



TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Il Giudice

letti gli atti del procedimento N. R.G. 20011/2007 e vista la sentenza resa in pari data, **ritenuto**:

- che il giudizio deve essere proseguito con la vendita dei beni immobili conferendo l'incarico al delegato per la relativa vendita;
- 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 comma 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., non ricorrendo l'ipotesi di deroga prevista dal co. 2 della stessa norma, le operazioni di vendita vanno delegate ad un professionista abilitato, scelto sulla scorta degli elenchi in possesso di quest'Ufficio, in base a criteri di professionalità e rotazione;
- che il professionista delegato è da individuarsi nella persona dell'avv. Mario Andrea Scardino;
- che, alla luce della recente modifica dell'art. 568 c.p.c. da parte del d. l. n° 83/2015, deve confermarsi: per l'immobile sito in via Prof. E. Carnevale n. 59/B identificato al NCEU al f. 97 part. 423 sub 3 cat. A/2 classe 8 Consistenza 8 vani Rendita 1.198,18 e sub1 cat. C/6 classe 4 consistenza 226 mq Rendita 1.867,51 il prezzo base come stabilito dal consulente d'ufficio nella integrazione Relazione di Consulenza Tecnica depositata in data 16.06.2025; per l'immobile sito nella frazione Acquacalda, al fg. 4 particella 184, il prezzo base d'asta come determinato dal consulente d'ufficio Vito Leto nella prima relazione dell'11.06.2010, sulla scorta di indagini ampie e corrette, in esito ad un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici.

Visto quindi l'art. 591-bis

P. Q. M.

Delega l'avv. Mario Andrea Scardino al compimento delle operazioni di vendita e di tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis c.p.c. e, in





particolare:

DETERMINARE il prezzo di vendita, accertando se ricorrano giustificati motivi per disattendere il valore dell'immobile determinato nella relazione redatta dall'esperto, anche alla luce degli eventuali chiarimenti a seguito dell'esame degli atti; in caso positivo riferendo al Giudice ed in caso contrario procedendo oltre (arrotondando, per comodità, il prezzo per eccesso o per difetto).

Quindi:

1. formare, ove necessario od utile, i lotti secondo il disposto in sentenza o comunque diversi da essi, del compendio oggetto di vendita;

2. predisporre la vendita senza incanto (che dovrà celebrarsi entro 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza), dandone notizia 45 giorni prima e redigendo l'avviso con l'indicazione:

- dei beni in vendita e del loro prezzo base;
- della data ultima (entro le ore 12:00 del giorno precedente alla vendita) 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);
- 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; nessuna altra indicazione - né il numero o il 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), mentre il contenuto dell'offerta stessa è specificato nell'allegato A, salve modifiche da concordare con il Professionista delegato) alla presente ordinanza, con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato;
- dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al decimo del





prezzo proposto), che dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto - Giudizio n. 20011/2007 R. G. - Professionista delegato avv. Mario Andrea Scardino inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

- 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 l'eventuale gara tra gli offerenti];
- del termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione per il versamento del saldo prezzo nonché dei diritti 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 T.U. n° 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;
- del fatto che, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n° 37 e del d.lgs. n° 192/2005 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 di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- effettuare la pubblicità, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita e provvedere ai seguenti adempimenti:
 - la pubblicazione dell'avviso di vendita presso l'Albo dell'Ufficio;
 - la pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione dell'esperto e di foto digitali:
 - sul sito internet del Tribunale www.tribunaledibarcellona.net individuato ai sensi dell'art. 173-ter disp.att. c.p.c.;
 - sul sito legale www.astalegale.net.

Inoltre, anche in assenza di apposita istanza ad opera delle parti procedenti:





- la pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul quotidiano Gazzetta del Sud oltre che sull'inserito settimanale Gazzetta Avvisi del primo venerdì successivo alla pubblicazione, sempre, tuttavia, nel rigoroso rispetto del termine sopra menzionato;
- su Newspaper Aste curato da Astalegale.net, in formato cartaceo consistente nella diffusione dell'avviso di vendita presso coloro che risiedono nelle adiacenze dell'immobile pignorato;
- su Newspaper Aste Digitale curato da Astalegale.net, disponibile da collegamento (link) sul sito internet del Tribunale e da apposita applicazione (app) per smartphone e tablet.

Inoltre, deve:

- fornirsi prova dell'inserimento delle pubblicazioni nel fascicolo del professionista delegato da trasmettere al Giudice per la firma del decreto di trasferimento;
- per curare le pubblicazioni, provvedere a trasmettere l'estratto dell'avviso ad Asta Legale.net s.p.a. con l'indicazione del creditore procedente o creditore che si è surrogato quale soggetto cui addebitare e fatturare il costo delle pubblicazioni indicate;
- verificare se la pubblicazione sia stata eseguita o meno;
- nel caso Asta legale.net segnali che non è stato ancora saldato il costo della precedente pubblicità, inviti tutti i creditori a manifestare disponibilità a versare quanto dovuto come costo delle pubblicazioni, assegnando loro un termine massimo di 45 giorni ed in caso negativo provveda a riferire al G.E., trasmettendo nota spese dell'attività svolta;
- redigere il testo dell'inserzione sul quotidiano e su internet secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere in particolare l'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 del procedimento; dovrà altresì contenere l'indicazione del





nome del delegato alla vendita (ove la vendita sia stata delegata), il loro recapito e l'indicazione -quanto all'avviso sul quotidiano- del sito internet su cui rinvenire la perizia; saranno invece omessi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini del bene;

