente, ovvero mediante un delegato eventualmente anche comune ad altri professionisti, alle riunioni periodiche che verranno indette dalla Sezione;
- il numero di incarichi ricevuti nell'anno solare in corso al momento della nomina ed in quello precedente, specificando il numero degli incarichi in cui non ha maturato e ricevuto compensi per l'estinzione o la chiusura anticipata della procedura.

### **Contenuto della relazione di primo accesso (da trasmettere al Giudice)**

Eseguito l'accesso, il custode invierà, a mezzo *pec*, una sintetica comunicazione a tutti i creditori e la depositerà telematicamente.

Nella relazione in parola il custode dovrà indicare:

- eventuali ulteriori indagini da effettuare presso i pubblici registri che si rendano necessarie in base alla documentazione già acquisita;
- eventuali problematiche di tipo tecnico segnalate dall'esperto stimatore che necessitino di ulteriori approfondimenti e che potrebbero costituire motivo di ritardo per la consegna dell'elaborato peritale ovvero comportare un'incidenza sul valore di stima;
- gli interventi di manutenzione o ripristino necessari, individuati con l'ausilio dell'esperto stimatore *ex art. 68 c.p.c.*;
- gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile contro il rischio di incursioni esterne e danneggiamenti da parte di terzi;
- gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile contro il rischio di danni che l'immobile può procurare a terzi;
- descrizione delle modalità di svolgimento del primo accesso, delle eventuali criticità riscontrate e dello stato di occupazione dell'immobile;
- eventuali situazioni "anomale" di possesso da parte di terzi che possano pregiudicare e/o compromettere l'utile trasferimento del bene in capo all'acquirente a seguito di vendita forzata (es. possesso utile *ad usucapionem* e, comunque, ogni situazione di detenzione senza titolo non accompagnata da dichiarazione da parte del terzo occupante circa l'altruità della cosa detenuta e immediata disponibilità al rilascio del bene su semplice richiesta del custode);
- le attività da espletare per la gestione attiva del compendio pignorato; verificando quali siano le potenzialità del bene pignorato per impedirne il deprezzamento e per incrementarne il valore di scambio e il valore d'uso, il custode proporrà al Giudice tutte le iniziative necessarie.

Alla relazione dovranno essere allegati il verbale di primo accesso e la dichiarazione resa dall'occupante (sia esso debitore esecutato che terzo, con titolo ovvero senza titolo).

### **Visite degli immobili**

Il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate, né a maggior ragione fornirà i loro nomi.



Il custode dovrà assicurare a tutti gli interessati all'acquisto, entro il termine di 15 giorni dalla richiesta che dovrà essere inoltrata esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, la visita dei beni in vendita, accompagnandoli di persona (ovvero a mezzo di un proprio delegato *ad hoc* purché senza aggravio di spese per la procedura) in modo da garantire la massima riservatezza.

Le visite degli immobili dovranno essere organizzate dal custode singolarmente per ciascun richiedente e non già per gruppi, ad orari intervallati di un tempo ragionevole tra l'una e l'altra visita, in modo da evitare qualunque contatto tra i potenziali offerenti e scongiurare pertanto possibili accordi che possano incidere sul regolare svolgimento della futura vendita; allo stesso modo, il custode avrà cura di essere costantemente presente (personalmente o a mezzo delegato *ad hoc*) durante la visita a fianco del richiedente, in modo da evitare possibili interlocuzioni tra lo stesso e l'esecutato che possano parimenti incidere sul regolare svolgimento della futura vendita.

In occasione delle visite, il custode dovrà essere in grado di fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita.

Il custode inoltre fornirà agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto, precisando in particolare che l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene e che andrà depositata in busta chiusa nel luogo stabilito in seno all'avviso di vendita entro il giorno precedente la gara. Chiarirà anche che nella vendita con incanto (ove disposta) sarà necessario formulare in ogni caso – e dunque anche in assenza di altri offerenti – un'offerta in rialzo, a differenza dell'udienza di vendita senza incanto.

Il custode illustrerà infine quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere eventualmente richiesto un mutuo.

