



TRIBUNALE DI MESSINA  
Seconda sezione civile - Esecuzioni Immobiliari

-----  
**Il giudice dell'esecuzione**

esaminati gli atti della procedura esecutiva immobiliare, iscritta al n. 70 /2012  
**R.G.Es.;**

letta l'istanza del professionista delegato;

ritenuto necessario modificare l'originaria ordinanza di delega al fine di adeguarla alle modifiche normative di cui al D.L. n. 83/2015.

**P.Q.M.**

dispone, a parziale modifica dell'originaria ordinanza di delega, che il professionista delegato espleti le operazioni di vendita e 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) e, in particolare:

1. **determinare il prezzo di vendita** dei lotti rimasti invenduti nella misura stabilita quale prezzo a base d'asta nell'ultima vendita andata deserta;
2. Predisporre la **vendita senza incanto**, redigendo l'avviso con l'indicazione:
  - a) Dei beni in vendita e del loro prezzo base;
  - b) della data ultima (entro le ore 12,00) e del luogo (presso un suo recapito) per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (termine che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento);
  - c) delle modalità di presentazione delle offerte stesse, che vanno inserite in busta chiusa (sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita), mentre il contenuto dell'offerta stessa è specificato nell'allegato A) alla presente ordinanza, con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato;
  - d) dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto), che dovrà essere versata mediante assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "Nome professionista – n. 70 /2012 R.G.E., inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;
  - e) della data di convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé (che dovrà essere fissata per il giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto b) per l'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
  - f) del termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato come sopra ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del TU n. 385\1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;
  - g) del fatto che, ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 e d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.



3. effettuare la **pubblicità**, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita sui periodici e siti internet indicati nell'ordinanza originaria.
4. aprire le buste ed esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto 3 e deliberare sulle stesse secondo le regole di cui all'art. 572 c.p.c., procedendo, in caso di pluralità delle stesse, alla gara sull'offerta più alta così come previsto dall'art. 573 c.p.c. (con offerte in aumento tra il 3 % ed il 5 % del prezzo base, salvo diversa indicazione del giudice), redigendo il verbale delle relative operazioni;
5. in caso di mancanza di offerte ricevibili, provvedere sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 599 c.p.c., previa autorizzazione del giudice;
6. in caso di mancanza anche di istanze di assegnazione, procedere entro sessanta giorni dalla vendita infruttuosa a **nuovi tentativi di vendita coattiva** (la seconda vendita, ove ritenuto opportuno, con un ribasso non superiore al 15 %, la terza vendita con un ribasso non superiore al 10 %);
7. 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.;
8. autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;
9. versare senza indugio la cauzione dell'aggiudicatario e le somme ricavate dalla vendita su un conto corrente bancario o postale intestato alla procedura esecutiva, presso l'istituto bancario a scelta del delegato, documentando le condizioni contrattuali proposte entro giorni 30 dalla comunicazione della presente;
10. predisporre, effettuato il versamento del prezzo, il decreto di trasferimento che dovrà fare menzione del contratto di finanziamento di cui si sia eventualmente avvalso l'aggiudicatario per saldare il prezzo e della situazione urbanistica dell'immobile, allegando il certificato di destinazione urbanistica avente validità di un anno dal rilascio, o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista provvederà a richiedere;
11. provvedere alla registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento, prelevando le somme a tal fine necessarie dal ricavato della vendita;
12. formare il progetto di distribuzione e trasmetterlo al G.E.: a tal fine il professionista firmerà ai creditori un termine, non inferiore ai trenta giorni, per far pervenire presso il suo studio le dichiarazioni dei crediti e le note delle spese processuali sostenute; quindi procederà alla redazione del progetto osservando le norme sulle cause di prelazione;
13. provvedere, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, alla erogazione delle somme assegnate, prelevando direttamente dal libretto quelle a sé spettanti;

#### **dispone**

- a) che il delegato, entro quindici giorni da ciascun tentativo di vendita, riferisca dell'esito al giudice;
- b) che, qualora siano stati celebrati infruttuosamente almeno tre tentativi di vendita, il delegato rimetta senz'altro le parti innanzi al giudice, al fine della verifica in contraddittorio dell'eventuale antieconomicità della procedura o del perdurante interesse all'azione esecutiva;
- c) che, analogamente, il delegato rimetta il fascicolo al giudice nel caso in cui il prezzo base sia divenuto uguale od inferiore ad € 15.000,00;
- d) che il delegato, almeno ogni sei mesi (di norma, entro gennaio ed entro luglio di ogni anno) depositi al giudice una relazione riepilogativa dell'attività svolta;
- e) che le operazioni delegate siano espletate nel **termine di mesi 18** dalla comunicazione del presente provvedimento.