- aprire le buste alla presenza degli offerenti, 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. (il rilancio minimo andrà fissato in un importo non superiore al 5% del prezzo indicato nell'avviso di vendita), redigendo il verbale delle relative operazioni;
- provvedere, in caso di mancanza di offerte ricevibili, sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., previa autorizzazione del Giudice;
- procedere, in caso di mancanza anche di istanze di assegnazione, entro sessanta giorni dalla vendita infruttuosa a nuovi tentativi di vendita senza incanto (con ribassi del prezzo che, tra seconda e quarta vendita, non possono superare il 25% del primo, fissando - in caso di esito ulteriormente negativo - un quinto tentativo di vendita con un ribasso sino al 50%, notiziando, prima della fissazione di tale ultima vendita, il Giudice e, comunque, fino a diversa direttiva del Giudice);
- avvisare tempestivamente, in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, il Giudice del mancato versamento del saldo, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;
- versare senza indugio la cauzione dell'aggiudicatario e le somme ricavate dalla vendita (unitamente alle spese rese necessarie dal trasferimento) su un libretto di deposito ovvero su un conto corrente bancario o postale intestato alla procedura esecutiva,





acceso presso un istituto bancario o un ufficio postale a scelta del delegato, documentando le condizioni contrattuali proposte entro giorni 30 dalla comunicazione della presente e restituendo immediatamente dopo la gara gli assegni circolari - depositati unitamente alle offerte - a coloro che non siano rimasti aggiudicatari;

- formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali ed 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 o del libretto di deposito - intestato alla procedura in epigrafe - da utilizzare per il pagamento;
- provvedere, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, all'erogazione delle somme assegnate, prelevando direttamente dal libretto quelle a sé spettanti. Quindi



dispone



- a) che il delegato, entro quindici giorni da ciascun tentativo di vendita, riferisca dell'esito al Giudice;
- b) che, laddove si profili l'antieconomicità della vendita ovvero in ogni caso in cui siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita riferisca al G. I. il quale successivamente avrà cura di comunicare al delegato 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, dandone comunicazione alle parti





costituite ed al debitore, al fine di evitare successive contestazioni;

c) che il delegato, entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, depositi una relazione sugli adempimenti iniziali svolti (art. 16-

. bis, co. 9-sexies, d. l. n° 179/2012, come modificato dalla legge n° 119/2016); almeno ogni sei mesi (la prima volta a decorrere dalla comunicazione della presente ordinanza) il delegato-custode dovrà redigere e depositare nella Cancelleria del Giudice una relazione riepilogativa dell'attività svolta; entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il delegato depositerà un rapporto finale delle attività svolte successivamente al deposito della relazione di cui al periodo precedente;

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

autorizza

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

assegna

al professionista - a titolo di acconto sui compensi - la somma di €. 1.500,00 a titolo di anticipo dell'onorario spettante quale delegato alla vendita;
la somma di 3.500,00 a titolo di acconto come fondo spese necessario -fatte salve successive integrazioni su richiesta del Delegato alla vendita.





Pone a carico delle parti in solido, e fra esse in parti uguali, le predette somme che dovranno versarle entro e non oltre trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza -previa indicazione delle modalità ad opera del Delegato alla vendita- con l'avvertenza che in caso di mancato versamento il delegato ne informerà il Giudice -restituendo il fascicolo unitamente alla notula per le competenze dovute- per l'eventuale dichiarazione di improseguibilità della procedura.

Si comunichi a cura della Cancelleria alle parti ed al delegato, avv. Mario Andrea Scardino.

Barcellona Pozzo di Gotto, 31.07.2025.

Il Giudice on.
dott. Francesco Montera





Allegato A:

Contenuto dell'offerta per partecipare alla vendita senza incanto (fatte salve eventuali integrazioni e/o modifiche ad opera del Delegato alla vendita).

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 dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente (nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita, con la precisazione che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), allegando fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società) ed assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto - Giudizio n. 20011/2007 R.G. - Professionista delegato avv. Mario Andrea Scardino.", di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che verrà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; ove l'offerta riguardi più lotti (come si dirà meglio più avanti), 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% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta. Si precisa altresì che il termine di 120 giorni 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 dell'offerta migliore.

L'offerta dovrà altresì contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta medesima è proposta nonché l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad 1/4 (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base).

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 formulare un'unica 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.

Il soggetto che presenta l'offerta può anche essere persona diversa dall'offerente.





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.

Si avvisa che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita sicché, in caso di mancata presentazione e se la offerta è 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 base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire come detto entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione - salva la previsione del pagamento rateale - pena la decadenza dall'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 di deposito ovvero conto corrente bancario o postale aperto dal delegato medesimo, che dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento; in caso di più offerte valide (è valida come detto l'offerta al ribasso fino al limite del 25% 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 l'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.

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; la vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 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 dall'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.

