N. 12 /2016 R.es. Imm.

TRIBUNALE DI PATTI
SEZIONE PROMISCUA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Letti gli atti e sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 16.3.2017;
letta l'istanza di vendita del creditore titolato;
considerato che l'immobile oggetto della procedura, negli atti del fascicolo del Tribunale, è stato sempre individuato con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n. 2 particella 944 sub. 3;
che dalla verifica eseguita dal perito stimatore gli esatti identificativi catastali dovrebbero essere invece foglio di mappa n. 2 particella 949 sub. 3;
che diviene opportuno autorizzare il perito alla rettifica catastale ed ai correlati adempimenti.

AUTORIZZA

Il perito a procedere con la necessaria rettifica catastale; ciò faccia entro il 30.6.2017

CONFERMA la NOMINA del CUSTODE

di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, dell'avv. M.E. CATTAFI

Letta la modifica dell'art. 568 cpc da parte del DL 83/2015 convertito in legge 132/2015, conferma il prezzo base del bene come stabilito dal perito d'ufficio sulla scorta di indagini ampie e corrette, e in esito a un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici, con la precisazione che la determinazione del valore degli immobili pignorati ai sensi dell'art. 568 cod. proc. civ., rientra nei poteri esclusivi del giudice dell'esecuzione e che il giusto prezzo non necessariamente è quello auspicato dalle parti, ma quello che il mercato oggettivamente crea, e si forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione il più ampia possibile (e ciò è garantito dalla pubblicità) e più informata possibile, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati;
letta la legge n. 119 del 2016 e, quindi, la nuova formulazione dell'art. 591 c.p.c.,

Dispone

la **delega all'Avv. L. DECEMBRINO** delle operazioni di vendita come da ordinanza che segue.

Ritenuto di disporre la vendita la vendita dei beni sotto indicati, con delega delle operazioni **ex art. 591 bis c.p.c.**

DISPONE

la vendita senza incanto del compendio pignorato al prezzo indicato dal perito stimatore

DISPONE

che in caso di mancata vendita entro **18 mesi da oggi** il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice affinché decida sul prosieguo; che, in caso di vendita di tutto il compendio pignorato, il professionista acquisisca tutte le precisazioni dei crediti indicando un termine congruo alle parti processuali per il deposito telematico della testé citata precisazione; il delegato trasmetta il fascicolo al GE con le precisazioni ai fini della liquidazione di rito; precisati i crediti e liquidati i compensi per mano dello scrivente, il delegato, unitamente alla bozza di progetto di distribuzione, per la approvazione dello stesso;

DISPONE

che il professionista verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l' adempimento degli incombenti ex art. 498 c.p.c. e 599 c.p.c.;

Firmato Da: SCAVUZZO UGO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6b584

che il delegato dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima; vendita che dovrà celebrarsi – alla luce dell'attività suppletiva del perito - entro 150 GIORNI dalla comunicazione della presente ordinanza;
che il rilancio minimo sia fissato in una somma non superiore al 5% del prezzo indicato in ordinanza;
che le offerte siano depositate presso lo studio del professionista;
che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non alla data fissata ed alla presenza degli offerenti;
che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari; che la cauzione sia versata su conto corrente bancario, intestato alla procedura esecutiva, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso l'istituto individuato dal delegato;
che su tale conto siano anche versati con bonifico bancario ovvero con assegno circolare intestato alla procedura dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese rese necessarie dal trasferimento;
che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;
che, se la vendita fissata va deserta, il delegato fissi la seconda vendita senza incanto ribassando il prezzo fino al 25% , proseguendo nella fissazione del terzo tentativo di vendita con il ribasso del 15% e nella fissazione del quarto tentativo di vendita con il ribasso del 10% e la quinta con il ribasso del 50% notiziando, prima della fissazione della quinta vendita, il G.E. e, comunque, fino a diversa direttiva del GE;
laddove si profili l'antieconomicità della vendita ovvero in ogni caso in cui siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita ed il bene debba essere posto in vendita, nel quarto tentativo, ad un valore uguale o inferiore a 15.000,00 euro il delegato NON fisserà ulteriori tentativi e rimetterà le parti innanzi al GE; la stessa condotta il delegato vorrà tenere qualora il bene, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore a 15.000,00 euro.
Il G.E. avrà cura di comunicare ai delegati il decreto con il quale fisserà la comparizione delle parti innanzi a sé quanto alle ipotesi di antieconomicità della vendita.
Della nuova vendita il delegato redigerà apposito avviso di vendita e di tale avviso **darà comunicazione alle parti costituite ed al debitore, al fine di evitare successive contestazioni.**
Relazioni informative: secondo le scansioni temporali tipizzate nel codice di rito come da ultimo novellato e comunque almeno ogni 6 mesi il delegato-custode dovrà redigere e depositare relazione su tutta l'attività svolta.
Quanto alla valutazione sull'opportunità di procedere o meno alla liberazione del bene il custode-delegato dovrà precisare lo stato occupativo del bene e, se del caso, trasmettere bozza dell'ordine giudiziale di liberazione al magistrato (sarà cura dello scrivente depositare in cancelleria un modello di ordine giudiziale di liberazione); laddove detto ordine sia emesso e portato ad esecuzione, sarà cura del custode/delegato relazionare sul buon esito della procedura.
CONDIZIONI DELLA VENDITA
Nell'avviso di vendita sarà specificato:

