



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. Daniele Carlo Madia

esaminati gli atti della procedura esecutiva immobiliare, iscritta al
n. 52/2014 R.G.Es.;

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

ritenuto 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. 569, co, 3, c.p.c., che la diversa modalità della vendita con
incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al
valore del bene;

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, le
operazioni di vendita coattiva vanno delegate ad un professionista
abilitato, scelto sulla base degli elenchi in possesso di quest'Ufficio, in
base a criteri di professionalità e rotazione,

P.Q.M.

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

delega

l'avv. **Maimone Ansaldo Patti Fabrizio** al compimento delle operazioni
di vendita 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) e, in
particolare:

1. Previa verifica della corrispondenza tra il diritto del debitore indicato
nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché dell'
adempimento degli incumbenti ex art. 498 c.p.c., **determinare il
prezzo di vendita**, accertando se ricorrano 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.: 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 pignorato;
3. 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. 52/2014 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.
4. effettuare la **pubblicità**, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio della Astalegale.net s.p.a. in base alle tariffe concordate con quest'Ufficio (www.astalegale.net; email: perugia@astalegale.net);
 - 4.1 sul quotidiano "Gazzetta del Sud" (con il modulo sintetico oggetto di convenzione);
 - 4.2 sul sito internet della predetta società;
 - 4.3 mediante affissione all'albo del Tribunale;
 - 4.4 sui seguenti siti: www.creditmanagementbank.eu e www.venditegiudiziarie.eu;
 5. 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;
6. 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;
 7. 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 25 %, la terza vendita con un ribasso non superiore al 15 %);
 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 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;
 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;

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;

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 progetto di distribuzione), 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) a titolo di fondo spese la somma di € 500,00 (con la precisazione che le spese di pubblicità sono a carico del creditore procedente ex art. 95 c.p.c.);

b) per anticipo onorario la somma di € 1.000,00, che pone entrambe a carico del creditore procedente il quale dovrà versarlo entro trenta giorni dall'effettuazione della richiesta, con l'avvertenza che in caso di mancato versamento il delegato ne informerà il giudice, per la dichiarazione di improcedibilità della procedura.

Si comunichi.

Messina, 30/03/2016.

Il Giudice dell'esecuzione
(dott. Daniele Carlo Madia)

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.



PRO.VE.D.

Professionisti Vendite Delegate
Via Degli Amici n. 6 - Messina
tel. 0909430878 - fax 0909430753

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA -UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI-

ISTANZA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO AVV. FABRIZIO MAIMONE ANSALDO PATTI
(PRO.VE.D) - TRIBUNALE DI MESSINA, R.G.E.I. N. 52/2014 - UNICREDIT S.p.A / GALATIOTO
DANIELE - NACCARI FRANCESCA

ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. DANILO MAFFA

Il sottoscritto **Avv. Fabrizio Maimone Ansaldo Patti**, professionista delegato alle operazioni di vendita del compendio pignorato nell'ambito della procedura esecutiva pendente presso il Tribunale di Messina, R.G.E.I. n. 52/2014,

PREMESSO

Che, giusta l'ordinanza datata 30 marzo 2016 e comunicata in data 1 aprile 2016, sono state affidate allo scrivente le operazioni di delega riguardanti la procedura *de qua*;

Che, in ottemperanza al contenuto della medesima, il sottoscritto ha provveduto a contattare preliminarmente il concessionario Astalegale.net per concordare gli incombeni relativi alla pubblicità delle operazioni di vendita;

Che la citata società Astalegale.net ha rappresentato di trovarsi nell'impossibilità di procedere alla pubblicazione del caso sui siti www.creditmanagementebank.eu e www.venditegiudiziarie.eu per mancanza di accordi commerciali con i suddetti portali;

Che lo scrivente ha altresì contattato la Ediservice S.r.l. di Messina per verificare la possibilità che la suddetta fosse abilitata a procedere alle pubblicazioni indicate nell'ordinanza e comprensive anche di tali siti internet, ricevendo riscontro positivo;

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f25b785384a393cdf157ac4f4ee
Firmato Da: MAIMONE ANSALDO PATTI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbc064b1b60f9923af0c5cda78ca4e



PRO.VE.D.

