



TRIBUNALE DI MESSINA - 2^a Sezione Civile -

ORDINANZA DI RIMODULAZIONE DELLA DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE

- art. 591-bis c.p.c. -

Il Giudice dell'esecuzione

letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare n° 223/2009 R.G.Es., sentiti gli interessati comparsi all'udienza del 18 giugno 2019, sciogliendo la riserva assunta;

ritenuto che, a fronte dell'istanza di vendita avanzata dalla creditrice procedente Guber s.p.a., non possa trovare accoglimento la richiesta di rinvio dell'udienza avanzata dalla debitrice esecutata;

preso atto della dichiarazione di rinuncia all'intervento depositata in data 12 aprile 2019 dal Banco Popolare soc. coop.;

letta la perizia integrativa da ultimo depositata in data 17 maggio 2019 dall'esperto ing. Giovanni Lupo;

rilevato che all'udienza del 18 giugno 2019 l'unica creditrice ad aver dato impulso alla procedura è stata la Guber s.p.a., la quale ha testualmente chiesto *"che venga disposta la vendita dei beni per cui non è stata riscontrata la necessità di rettificare l'atto di compravendita in Not. [redacted] ed è stata verificata la regolarità urbanistica"*;

che, ciò posto, non vi è dubbio che nulla osti alla vendita dei beni identificati in perizia come lotto n° 2), come già osservato dal professionista delegato notaio Patrizia Vicari con relazione depositata in data 27 febbraio 2019 (*"Allo stato, pertanto, l'unico cespite per il quale la documentazione è completa per la vendita è costituito dal terreno in Saponara, lotto 2 della perizia, stimato in euro 17.225,00"*);

che inoltre, per quanto concerne i beni di cui al lotto n° 1), essendo riuscito il perito ad acquisire solo insufficienti e frammentarie notizie in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile sito in località Saponara ed allibrato in Catasto al foglio n° 2, particella 967, atteso il tenore testuale dell'istanza formulata all'udienza del 18 giugno 2019 dalla Guber s.p.a. deve ritenersi che la disponenda vendita vada limitata ai soli terreni ricompresi nel medesimo lotto alle lettere A e B, provvedendo in questa sede all'estinzione della procedura limitatamente al fabbricato rurale testé menzionato;

che infine, per quanto concerne le ville site in località Mortelle ed allibrate in Catasto al foglio n° 22, particelle 92 (c.d. *"porzione vecchia della villa"*) e 345 (c.d. *"porzione nuova della villa"*) e ricomprese in perizia nel lotto n° 3), non appare chiaro se ed in che termini la creditrice procedente abbia inteso insistere nell'originaria istanza di vendita;

che infatti, per un verso la richiesta *"che venga disposta la vendita dei beni per cui non è stata riscontrata la necessità di rettificare l'atto di compravendita in [redacted]"* indurrebbe a ritenere che la creditrice abbia inteso chiedere la vendita di entrambe le ville con esclusione delle sole particelle 683 e 684 del fg. 22, trattandosi *"di due piccolissime strisce di terreno, di complessivi mq. 25, poste al confine con il terreno particelle 610 e 615 del fg. 22, di proprietà dei coniugi [redacted] o loro aventi causa"* (cfr. relazione del delegato del 27 febbraio 2019 già sopra menzionata);

che di contro l'aver limitato la Guber s.p.a. la propria istanza di vendita ai soli beni per i quali *"è stata verificata la regolarità urbanistica"* condurrebbe ad escludere dalla vendita l'intero lotto n° 3), avendo il perito incontrato con riferimento allo stesso difficoltà del tutto analoghe a quelle di cui si è già detto sopra con riferimento al fabbricato rurale di cui al lotto n° 1);



ritenuta pertanto l'opportunità di disporre la nuova comparizione delle parti al fine di chiarire la circostanza in oggetto;

