



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

VERBALE DI UDIENZA

Il giorno 20 novembre 2018, innanzi al Giudice dell'Esecuzione dott. Daniele Gallucci, viene chiamato il procedimento R.G. Es. n. 200 dell'anno 1994 promossa da

SICILCASSA SPA , SESTINO SECURITISATION SRL , ISLAND REFINANCING S.R.L , BANCO DI SICILIA S.P.A. , SICILCASSA S.P.A. , MONTE DEI PASCHI DI SIENA , COOPERLEASING S.P.A. , ISLAND REFINANCING SRL , CROSS FACTOR SPA ,

CONTRO

[REDACTED]

sono comparsi:

l'Avv. LAURA ABBATE, anche in sostituzione dell'Avv. LUIGI ABBATE per il creditore procedente;

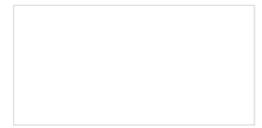
l'Avv. GESUALDO RASO, il quale rappresenta che la delega risale al 2008 e che sono state effettuate solo 2 vendite e che i beni di cui ai lotti n. 4, 5 e 6 sono pignorati pro quota.

IL GIUDICE

considerato che la vendita dei beni pignorati pro quota non può essere disposto mediante l'applicazione di ribassi;

revoca l'ordinanza di vendita con riferimento ai beni pignorati pro quota,





annullando in ordine ai lotti 4,5 e 6 la vendita fissata per il 28.02.2019.

rinvia all'udienza del 7.3.2019, ore 10.00 per verificare gli esiti della vendita e per valutare la proseguibilità della procedura in ordine ai lotti pignorati pro quota.

Il presente provvedimento viene redatto su documento informatico e sottoscritto con firma digitale dal Giudice dr. Daniele Gallucci, in conformità alle prescrizioni del combinato disposto dell'art. 4 del D.L. 29/12/2009, n. 193, conv. con modifiche dalla L. 22/2/2010, n. 24, e del decreto legislativo 7/3/2005, n. 82, e succ. mod. e nel rispetto delle regole tecniche sancite dal decreto del Ministro della Giustizia 21/2/2011, n. 44.





TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Oggetto: obbligo di pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale delle vendite pubbliche e novità in materia di delega delle operazioni di vendita

1. Premessa.

La pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'art. 161^{quater} disp. att. c.p.c., avvenuta in data 19.01.2018, ha reso obbligatoria la pubblicazione degli avvisi di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche (di seguito PVP).

Tale obbligo si riferisce a tutti gli avvisi di vendita emessi successivamente al 19.02.2018 e trova applicazione anche con riguardo alle procedure esecutive che risultano pendenti a tale data.

Qualora per cause imputabili al creditore l'avviso di vendita non risulti pubblicato sul PVP entro il termine previsto dal giudice, la procedura esecutiva si estingue (cfr. art. 631^{bis} c.p.c.).

L'esigenza di coordinare gli effetti delle predette novità normative con la gestione della pubblicazione degli avvisi di vendita comporta la necessità di apportare degli ulteriori correttivi al provvedimento di nomina del custode, dell'esperto stimatore e dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

2. Modifiche apportate alle ordinanze di delega delle operazioni di vendita.

Il professionista delegato provvederà a redigere l'avviso di vendita entro i termini indicati nell'ordinanza di delega e a trasmetterlo senza indugio ai creditori.

Il creditore procedente, o i creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, saranno tenuti a provvedere al pagamento del contributo previsto per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul PVP, pari a € 100,00 per ciascun lotto (cfr. art. 18^{bis} del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115), nonché a trasmettere al delegato le ricevute di pagamento (restituite per ciascun lotto dal portale dei servizi telematici in *formato .xml*) entro il termine ultimo di 70 giorni prima di ciascun esperimento di vendita fissato dal professionista.

In caso di mancata consegna della ricevuta di pagamento entro il termine indicato, il delegato dovrà rimettere gli atti della procedura al giudice dell'esecuzione ai fini dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 631bis c.p.c..