Firmato Da: SCAVUZZO UGO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6b584

□ che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita (presso il professionista se adeguatamente organizzato ovvero presso la cancelleria). Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita.
Nessuna altra indicazione -né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta;
□ che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di **120 giorni dalla aggiudicazione;**
□ a seconda del valore del bene il delegato interpellerà il magistrato per la previsione del pagamento rateale del saldo prezzo (entro il termine di 12 mesi dalla aggiudicazione, in rate mensili di pari importo)
□ **che l'offerta dovrà contenere**:
□ il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
□ i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
□ l'indicazione del prezzo offerto, CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD ¼ (E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE)
□ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
□ che nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.
□ che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N." , seguito dal numero della procedura, per un **importo minimo pari al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base),** a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese; il 10% e' l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta.
□ **Che il termine di 120 per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.**
□ che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se la offerta e' la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla

Firmato Da: SCAVUZZO UGO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6b584

base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

□ Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione – sala la previsione del pagamento rateale - pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato, quindi al notaio ovvero al professionista N.Q. su libretto bancario aperto dal delegato medesimo che dovrà rilasciare una attestazione di avvenuto versamento;

□ che in caso di più offerte valide (è **valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato la offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

□ che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

□ Che agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, **dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;**

□ che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. **Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e saranno cancellate a spese e cura della procedura** (ciò che costituisce una novità rispetto al passato in seno all'Ufficio giudiziario del Tribunale di Patti ma che costituisce la regola consacrata nel codice di rito); che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

□ che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

□ che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

□ **Quanto alla vendita con incanto laddove disposta ex art. 591 c.p.c. , l'avviso conterrà le indicazioni di cui all'art. 576 c.p.c..**

Firmato Da: SCAVUZZO UGO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6b584

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

L'ordinanza unitamente alla perizia di stima dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Patti **www.tribunaledipatti.net**;

su Newspaper Aste curato da ASTALEGALE.net in formato cartaceo;

su Newspaper Aste digitale curato da ASTALEGALE.net disponibile da collegamento sul sito internet del Tribunale e da apposita applicazione per smartphone e tablet;

l'avviso di vendita dovrà essere anche pubblicato a cura di Ediservice Srl tramite il sistema Aste Click che comprende: la pubblicazione sul sito www.asteannunci.it; sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. casa.it; attico.it; idealista.it; bakeka.it;) ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati; la pubblicazione sul sito www.gazzettadelsud.it - contatto e-mail: info.patti@ediservicesrl.it – Tel. 041-5369911 Fax 041-5361923.

Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 gg liberi.

□ Il Custode o il Professionista Delegato alla Vendita se richiesti, ovvero il creditore interessato, dovrà depositare in cancelleria le richieste di pubblicazione indirizzate al gestore ASTALEGALE (allo stato anche presso la Cancelleria) ed al gestore EDISERVICES (ai recapiti su indicati).

Il testo dell'inserzione sui giornali e su internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la cancelleria e dovrà contenere in particolare la ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq, il prezzo base, giorno ed ora dell'asta, con indicazione del Giudice e del numero dell'esecuzione. Dovrà altresì contenere l'indicazione del nome del Custode e del Delegato alla vendita, ove la vendita sia stata delegata il loro recapito e la indicazione quanto all'avviso su quotidiani e periodici, del sito internet su cui rinvenire la perizia. Saranno invece omessi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini del bene.

□ Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 gg liberi.

DELEGA

Il medesimo professionista agli adempimenti successivi alla aggiudicazione e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

□ Formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino 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.

□ Comunicherà quindi all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del **conto (da convenire con l'istituto disponibile su piazza) senza spese per la procedura, intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del giudice**, da utilizzare per il pagamento.

□ 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 (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;

Firmato Da: SCAVUZZO UGO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6b584

□ 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; quindi, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza (IN FILE PDF NATIVO MODIFICABILE) del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Cancelliere, da sottoporre alla firma del giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;

□ A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.

□ Effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F23) all'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del mod. F23 evita la necessita di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti. All'esito il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria e, estrattane copia autentica, la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione.

□ Nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso il competente Ufficio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie –ivi compreso il versamento- per la cancellazione dei gravami.

□ Il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto; altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.

DELEGA

Il medesimo professionista per la formazione di bozza del progetto di distribuzione

e dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

□ Il professionista delegato, nella medesima udienza di aggiudicazione dell'ultimo bene pignorato, comunicherà alle parti che verrà avviata la fase della distribuzione del ricavato;

□ contestualmente il professionista delegato inviterà tutti i creditori a presentare le note di precisazione del credito in un termine congruo, da sottoporre poi al GE per la liquidazione dei compensi di procedura esecutiva. Consegnerà altresì modulo per consentire al creditore di indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, **con esclusione dei difensori o di terzi**..

□ Inviterà inoltre i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il professionista invierà analogo invito a mezzo fax o posta elettronica ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza;

Firmato Da: SCAVUZZO UGO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6b584