vista la modifica dell'art. 568 c.p.c. ad opera del d.l. n° 83/2015, convertito in legge n° 132/2015, e ritenuto pertanto di dovere procedere alla rimodulazione della delega per un nuovo ciclo di vendite;

viste altresì le modifiche apportate dal d.l. n° 59/2016, convertito in legge 30 giugno 2016 n° 119;

visto l'art. 569^{III} c.p.c., come da ultimo modificato con d.l. 3 maggio 2016 n° 59, e ritenuto che, in considerazione della tipologia e localizzazione dei beni che vengono posti in vendita mercé la presente ordinanza nonché del valore di stima degli stessi indicato dal perito, ricorra nel caso di specie l'ipotesi di deroga prevista dalla norma in esame, secondo cui può escludersi la modalità telematica delle vendite se essa sia pregiudizievole *“per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura”*, anche sotto il profilo della presumibile platea soggettiva dei potenziali offerenti;

rilevato che, analogamente, va evidenziata la circostanza che questo Tribunale, in raccordo con la Corte d'Appello di Messina, non ha ancora individuato in via generale il gestore tecnico che procederà alle vendite telematiche, secondo le prescrizioni della Circolare Ministeriale del 13 ottobre 2017, sicché mancano i presupposti per attivare, senza impedimenti o ritardi nella procedura, le modalità indicate dalla legge;

P.Q.M.

rigetta l'istanza di rinvio avanzata all'udienza del 18 giugno 2019 dalla debitrice Tomeucci Silvia;

dichiara estinta la presente procedura esecutiva limitatamente al fabbricato rurale sito in località Saponara, frazione Contrada S. Barbara, ed allibrato in Catasto Terreni al foglio n° 2, particella 967, identificato quale immobile A.1. del lotto n° 1) nella perizia di stima depositata in data 21 maggio 2010 dall'esperto ing. Francesco Mammoliti;

ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari di Messina di procedere, limitatamente al suddetto bene, alla cancellazione della trascrizione del pignoramento effettuata in data 9 settembre 2009 – n° 30033 Reg.Gen. e n° 20628 Reg.Part., come da nota in atti;

visto l'art. 591-*bis* c.p.c.,

CONFERMA LA DELEGA

al notaio Patrizia Vicari per il compimento delle operazioni di vendita dei terreni di cui al lotto n° 1) (con esclusione pertanto del fabbricato rurale di cui sopra) nonché dei beni di cui al lotto n° 2) e di tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591-*bis* c.p.c. (che dovranno essere effettuati senza indugio, esclusa ogni facoltà di rinvio o sospensione – se non per ordine del Giudice dell'esecuzione – anche in presenza di eventuali istanze rivolte direttamente al professionista delegato, il quale ne riferirà comunque immediatamente al G.E.), ivi compreso provvedere su eventuali istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 (come novellato dalla legge n° 119/2016), 589 e 590 c.p.c. e, in particolare:

1. previa ulteriore verifica della corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché dell'adempimento degli incumbenti ex artt. 498 e 599^{II} c.p.c., determinare il prezzo di vendita in misura pari a quello dell'ultima vendita andata deserta, salva la sussistenza di motivi tali da giustificare la determinazione di un prezzo differente;
2. formare, ove necessario od utile (anche in considerazione dei precedenti infruttuosi tentativi di vendita), più lotti del compendio pignorato;
3. predisporre la vendita senza incanto (che dovrà celebrarsi entro 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza), dandone notizia ai creditori 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 (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; nessuna altra indicazione – né il numero o il nome della procedura 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 assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 223/2009 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato notaio Patrizia Vicari", 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 l'eventuale gara tra gli offerenti];
 - 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 ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. 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 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 la procedura esecutiva 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;
4. effettuare la pubblicità, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio della medesima società indicata nell'originaria ordinanza di delega in base alle tariffe concordate con quest'Ufficio (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.):
- 4.1 sul quotidiano "*Gazzetta del Sud*" (con il modulo sintetico oggetto di convenzione e limitatamente ai lotti di valore superiore ad € 50.000,00) 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;
 - 4.2 a rotazione sui siti www.tempostretto.it, www.normanno.com e www.messinasportiva.it;
 - 4.3 sul sito *internet* ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo www.tribunale.messina.it, sul sito 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.asteavvisi.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 20.06.2011 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006), sui quali tutti dovrà essere pubblicata anche la relazione di stima;
 - 4.4 il custode o il professionista delegato alla vendita se richiesti, ovvero il creditore interessato, dovrà depositare in Cancelleria le richieste di pubblicazione indirizzate al gestore Edicom Finance s.r.l.;
 - 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 del bene, la superficie in mq, il prezzo base, giorno ed ora dell'asta, con indicazione del Giudice e del numero dell'esecuzione; dovrà altresì