In assenza della prova del pagamento del contributo di pubblicazione, il delegato procederà alla pubblicazione degli avvisi solo qualora tutti i creditori risultino ammessi al patrocinio a spese dello Stato, con conseguente prenotazione a debito del relativo esborso.

Per quel che concerne le procedure esecutive pendenti, i delegati non dovranno impiegare per il pagamento del contributo di pubblicazione sul PVP le eventuali somme residue a titolo di fondi spese precedentemente costituiti. Tali somme saranno destinate unicamente al pagamento della pubblicazione degli avvisi di vendita sui siti internet di pubblicità commerciale indicati nell'ordinanza di delega fino ad esaurimento dei fondi (Astegiudiziarie.it, Aste.click, Immobiliare.it). Dopodiché gli oneri economici di pubblicità commerciale saranno posti direttamente a carico dei creditori da parte delle relative società di gestione.

In particolare, dispongono che le ordinanze di delega delle operazioni di vendita emesse in data anteriore al 19 febbraio 2018 vengano modificate nei seguenti termini:

“DISPONE

- *che il delegato emetta il primo avviso di vendita improrogabilmente entro 45 giorni dal conferimento dell'incarico; il secondo avviso di vendita entro 45 giorni dalla data di fruttuosa attuazione dell'ordine di liberazione);*
- *che tra la data di emissione dell'avviso di vendita e il deposito delle relative offerte decorra un termine non inferiore a giorni 100 e non superiore a giorni 120;*
- *che, a partire dalla terza vendita in poi, tra l'eventuale esito infruttuoso dell'asta e l'emissione del nuovo avviso di vendita decorra un termine non superiore a giorni 45;*
- *che tra il deposito del saldo prezzo di aggiudicazione alla vendita e l'emissione del decreto di trasferimento decorra un termine non superiore a 45 giorni;*
- *che tra l'emissione del decreto di trasferimento dell'ultimo immobile in vendita e la predisposizione del progetto di distribuzione intercorra un termine non superiore a 90 giorni.*

FORME DI PUBBLICITA' OBBLIGATORIA

*Il professionista delegato si occuperà dell'intera gestione della pubblicità legale e commerciale secondo le indicazioni contenute nell'ordinanza, invitando il creditore a versare, **sin dalla prima asta**, direttamente ai gestori della pubblicità commerciale (*Astegudiziarie.it, Immobiliare.it e Aste.click*) gli importi necessari alla celebrazione dei singoli esperimenti di vendita.*

Per quel che concerne la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, obbligatoria per tutti gli avvisi di vendita emessi dal 20.02.2018, pone a carico del creditore procedente, o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, l'onere di provvedere al pagamento del contributo unificato di € 100,00 previsto dall'art. 18 bis del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 per ciascun lotto posto in vendita (http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/pagamento_importo_fisso_PdV_v2.pdf - per maggiori informazioni circa le modalità di pagamento del contributo si consiglia di consultare il link sopraindicato) e di trasmettere al delegato, per ogni singolo lotto, le ricevute di pagamento rilasciate dal sistema (- documenti indispensabili affinché il delegato possa procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale- si segnala in particolare la necessità di produrre il file in formato .xml), almeno 70 gg prima della data prevista per ciascun esperimento di vendita fissato dal delegato.

A tal fine, il delegato dovrà comunicare via pec, al creditore procedente e ai creditori muniti di titolo esecutivo, l'avviso di vendita lo stesso giorno del suo confezionamento. Inoltre, il delegato, anche se in possesso di fondo spese capiente (già versato in precedenza), non dovrà effettuare il pagamento sopraindicato, ma dovrà attenersi scrupolosamente solo all'inserimento all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche della ricevuta del pagamento già effettuato da parte dei creditori, impiegando il fondo spese già esistente per l'effettuazione della pubblicità commerciale.

Qualora il delegato non riceva la ricevuta di pagamento entro il termine di 70 gg sopra indicato, questi dovrà trasmettere immediatamente il fascicolo al giudice dell'esecuzione.