Professionisti Vendite Delegate

Via Degli Amici n. 6 - Messina

tel. 0909430373 - fax 0909430753

Tutto ciò premesso

CHIEDE

Che l'Ill.mo G.E., a modifica dell'ordinanza datata 30 marzo 2016, voglia disporre la sostituzione della società cui rivolgersi per le pubblicazioni della procedura indicando, per i complessivi incumbenti, la Ediservice S.r.l. in luogo della Astalegale.net al fine di utilmente e celermente procedere, avere un unico interlocutore e massimizzare le risorse economiche.

Si depositano: ordinanza di delega e comunicazioni a mezzo e-mail con Astalegale.net.

Con osservanza.

Messina, 20 aprile 2016

Il professionista delegato
(Avv. Fabrizio Maimone Ansaldo Patti)

V.°, a parziale modifica dell'ordinanza resa in data 30 marzo - 2 aprile 2016, dispone che il professionista delegato si avvalga, per gli adempimenti pubblicitari tutti, dell'ausilio di Ediservice s.r.l. in luogo di Astalegale.net, ferme restando le ulteriori statuizioni contenute in seno all'ordinanza in oggetto. Si comunichi con urgenza al professionista delegato.

Messina, 21 aprile 2016

Il Giudice
dott. Danilo Maffa
Daniilo Maffa

Depositato in cancelleria
il 26 APR. 2016

REGISTRARE
Armando

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70325b786384a93cdf157ac44f4ae
Firmato Da: MAIMONE ANSALDO PATTI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12abc064b1b609923a8f0c5cd478ca4e



N. 52/2014 R.G.Es.Imm.



TRIBUNALE DI MESSINA

- 2^a Sezione Civile -

Il Giudice dell'esecuzione

letti gli atti della procedura esecutiva n° 52/2014 R.G.Es.Imm.;

vista la relazione depositata in data 25 luglio 2019 dal professionista delegato avv. Fabrizio Maimone Ansaldo Patti e ritenuto di dovere fornire idonee disposizioni per la prosecuzione delle operazioni di vendita del lotto unico rimasto invenduto;

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 del compendio in vendita oltre che del prezzo raggiunto in occasione dell'ultimo tentativo effettuato dal delegato, 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;

ritenuto che, avuto riguardo alle giustificazioni fornite dal delegato, vada revocata l'udienza ex artt. 591-bis^{XI} c.p.c. e 179-ter^V disp. att. c.p.c. già fissata per il 18 febbraio 2020, ore 10:00;

P.Q.M.

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

CONFERMA LA DELEGA

all'avv. Fabrizio Maimone Ansaldo Patti per il compimento delle operazioni di vendita e di tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591-bis c.p.c. nei termini di cui all'ordinanza di delega resa dal G.E. in data 2 aprile 2016 ed al successivo provvedimento di rettifica del 26 aprile 2016, salve le precisazioni di seguito indicate;

invita il delegato ad effettuare un ulteriore ciclo di n° 3 vendite senza incanto dell'immobile pignorato, disponendo che in ciascuna occasione il prezzo di vendita del bene sia individuato nel medesimo importo della precedente vendita andata deserta, ribassato ogni volta nella misura del 20%;

invita altresì il delegato ad attenersi alle circolari emesse nelle date 6 febbraio, 7 marzo, 3 aprile e 28 settembre 2018 dal Presidente di questa Sezione in tema di pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche;

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 del progetto di distribuzione), alla cui scadenza il professionista rimetterà in ogni caso gli atti allo scrivente G.E. per le determinazioni di competenza;

conferma per il resto l'ordinanza di delega del 2 aprile 2016, come successivamente rettificata in data 26 aprile 2016;

revoca l'udienza già fissata per il 18 febbraio 2020, ore 10:00;

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

Messina, 26 luglio 2019

Il Giudice dell'esecuzione
dott. Danilo Maffa