- contenere l'indicazione del nome del custode e del delegato alla vendita (ove la vendita sia stata delegata), il loro recapito e l'indicazione – quanto all'avviso sul quotidiano – del sito *internet* su cui rinvenire la perizia; saranno invece omessi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini del bene;
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 in un importo non superiore al 5% del prezzo indicato nell'avviso di vendita), redigendo il verbale delle relative operazioni;
 6. in caso di mancanza di offerte ricevibili, provvedere sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., previa autorizzazione del Giudice;
 7. in caso di mancanza anche di istanze di assegnazione, 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% (dovendosi in proposito avere riguardo a quanto previsto dall'art. 4 co. 7 d.l. n° 59/2016) notiziando, prima della fissazione di tale ultima vendita, il G.E. e, comunque, fino a diversa direttiva del G.E.;
 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 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 alla procedura esecutiva, 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;
 11. 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 alla procedura esecutiva – da utilizzare per il pagamento; nel contempo aggiornerà 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) 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, estrarre 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 (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;

12. il delegato fisserà ai creditori un congruo termine, non inferiore ai trenta giorni, per far pervenire presso il suo studio le dichiarazioni dei crediti e le note delle spese processuali sostenute, che trasmetterà poi senza ritardo al G.E. per le liquidazioni di competenza; quindi procederà alla redazione della bozza di progetto osservando le norme sulle cause di prelazione; in tale ottica, nell'udienza di aggiudicazione dell'ultimo bene pignorato il professionista comunicherà alle parti che verrà avviata la fase della distribuzione del ricavato; in tale sede consegnerà inoltre un modulo per consentire al creditore di indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi; inviterà inoltre 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; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 co. 2 e co. 3 c.c. a documentare l'esito infruttuoso dell'esecuzione mobiliare, avvisandoli che – in mancanza – il credito sarà considerato chirografario; il professionista invierà analogo invito a mezzo fax o posta elettronica ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza; tra le spese in pre-deduzione il professionista delegato considererà: α) il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del Giudice, avendo cura di segnalare l'eventuale esigenza di integrare il decreto di liquidazione del compenso al perito stimatore laddove in precedenza dimezzato ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c.; β) gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche ed alla volturazione catastale se posti a carico della procedura; il delegato, al momento della redazione della bozza del progetto di distribuzione, richiederà alla banca ove è depositato il ricavo della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data dell'udienza (che, rispetto alla trasmissione della bozza, verrà comunque tendenzialmente fissata dallo scrivente entro due mesi) e delle spese di chiusura del conto; una volta trasmesso il progetto di distribuzione, il magistrato provvederà quindi ad ordinarne il deposito in Cancelleria ed a fissare l'udienza di discussione onerando la Cancelleria della comunicazione di rito; qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 T.U.B. abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore, secondo lo schema reperibile in Cancelleria;
13. provvedere, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, all'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, laddove si profili l'antieconomicità della vendita ovvero in ogni caso in cui siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita ed il bene debba essere posto in vendita – nel quarto tentativo – ad un valore uguale o inferiore ad € 15.000,00 (importo da intendersi riferito alla somma di tutti i lotti posti in vendita), il delegato non fisserà ulteriori tentativi e rimetterà le parti innanzi al G.E.; la stessa condotta il delegato vorrà tenere qualora il bene, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore ad € 15.000,00; il GE avrà cura di comunicare al delegato il decreto con il quale fisserà la comparizione delle parti innanzi a sé quanto alle ipotesi di antieconomicità della vendita; della nuova vendita il delegato redigerà apposito avviso, dandone comunicazione alle parti costituite ed al debitore, al fine di evitare successive contestazioni;
- c) che il delegato, almeno ogni sei mesi (la prima volta a decorrere dal precedente termine), rediga e depositi nella Cancelleria del Giudice una relazione riepilogativa dell'attività svolta; entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il delegato depositerà un rapporto finale delle attività svolte successivamente al deposito della relazione di cui al periodo precedente;
- d) che, ove già nominato anche custode dei beni pignorati, il professionista – nel valutare l'opportunità di procedere o meno alla liberazione degli immobili – precisi lo stato occupativo degli stessi e, se del caso, trasmetta bozza dell'ordine giudiziale di liberazione al magistrato; laddove detto ordine sia emesso e portato ad esecuzione ai sensi dell'art. 560, co. 4, c.p.c., sarà cura del custode-delegato relazionare sul buon esito della procedura di liberazione, su eventuali rinvii dello slogging e sulle iniziative eventualmente assunte presso Servizi Sociali e Comune;