Il delegato potrà procedere alla pubblicazione, in assenza di pagamento del contributo, solo nell'ipotesi in cui tutti i creditori costituiti risultino ammessi al beneficio del patrocinio a spese dello Stato, con conseguente prenotazione a debito di tale contributo ai sensi dell'art. 18 bis del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

Si segnala che le conseguenze dell'omessa consegna della ricevuta di pagamento del contributo unificato entro il termine di 70 gg prima di ciascun vendita e della connessa mancata pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita entro il termine di 50 gg prima di ciascuna vendita graveranno sui creditori, comportando l'estinzione della

procedura esecutiva (cfr. art. 631-bis c.p.c. “Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'art. 630, secondo e terzo comma...”; 161-quater disp. att. c.p.c., “....Quando la pubblicità riguarda beni immobili o beni mobili registrati, la pubblicazione non può essere effettuata in mancanza della prova dell'avvenuto pagamento del contributo della pubblicazione previsto dall'art. 18bis del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115”).

Dispone, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che, **almeno 50 giorni** prima della data di ciascun esperimento di vendita, il professionista delegato provveda ad effettuare la pubblicità della vendita pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita:

a) *sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.;....”*

Si segnala che le modifiche di cui al paragrafo 2) troveranno applicazione con riferimento sia alle ordinanze di delega emesse successivamente alla data di pubblicazione della presente circolare, sia con riguardo alle ordinanze di delega già emesse prima di tale data.

Si ribadisce che l'obbligo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche concerne gli avvisi di vendita emessi a far data dal 20.02.2018.

3. *Ulteriori modifiche ai provvedimenti di nomina dell'esperto stimatore e del custode giudiziario.*

Al fine di coordinare le predette innovazioni con le altre forme di pubblicità previste dall'ordinanza di delega, i giudici dell'esecuzione, dispongono le seguenti modifiche:

- eliminazione del fondo spese pubblicità previsto dal provvedimento di nomina dell'esperto stimatore;
- previsione di un fondo spese custodia dell'importo di € 500,00, la cui costituzione è rimessa al custode giudiziario previo versamento della predetta somma da parte del creditore;
- autorizzazione ai creditori a provvedere al pagamento, sin dalla prima asta, degli oneri di pubblicità commerciale (Astegiudiziarie.it, Aste.click, Immobiliare.it) direttamente in favore dei relativi gestori.

Si segnala che le modifiche di cui al paragrafo 3) hanno efficacia limitata ai provvedimenti di nomina del custode giudiziario, dell'esperto stimatore e del professionista delegato emessi successivamente alla data di pubblicazione della presente circolare.

4. Modalità di pagamento del contributo di pubblicazione.

Si raccomanda ai procuratori che assistono i creditori la consultazione delle informazioni relative alle modalità di pagamento del contributo unificato di cui all'art. 18bis del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, reperibili presso il seguente link:

[http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/pagamento_importo_fisso PdV v2.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/pagamento_importo_fisso_PdV_v2.pdf)

Si segnala, infine, di aver proceduto (vedi *supra*) alla ridefinizione dei termini assegnati al delegato per l'emissione dell'avviso di vendita e per la conseguente fissazione della data dell'asta, anche al fine di dilatare il termine utile per il creditore per provvedere al pagamento del contributo di pubblicazione e alla trasmissione della relativa ricevuta al professionista delegato.

