



# TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda sezione civile - Esecuzioni Immobiliari

## DECRETO DI DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE - art. 591 bis c.p.c. -

### Il giudice dell'esecuzione

dott. Giuseppe Minutoli

(in sostituzione, per tale atto, della dott.ssa D'Angelo)

esaminati gli atti della procedura esecutiva immobiliare, iscritta al n. 204/2014 R.G.Es., a carico di [REDACTED]

sentiti gli interessati all'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. e sciogliendo la riserva;

ritenuto che, ai fini di economia processuale, è opportuno disporre la vendita del compendio pignorato, con delega delle operazioni ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

che va nominato un professionista, che, oltre ad avere una specifica esperienza nel settore, secondo quanto consta a quest'Ufficio, può disporre di una struttura organizzativa, tale da garantire un servizio efficiente;

che il suddetto professionista delegato va anche nominato custode del compendio, come previsto dall'art. 559, co. 4, c.p.c., conformemente alla prassi di quest'Ufficio, nell'ottica di una maggiore utilità circa la conservazione ed amministrazione del medesimo compendio, anche in vista delle operazioni preliminari all'esperimento di vendita;

**P.Q.M.**

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

**delega**

**l'avv. CARLO SAGONE**, 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 c.p.c. e, 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. (arrotondando, per comodità, il prezzo per eccesso o per difetto) e procedere all'eventuale formazione in lotti del compendio pignorato;
2. procedere alla vendita secondo le modalità indicate nell'art. 569, co. 3, c.p.c. e, pertanto, prima alla **vendita senza incanto**, predisponendo l'avviso con l'indicazione:
  - a) del 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) della data di convocazione delle parti e degli offerenti davanti a

- sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra agli offerenti (che dovrà essere fissata per il giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente);
- c) del 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 a "Nome professionista - n. \_\_\_\_\_ R.G.E.", che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;
- d) del 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 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;
3. effettuare la **pubblicità**, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'incanto sul quotidiano "Gazzetta del Sud" nonché sul sito internet all'indirizzo www.tribunale.messina.it, e sul sito www.asteanunci.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 (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 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., redigendo il verbale delle relative operazioni;
5. inserire nel bando di gara quanto segue: *"potranno essere depositate con le medesime modalità e nello stesso termine offerte irrevocabili di acquisto, anche di importo inferiore, cauzionate al 10 %, senza alcun vincolo della procedura, che verranno valutate dal giudice ai fini di un'eventuale gara in caso di esito infruttuoso della vendita"*. In sostanza, all'atto dell'apertura delle buste il professionista delegato:
- a) ove vi siano offerte di importo pari almeno al prezzo base, procederà all'assegnazione del bene all'unico offerente o all'effettuazione di una gara tra i plurimi offerenti; in tal caso le eventuali offerte al ribasso non verranno prese in considerazione; b) ove vi siano solo offerte al ribasso, ne darà comunicazione al giudice, per ogni successiva valutazione;
6. provvedere subordinatamente ai sensi dell'art. 576 c.p.c. (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 c.p.c. ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572, co. 3, c.p.c. ovvero per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia avuto luogo per qualsiasi ragione;

- a) provvedendo mediante apposito avviso, 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;
- b) effettuando la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'incanto sul quotidiano "Gazzetta del Sud" nonché sul sito internet all'indirizzo [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), sul sito [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) (ove dovrà pure essere pubblicata la relazione di stima) e la Rivista *Aste Giudiziarie* a cura della EDISERVICE s.r.l.
- c) ricevendo o autenticando la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- d) curando l'eventuale fase delle offerte dopo l'incanto ai sensi dell'art. 584 c.p.c.;
- e) provvedendo in ordine al versamento del prezzo nell'ipotesi di cui al secondo comma dell'art. 585 c.p.c.;
7. in caso di asta deserta, provvedere sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 599 c.p.c.;
8. 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, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) 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  $1/4$  (sempre autorizzata) 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;
9. 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.;
10. autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;
11. versare la somma ricavata dalla vendita, depositandola su un libretto bancario da aprire presso l'istituto bancario a scelta, documentando le condizioni contrattuali proposte entro giorni 30 dalla comunicazione della presente;
12. 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;
13. 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;
  14. 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;
  15. provvedere, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, alla erogazione delle somme assegnate, prelevando direttamente dal libretto quelle a sé spettanti.

**dispone**

che il Professionista delegato proceda 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 cui scadenza rimetterà gli atti al sottoscritto;

**Autorizza**

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

**assegna**

al professionista, a titolo di fondo spese e anticipo onorario, la somma di € 1.500,00 (di cui euro 1.000,00 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, 6 giugno 2015.

Il Giudice dell'esecuzione  
(dott. Giuseppe Minutoli)

Depositato in Cancelleria  
oggi 6.6.15  
Il Funzionario Giudiziario  
Marta Bertino