FISSA

il termine massimo di diciotto 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 il professionista rimetterà in ogni caso gli atti allo scrivente per le determinazioni di competenza;

DISPONE

che il delegato comunichi immediatamente alla creditrice precedente la presente ordinanza, invitandola a versargli entro il termine perentorio di trenta giorni la somma di € (100,00 x n° 2 lotti =) 200,00 anticipata per tre cicli di vendita, per un totale di € 600,00, 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 della procedura (ed eventualmente di estinzione *ex art. 631-bis c.p.c.*);

CONFERMA

per il resto l'ordinanza di delega originaria;

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;

visto l'art. 485 c.p.c.,

fissa l'udienza di comparizione delle parti del 21 gennaio 2020, ore 10:30, al fine di verificare l'interesse dei creditori alla vendita dei beni di cui al lotto n° 3).

Si comunichi alle parti ed al professionista delegato a cura della Cancelleria.

Messina, 22 giugno 2019

Il Giudice dell'esecuzione
dott. Danilo Maffa



Allegato A:

Contenuto dell'offerta 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) ed assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "*Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 223/2009 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato notaio Patrizia Vicari*", di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che verrà trattenuto 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).

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 minorenni, 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.

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; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile 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.



V°, si dispone in conformità alla richiesta.

delegando la vendita del lotto 3 nei termini precisati dalla Guber Banca s.p.a. e revocando l'udienza del 21.1.2020. Si comunichi anche al delegato.
03/07/2019

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 223/2009 promossa da:

GUBER BANCA S.P.A., già GUBER S.P.A., n.q. di procuratrice speciale di
Epicuro SPV S.r.l.

- creditore procedente -

C o n t r o

████████████████████

- debitrice esecutata -

E con l'intervento di

GUBER BANCA S.P.A., già GUBER S.P.A., n.q. di procuratrice speciale di
Epicuro SPV S.r.l.