Termini Imerese, 19 febbraio 2018

I giudici dell'esecuzione

Daniele Gallucci

Angelo Petralia

N. 75/04
1180

procedura esecutiva n. 200/84 R.G.E.I. *telescritta unita da n. 93/85*

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI

Il Giudice dell'esecuzione

avato che, al momento della pronuncia dell'ordinanza di vendita ovvero del provvedimento con cui si delega la vendita a un professionista è prevista la nomina del custode e che nella specie non emergono motivi che consentano di ritenere che detta nomina possa avere utilità e che anzi la nomina consentirà una migliore amministrazione del medesimo compendio e un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto; considerato che la norma di cui all'art. 559, comma quarto, c.p.c. prevede che il giudice, quando sostituisce il debitore nella custodia al momento in cui pronuncia l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita, nomina custode la medesima persona incaricata delle operazioni delegate;

nomina

Ufficiale Custode Giudiziario del compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore,

Avv. Leonorata Raso con studio in
Rafale, Via Prestipione n. 21 conferisce

al Custode i seguenti compiti:

curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti e versando le somme su un apposito libretto di deposito a risparmio ovvero, in funzione delle esigenze della procedura, su conto corrente, intestati al Custode nella qualità (da accendere presso una banca a sua scelta);

intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti;

accompagnare, anche a mezzo di un suo delegato *ad hoc*, gli interessati all'acquisto a visitare gli immobili oggetto della procedura, curando di fissare orari differenziati ed evitando ogni contatto fra gli stessi;

fornire, anche a mezzo delegato, ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali un recapito telefonico,

provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene emesso dal giudice, se l'aggiudicatario o l'assegnatario non lo esentano (al fine di porre in esecuzione il predetto titolo il custode provvede ad estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo unitamente all'atto di precetto; il custode notifica, quindi, anche l'avviso di sloggio concordando la data con l'Ufficiale Giudiziario);

dispone

che il Custode:

verifichi se il bene è occupato dal debitore ovvero da terzi;

ove l'immobile sia occupato dal debitore, gli comunichi la data della vendita se già fissata, e gli faccia presente (consegnandogli un estratto dei punti che seguono), che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori - e non con il solo precedente- proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode

fornisce al debitore il nome di tutti gli avvocati); che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode; che il debitore è autorizzato, salvo revoca nei casi che seguono, a continuare ad abitare nell'immobile, occupando i locali strettamente necessari a lui e alla sua famiglia; che in ogni caso non deve in alcun modo ostacolare o rendere difficoltosa l'attività del custode; che nei giorni (e nelle ore) preventivamente concordati col custode l'occupante deve farsi trovare in casa o presso il bene in vendita per consentirne la visita; che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura, che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il custode si attiverà chiedendo al giudice il rilascio immediato del bene; che il giorno dell'aggiudicazione il giudice emetterà comunque provvedimento di liberazione dell'immobile (a tal fine, nei predetti casi, il custode redige bozza del provvedimento di liberazione, utilizzando gli schemi reperibili in cancelleria, e la sottopone immediatamente al giudice);

. se l'immobile risulta occupato da terzi, chieda in base a quale titolo occupino il bene e, se esistente, acquisisca contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo prodotto. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisisca ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. certificato di residenza storico, contratti di fornitura di servizi, acqua, luce, gas);

. se emerge l'esistenza di contratto opponibile, verifichi quale sia la prossima data di scadenza, provveda a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunichi mediante relazione la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale;

. se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, ne dia comunicazione immediata mediante relazione al giudice per l'adozione dei provvedimenti necessari all'esercizio dell'azione di rilascio (ordine di liberazione immediata);

. se risulta che l'occupazione, sine titolo, è iniziata in epoca anteriore al pignoramento, comunichi la circostanza al giudice e ai creditori al fine di promuovere un'azione ordinaria;

. In ogni caso accerti, interpellando a tal fine l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido).

Si raccomanda, infine, la presentazione del rendiconto, quando non vi sia nulla di importante da segnalare, almeno una volta all'anno: a tal riguardo il custode relaziona e rende il conto della gestione inviando il rendiconto in copia ai creditori, con invito, sulla base di questo provvedimento, a presentare osservazioni o contestazioni entro i successivi venti giorni, con avviso che in mancanza esso si intenderà approvato; e solo dopo la scadenza di detto termine deposita tutto in cancelleria, dando menzione dell'invio alle parti e delle eventuali osservazioni, nonché dei suoi commenti o delle sue repliche a queste ultime.

Ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile, il custode depositerà, contestualmente alla bozza del progetto di distribuzione, il rendiconto finale della gestione.

Autorizza

Il custode ad accedere all'immobile pignorato, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro.

Liquida

in favore del custode un acconto su borsuali e competenze pari ad euro 1.000,00 a carico del creditore procedente o surrogante.

(Le liquidazioni successive hanno carattere di acconto sulle borsuali e sugli onorari ed hanno luogo a seconda dell'entità degli esborsi; le liquidazioni, tranne la prima che è automatica, vanno richieste; dette liquidazioni saranno rimborsate o anticipate al custode dai creditori procedenti; solo al termine dell'incarico la liquidazione sarà a saldo e con fondi a carico della procedura; quanto ai parametri di liquidazione posto che la norma di cui all'art. 65 c.p.c. non prevede alcun criterio per la determinazione del compenso, si ritiene che parametri indefettibili per la valutazione del compenso vadano identificati nel valore del bene e nel monte dei frutti percepiti; quindi, può liquidarsi un compenso pari ad una percentuale del valore del bene e dell'eventuale monte dei frutti percepiti, rapportati all'arco di durata della singola procedura e comunque su base annua, e naturalmente, salvo il rimborso delle spese; in particolare, può spettare, per anno, una somma pari a quanto sarebbe spettato a un C.T.U. che avesse stimato il bene, la quale può essere aumentata in considerazione di eventuali particolari difficoltà o attività del custode (tra cui in ragione del 20% per le attività di estromissione) nonché aumentata a forfait (in ragione del 5%) per ogni unità abitativa custodita; il compenso aggiuntivo per gestione locazioni può identificarsi nel 3,85% annuo (pari al c.d. valore locatizio previsto dalla legge 392/78 sul c.d. equo canone) del coacervo di quanto percepito a titolo di corrispettivo di dette locazioni

Ordina,

inoltre, ai creditori muniti di titolo esecutivo, in solido, di anticipare la somma di euro 500,00 da versarsi sul libretto intestato alla procedura di cui sopra da utilizzarsi a titolo di fondo spese.

Visti gli atti e i documenti del procedimento esecutivo sopra emarginato; considerato che la norma dell'art. 591 bis c.p.c. consente di delegare a un professionista le operazioni di vendita di immobili secondo le modalità di cui al terzo comma dell'art. 569 c.p.c.;

osservato che gli interessati non hanno evidenziato ragioni ostantive in merito a tale delega nell'ambito del presente procedimento;

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 25.9.2008;

dispone

la vendita del compendio pignorato, meglio identificato nella relazione di stima depositata in data 06.12.2008 a firma del perito Arch. Filippo Ferelli;

delega

al compimento delle operazioni di vendita

Ass. Leonardo Pato;

assegna la somma di euro 1.500,00 (da imputarsi per € 750,00 ad anticipo sul compenso e da utilizzarsi per la residua parte per le spese di effettuazione della pubblicità ex art. 490 c.p.c., cui provvederà direttamente il professionista delegato) da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente o surrogante a titolo di anticipazioni, entro trenta giorni da oggi, salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite e di insufficienza dei precedenti acconti.

Dispone che del mancato versamento entro il detto termine il professionista delegato informi il giudice, qualora intenda rinunciare al suo incarico e che in caso di omessa

dichiarazione esplicita di rinuncia il professionista delegato si intenda obbligato a proseguire nell'espletamento delle operazioni delegategli.

Il delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale, ad eccezione della relazione dell'esperto che, sia nel supporto cartaceo che informatico, potrà essere prelevata in originale.

Il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è qui fissato in 18 mesi, da maggiorarsi delle sospensioni feriali e salve richieste di proroga da presentare prima della scadenza.