**Conferma per il resto l'ordinanza di delega originaria.**

Si comunichi.



Messina, 09/12/2015

Il Giudice dell'esecuzione  
(dott. ssa Ivana Acacia)

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 del fallimento o dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente (con codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società), allegando fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società) ed assegno bancario circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "*Tribunale di Messina - nome professionista delegato*", di importo pari al 10% del prezzo proposto (ovvero, in caso di vendita con incanto, del prezzo base).

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.





TRIBUNALE DI MESSINA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
II G.E.

N° 70/121E

visti gli atti della procedura n. 70.12 R.Es.;  
sentiti gli interessati all'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc e sciogliendo la riserva assunta;

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

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

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

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

considerato invero che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità: anzi, essa consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del medesimo compendio e, permetterà agli interessati all'acquisto di visionare il cespite con un incremento sensibile delle probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato

**P.Q.M.**

visti gli artt. 591 bis c.p.c., e 559 co. 4 c.p.c.

**delega**

l'avv. Antonio Visco - da intendersi nominato anche custode dei beni pignorati - al compimento delle operazioni di vendita e di tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis, ovvero, in particolare:

1. determinare il valore degli immobili pignorati, a norma dell'art. 568 c.p.c., tenendo conto della relazione redatta dall'esperto in atti e degli eventuali chiarimenti a seguito delle note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173 bis disp att. C.p.c. e procedere all'eventuale formazione in lotti del compendio pignorato;
2. procedere alla vendita secondo le modalità indicate al terzo comma di cui all'art 569 c.p.c., e pertanto prima **alla vendita senza incanto**, fissando,
  - a) il termine per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., (termine che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento);
  - b) la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti (che dovrà essere fissata per il giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente);

- c) il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare bancario non trasferibile intestato al professionista che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;
- d) il termine per il versamento del prezzo (che dovrà essere di sessanta giorni dall'aggiudicazione) e delle spese di trasferimento da effettuarsi mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato al delegato ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del TU n. 385\1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;
- 3 **effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'incanto** sulla LA REPUBBLICA Sicilia Gruppo Editoriale l'Espresso e sul sito internet all'indirizzo [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it) nonché sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) (ove dovrà pure essere pubblicata la relazione di stima) e la Rivista Aste Giudiziarie a cura della EDISERVICE s.r.l. (tel 090770587) nonché mediante affissione all'albo del Tribunale (si cfr. Convenzione del 14.10.2010 intercorsa tra la Presidenza del Tribunale di Messina, le presidenze delle due Sezioni Civili del Tribunale di Messina, la dirigenza amministrativa del Tribunale di Messina ed il rappresentante legale della EDISERVICE s.r.l.);
- 4 aprire le buste ed esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto 3 e deliberare sulle stesse secondo le regole di cui all'art. 572 cpc, procedendo, in caso di pluralità delle stesse, alla gara sull'offerta più alta così come previsto dall'art. 573 cpc, redigendo il verbale delle relative operazioni;
- 5 provvedere ai sensi dell'art. 576 (ovvero disporre la **vendita con incanto**) per il caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito ovvero nel caso in cui le stesse non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 terzo comma ovvero per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia avuto luogo per qualsiasi ragione, provvedendo a
- a) fissare la data della vendita del compendio pignorato;
- b) emettere l'avviso di vendita che dovrà contenere le indicazioni di cui all'art. 576 c.p.c. (suddivisione in lotti, il prezzo base, data e luogo dell'incanto, importo della cauzione, pari al 10% del prezzo base, l'avvertimento che la mancata partecipazione all'incanto senza documentato e giustificato motivo comporterà la restituzione della cauzione solo nella misura dei 9\10 dell'importo e la restante parte verrà acquisita alla procedura, la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte, il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione entro il quale dovrà essere depositato il saldo prezzo, da effettuarsi con assegno bancario circolare non trasferibile intestato al delegato, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del TU n. 385\1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito, nonché l'importo per le spese di trasferimento) da notificarsi ai creditori iscritti non intervenuti;

c) effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'incanto sulla REPUBBLICA Sicilia Gruppo Editoriale l'Espresso e sul sito internet all'indirizzo www.tribunale.messina.it nonché sul sito www.asteannunci.it (ove dovrà pure essere pubblicata la relazione di stima) e la Rivista Aste Giudiziarie a cura della EDISERVICE s.r.l. (tel 090770587) nonché mediante affissione all'albo del Tribunale (si cfr. **Convenzione del 14.10.2010** intercorsa tra la Presidenza del Tribunale di Messina, le presidenze delle due Sezioni Civili del Tribunale di Messina, la dirigenza amministrativa del Tribunale di Messina ed il rappresentante legale della EDISERVICE s.r.l.);

d) ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

e) a curare l'eventuale fase delle offerte dopo l'incanto ai sensi dell'art. 584 c.p.c.;

f) provvedere in ordine al versamento del prezzo nell'ipotesi di cui al secondo comma dell'art. 585 c.p.c.;

- 6 in caso di asta deserta, provvedere sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 599 c.p.c.;
- 7 in caso di asta deserta e in mancanza di istanze di assegnazione, procedere alla vendita a un prezzo inferiore di 1/4 a quello come sopra determinato e secondo le modalità di cui ai punti 2 e 5 (prima senza incanto e poi nuovamente con incanto), e in caso di esito nuovamente infruttuoso provvedendo ad una successiva vendita, con un'ulteriore riduzione di 1/4 e sempre secondo le medesime modalità (prima senza incanto e poi con incanto), in caso di ulteriore infruttuoso esperimento provvederà ad informare il G.E. delegante;
- 8 in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del saldo, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- 9 autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;
- 10 versare la somma ricavata dalla vendita, depositandola su un libretto bancario da aprire presso l'istituto bancario BNL BNP PARIBAS s.p.a. ovvero altro istituto bancario a scelta documentando le condizioni contrattuali proposte entro giorni 30 dalla comunicazione della presente;
- 11 predisporre, effettuato il versamento del prezzo, il decreto di trasferimento che dovrà fare menzione del contratto di finanziamento di cui si sia eventualmente avvalso l'aggiudicatario per saldare il prezzo e della situazione urbanistica dell'immobile, allegando il certificato di destinazione urbanistica avente validità di un anno dal rilascio, o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista provvederà a richiedere;
- 12 provvedere alla registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento, prelevando le somme a tal fine necessarie dal ricavato della vendita;
- 13 formare il progetto di distribuzione e trasmetterlo al G.E.. A tal fine il professionista fisserà ai creditori un termine, non inferiore ai trenta giorni,

per far pervenire presso il suo studio le dichiarazioni dei crediti e le note delle spese processuali sostenute; quindi procederà alla redazione del progetto osservando le norme sulle cause di prelazione;

14 provvedere, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, alla erogazione delle somme assegnate, prelevando direttamente dal libretto quelle a sé spettanti.

15 Il Professionista dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere gli incanti ovvero ritardarne la fissazione se non per ordine del giudice dell'esecuzione.

**Fissa**, quale termine massimo per lo svolgimento delle operazioni delegate (vendita, predisposizione del decreto di trasferimento e progetto di distribuzione), **18 mesi dalla comunicazione del presente provvedimento.**

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

#### A U T O R I Z Z A

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

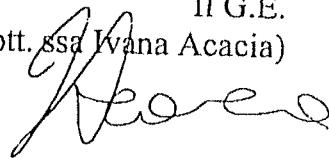
#### A s s e g n a

al professionista, a titolo di fondo spese e anticipo onorario, la somma di € 1000,00 (di cui euro 500,00 a titolo di anticipo sul compenso per l'attività di custodia) che pone a carico del creditore procedente il quale dovrà versarlo entro e non oltre quindici giorni dall'effettuazione della richiesta; trascorso vanamente tale termine il professionista restituirà il fascicolo al G.E. unitamente alla notula per le competenze dovute.

Si comunichi

Messina, il 09.10.2012

Il G.E.  
(Dott. ssa Ivana Acacia)



Depositato in Cancelleria  
oggi 27.3.13

Il Funzionario Giudiziario  
Maria Buzino