ISTANZA PER LA PROSECUZIONE DELLE ATTIVITA' DI VENDITA IN RELAZIONE AL LOTTO n. 3

Ill.mo G.E.,

il sottoscritto Avv. Raffaele Maccari, procuratore di GUBER BANCA S.P.A.,
già Guber S.p.a., nella sua qualità ut supra, giusta delega in atti,

PREMESSO

CHE all'udienza del 18.06.2019 la creditrice procedente ha chiesto che venisse
disposta la vendita dei cespiti per i quali non è stata riscontrata la necessità di
rettificare l'originario contratto di compravendita per atto del Notaio ██████████

██████████ e per i quali è stata verificata la regolarità urbanistica;

CHE il G.E. a scioglimento della riserva assunta all'udienza di cui sopra, con
ordinanza del 22.06.2019, comunicata in data 24.06.2019, ha ritenuto di fissare
udienza di comparizione al 21.01.2020 al fine di chiarire se, con riferimento al
Lotto n. 3, dovessero essere escluse solo le particelle riportate erroneamente
nell'atto di acquisto originario e per le quali, dunque, sussisteva il problema di
titolarità in capo alla debitrice esecutata, o se dovesse essere escluso l'intero
Lotto n. 3, stante la mancata acquisizione di notizie circa la regolarità
urbanistica dei cespiti;



PREMESSO ALTRESI'

CHE nella CTU a firma dell'Ing. Francesco Mammoliti del 21.05.2010, in relazione al Lotto n. 3, costituito dalle ville site in Messina, fraz. Mortelle, identificate al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 22, part. 92 sub. 1 e 2 e part. 345, nella parte relativa al giudizio di conformità urbanistico-edilizia (cfr. sub. 4.3, pag. 8) è stata rilevata l'assenza di difformità, ed è stata riscontrata solo una difformità catastale, regolarizzabile mediante semplice aggiornamento catastale;

CHE, con istanza del 27.02.2019 il Notaio delegato Dott.ssa Patrizia Vicari ha chiesto che il CTU depositasse una perizia integrativa al fine di acquisire notizie in merito alla regolarità urbanistica delle predette ville;

CHE tale richiesta è stata motivata con la circostanza che nella CTU in atti si era fatto solo riferimento all'epoca di costruzione delle suddette ville e non alla regolarità delle stesse sotto il profilo urbanistico;

CHE, con CTU integrativa depositata il 17.05.2019 il nuovo perito incaricato, Ing. Giovanni Lupo, in risposta al quesito posto dal delegato, ha riferito che da ricerche presso gli uffici competenti non sono state riscontrate notizie, ad eccezione di una pratica di sanatoria presentata in data 27.12.1985 e conclusasi positivamente in data 13.12.2010 (cfr. allegato n. 4 alla CTU integrativa del 17.05.2019);

CHE, pertanto, non risulterebbero difformità urbanistico-edilizie circa le predette ville, così come già correttamente relazionato nella prima CTU del 21.05.2010;

CHE Guber Banca S.p.a. ha interesse alla prosecuzione delle attività di vendita delegate, oltre che sui beni già oggetto di delega del 22.06.2019, anche relativamente alle unità immobiliari comprese nel Lotto n. 3 identificate al catasto fabbricati del Comune di Messina al foglio 22, part. 92 sub. 1 e 2 e part. 345, con esclusione dei già citati terreni identificati alle particelle 610 e 615 del foglio 22 per le quali è risultato necessario rettificare l'originario contratto di compravendita per atto del Notaio [REDACTED] per l'intestazione catastale in capo alla debitrice esecutata delle corrette particelle 683 e 684 derivate dal frazionamento delle 610 e 615 nella loro maggior superficie.

Tutto ciò premesso, l'Avv. Raffaele Maccari, procuratore di GUBER BANCA S.P.A., nella sua qualità ut supra, giusta delega in atti,



CHIEDE

Che la SV. Ill.ma, stante la dichiarata volontà della creditrice procedente in parziale correzione di quanto verbalizzato all'udienza del 18.06.2019, Voglia assumere ogni provvedimento utile e necessario alla prosecuzione delle attività di vendita delegata anche in relazione al Lotto n. 3 così come sopra più specificatamente dettagliato.

Brescia,

Avv. Raffaele Maccari