Il delegato provvederà quindi a:

1) verificare nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti e provvedere, qualora i beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi, ovvero appartengano al debitore per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ovvero nel caso in cui risultino creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso ex art. 498 c.p.c., ad informare questo g.e.;

2) prendere a base il valore dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568, comma 3, c.p.c., nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la suddetta relazione dell'esperto, se del caso come integrata ed alla luce dell'espressa richiesta del procedente o surrogante, secondo quanto riportato a verbale d'udienza;

3) fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;

4) fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;

5) stabilire ed avvisare che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto, nonché l'esame delle prime o lo svolgimento dell'incanto avranno luogo presso il suo studio, quale risulta dagli atti del rispettivo Consiglio dell'Ordine, ovvero nel diverso luogo indicato nelle schede - e successive integrazioni - allegate agli elenchi formati ai sensi dell'art. 179 ter disp. att. c.p.c.;

6) avvisare che l'offerente deve presentare, nel luogo di cui al superiore punto 5, una dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a copia di valido documento d'identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione; in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'asclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

7) avvisare che le offerte d'acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

8) avvisare che la validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto è regolata dal codice di procedura civile, riproducendone le norme relative nell'avviso;

9) avvisare che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione - in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto - a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

10) avvisare che l'aggiudicatario dovrà depositare insieme al saldo prezzo una somma a titolo di fondo spese per il trasferimento nella misura che sarà determinata dallo stesso professionista. Le spese di vendita saranno depositate su un libretto vincolato all'ordine del professionista.

11) stabilire il modo e il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi su libretto bancario intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del delegato. Sul medesimo conto verrà versata la cauzione dell'aggiudicatario.

Oppure

qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, al versamento sul libretto sarà sostituito il pagamento alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato per capitale accessori e spese e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato. Il termine del versamento alla banca creditrice, per le procedure iniziate anteriormente all'1/1/94, dovrà essere di trenta giorni dall'aggiudicazione, per le procedure iniziate successivamente a tale data dovrà essere di 60 giorni dall'aggiudicazione; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima della vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento;

12) rendere pubblico l'avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, mediante i seguenti adempimenti:

a) affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale;

b) inserimento, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul quotidiano La Repubblica ed. di Palermo o sul Giornale di Sicilia (a scelta del professionista delegato) e sul sito Internet www.astegiudiziarie.it.

sul sito Internet dovranno essere pubblicate anche la presente ordinanza e la relazione di stima redatta ai sensi dell'art.173 bis disp.att.c.p.c.;

L'avviso deve, comunque, contenere l'indicazione degli estremi previsti nell'art. 555 CPC, del valore dell'immobile, del sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima, del nome e del recapito telefonico del custode, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alla generalità del debitore, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse presso lo studio di esso Professionista delegato.

L'avviso, inoltre, deve contenere l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonche' le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47.

. Infine, ritenuta l'opportunità di disporre, oltre alle precedenti, ulteriori forme pubblicitarie, dispone che il solo avviso di vendita venga fatto oggetto di diffusione anche mediante il quindicinale di informazione "Rivista delle Aste Giudiziarie" e del cosiddetto "Postal Target", consistente nell'invio postale dello stesso ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggio; a tal fine il delegato provvederà a trasmettere l'avviso di vendita alla società Ediservice S.r.l., con sede operativa a Palermo, via Vaccarini, n. 1 (tel. 091-7308290).

13) esaminare le offerte nel giorno indicato procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 3); le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal g.e.; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto 9);
- qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell'immobile come sopra determinato dal g.e., la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato dal g.e. ma inferiore all'offerta di cui al punto precedente, la stessa sarà accolta se non vi sia dissenso del creditore procedente;
- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato potrà disporre la vendita a favore del maggior offerente oppure procederà alla vendita all'incanto;

14) redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;

15) predisporre il decreto di trasferimento (da trasmettere per la sottoscrizione del g.e., corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata) entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al g.e. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento. Preliminarmente alla predisposizione del decreto, il delegato, se tali informazioni non risultano dagli atti provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo. Nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o 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 l'effettivo accredito dell'importo.

16) entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del g.e., provvedere all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento. Il delegato provvederà anche alle formalità necessarie, ivi compreso il versamento, per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

17) prelevare dal libretto dove è depositato il fondo spese per il trasferimento le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente) con autorizzazione a richiedere all'aggiudicatario eventuale integrazione del fondo spese a copertura degli oneri (imposte, spese, ecc.) di trasferimento; prelevare dal libretto dove è depositato il prezzo della vendita le somme per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva); restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato;

18) una volta pronunciato il decreto di trasferimento relativo all'ultimo dei lotti in vendita, predisporre il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, previa liquidazione da parte del giudice dell'esecuzione delle spese spettanti ad esso Professionista delegato, trasmettendolo al giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di cui all'art. 596 CPC ;

19) a tal fine, avvenuto il versamento del prezzo ed emesso il decreto di trasferimento dell'ultimo lotto in vendita, il delegato provvederà a fissare ai creditori un termine non inferiore a trenta e non superiore a novanta giorni, per fare pervenire presso il suo studio - o in altro luogo da lui indicato - le note di precisazione del credito, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute (con la specifica indicazione del capitale richiesto, degl'interessi maturati e delle spese legali, allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, l'indicazione delle rate insolute, i criteri di calcolo degli interessi - decorrenza, tasso applicato, base di calcolo -, la separata indicazione degli interessi compresi nella garanzia ipotecaria - art. 2855 c.c. - e dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario). Contestualmente il professionista delegato inviterà i creditori ad indicare le modalità di pagamento e le coordinate bancarie necessarie per il pagamento, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione di difensori o di terzi. Tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice, gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche. Il delegato richiederà alla banca ove è depositato il ricavo della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi e delle spese di chiusura del conto. Quindi nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per il deposito delle note di precisazione dei crediti redigerà secondo le norme in tema di cause di prelazione il progetto depositandolo in cancelleria secondo quanto disposto al punto 18)

20) provvedere al pagamento delle singole quote dopo che il g.e. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti.

Per i casi in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per mancanza di offerte d'acquisto proposte entro il termine stabilito, per inefficacia delle offerte (art.571 comma 2 c.p.c.) o per dissenso del creditore procedente a fronte di un'unica offerta, il delegato provvederà:

21) a fissare al più presto la data della vendita dell'immobile pignorato, previa emissione dell'avviso di cui all'art. 576 c.p.c., da comunicarsi a tutte le parti, anche a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o fax, e da notificarsi ai creditori iscritti non intervenuti;

22) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;

23) sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 c.p.c. e sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. entro 45 giorni;

L'avviso di cui al punto 21) stabilirà:

a) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti;

b) il prezzo base dell'incanto come sopra determinato dal g.e.;

c) il giorno e l'ora dell'incanto, non oltre 90 giorni dalla predisposizione dell'avviso;

d) l'importo della cauzione, pari al 10% del prezzo base, che dovrà essere versata a mani del delegato al momento della presentazione dell'istanza di partecipazione all'asta, non più tardi delle ore 12,30 del giorno precedente non festivo a quello fissato per l'asta; l'importo per spese di trasferimento, che dovrà essere versato unitamente al saldo del prezzo; l'avvertimento che la mancata partecipazione all'incanto senza documentato o giustificato motivo comporterà la restituzione della cauzione solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte verrà acquisita alla procedura esecutiva;

e) la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;

f) il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo e le spese di trasferimento dovranno essere depositati al delegato e le modalità del deposito, da effettuarsi su libretto intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del delegato. Sul medesimo conto verrà versata la cauzione dell'aggiudicatario.

oppure

qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, al versamento sul libretto sarà sostituito il pagamento alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato per capitale accessori e spese e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato. Il termine del versamento alla banca creditrice, per le procedure iniziate anteriormente all'1/1/94, dovrà essere di trenta giorni dall'aggiudicazione, per le procedure iniziate successivamente a tale data dovrà essere di 60 giorni dall'aggiudicazione; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima della vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento;

g) il luogo in cui verranno compiute le attività di cui agli artt. 576 e ss. e le indicazioni di cui all'art. 173 quater disp.att. c.p.c.;

24) a disporre ed effettuare la pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita sul quotidiano La Repubblica ed. di Palermo e sul sito Internet www.astegiudiziarie.it nonché mediante affissione all'albo del Tribunale;

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

26) a redigere il verbale relativo alle operazioni di incanto con i contenuti previsti dall'art. 591 bis comma 4 c.p.c. e a procedere secondo quanto indicato ai punti da 15) a 20).

27) in caso di asta deserta, a provvedere a norma dell'art. 590 c.p.c. sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

In mancanza di istanze di assegnazione, il g.e. dispone sin d'ora che il delegato proceda alla vendita ad un prezzo inferiore di 1/4 a quello come sopra determinato dal g.e., secondo le modalità di cui ai punti da 3) a 14) - con la precisazione che i termini di cui al punto 3) saranno quelli indicati dall'art. 591 c.p.c. -; in caso di esito infruttuoso, il delegato procederà a successiva vendita all'incanto, al prezzo ribassato, secondo le modalità di cui ai punti da 21) a 27); in caso di ulteriore infruttuoso esperimento il delegato provvederà ad informare il g.e..

Il giudice dell'esecuzione, inoltre,

dispone

che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non sono aggiudicatari;

che il professionista delegato comunichi l'avviso, redatto applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'art. 173-quater di queste, ai creditori costituiti almeno 30 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data fissata per l'incanto;

che il professionista delegato nel redigere l'avviso di cui all'art. 570, specifichi, tra l'altro, che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo di cui al punto 5);

che nell'avviso, comunque omesse le generalità del debitore, il professionista delegato specifichi le date, il prezzo base e l'aumento nonché tutte le circostanze di cui sopra;

che in nessun caso il professionista delegato sospenda o ritardi le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del g.e.

che il professionista, a tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della Legge 2 agosto 2004 n. 210), provveda alla comunicazione ivi prevista, secondo le modalità ivi stabilite;

che ad incarico espletato, e prima della formazione del progetto di distribuzione, il Professionista delegato dovrà rimettere al giudice dell'esecuzione nota spese con specificazione dell'attività svolta, del compenso richiesto e delle spese anticipate, distintamente per la procedura e l'aggiudicatario.

Il Professionista delegato è tenuto a consentire, nel corso della procedura svolta davanti a lui, l'intervento dei legali degli interessati e l'accesso da parte dei medesimi al fascicolo degli atti e dei documenti detenuti. Nel caso di insorgenza di difficoltà o contestazioni il Professionista delegato potrà rivolgersi al giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di cui all'art. 591 ter.

autorizza

fin d'ora il più diligente dei creditori muniti di titolo esecutivo, quanto alla pubblicità in funzione della vendita, a dare pubblicità dell'avviso di vendita, a sua cura e spese (non rimborsabili ex art. 2770 c.c.) con pubblicità muraria, da effettuarsi nel Comune di ubicazione degli immobili. Il g.e. dichiara non necessaria ai fini dell'esperimento della vendita la prova di tale forma di pubblicità.

manda

la cancelleria di comunicare senza indugio al Professionista delegato gli atti di intervento nonché eventuali rinunce all'esecuzione e/o agli interventi depositati successivamente ad oggi.

Manda la cancelleria per la comunicazione agli interessati e al professionista delegato.

Dispone che il creditore procedente provveda a notificare entro trenta giorni dalla sua comunicazione il presente provvedimento ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi.

Il giudice dell'esecuzione invita il Professionista delegato a segnalare immediatamente al G.E. eventuali situazioni di incompatibilità con le parti, i creditori iscritti o intervenuti quali la titolarità di procure generali o l'esistenza di stabili rapporti professionali, intrattenuti direttamente o in qualità di sostituto processuale, associato o collaboratore stabile del titolare, con i sopra indicati soggetti del processo esecutivo.

Termini Imerese, 10.06.2009

Il Giudice dell'esecuzione
Federico Cima

STATO
10 GIU 2009