

TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Ordinanza che dispone la vendita con delega delle operazioni ex art. 591-bis cod. proc. civ.

Il Giudice dell'esecuzione

esaminati gli atti della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 33/2021 R.G.Es.;

atteso che la creditrice procedente ha dato impulso alla procedura, insistendo per la vendita del compendio pignorato;

considerato il tenore della stima in atti;

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, 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, comma 1, c.p.c. e non ricorrendo l'ipotesi di deroga prevista dal secondo comma, le operazioni di vendita vanno delegate ad un professionista abilitato, scelto sulla scorta degli elenchi in possesso di questo Tribunale, in base a criteri di professionalità e rotazione;

considerato che la scelta del professionista delegato deve ricadere sul già nominato custode, come previsto dall'art. 559, comma 4, c.p.c., nell'ottica di una maggiore utilità circa la conservazione ed amministrazione del bene staggito, anche in vista delle operazioni preliminari all'esperimento di vendita;

considerato invero che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità, in quanto ciò consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del bene e permetterà agli interessati all'acquisto di visionare il cespite, con un sensibile incremento delle probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato;

ritenuto che, alla luce della recente modifica dell'art. 568 c.p.c. da parte del d.l. 27 giugno 2015, n. 83, deve confermarsi il prezzo base dei beni come stabilito dal perito d'ufficio sulla scorta di indagini ampie e corrette, in esito ad un percorso motivazionale esente da vizi logici, con la precisazione che la determinazione del valore degli immobili pignorati rientra nei poteri esclusivi del Giudice dell'esecuzione e che il giusto prezzo non è necessariamente quello auspicato dalle parti, bensì quello che il mercato oggettivamente offre e che si forma a seguito di una vendita trasparente, basata sulla più ampia e informata partecipazione possibile, da assicurarsi con adeguate forme di pubblicità (cfr. *ex plurimis*, da ultimo, Cass. Civ., sez. III, sent. 10 febbraio 2015, n. 2474); rilevato che il sistema delle vendite telematiche delineato dall'art. 569, comma 4, c.p.c. risulta nel caso di specie pregiudizievole per l'interesse delle parti in ragione della natura, dell'ubicazione e del valore dei beni pignorati;

ritenuto che tale sistema pone significative barriere tecnologiche dal lato della domanda e comporta, almeno nell'attuale contesto, il rischio di allontanare dalla platea dei potenziali acquirenti tutti quei soggetti, diversi dagli investitori professionali, che non hanno dimestichezza con i sofisticati meccanismi di partecipazione alle aste telematiche;

ritenuto altresì che la clausola di salvezza di cui all'art. 569, comma 4, c.p.c., laddove consente di escludere l'applicazione del sistema delle vendite telematiche nel caso «*sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori*», impone, tra l'altro, al Giudice dell'esecuzione di evitare che i creditori incorrano in costi non necessari all'esercizio dell'azione esecutiva, senza trarre alcun prevedibile beneficio dal ricorso all'intermediazione dei gestori delle vendite telematiche;

ritenuto che, anche la vendita telematica secondo la modalità c.d. sincrona mista, deve essere esclusa quando sia prevedibile, per la natura e le caratteristiche del bene, che la presentazione delle offerte e la partecipazione alla gara si svolgeranno prevalentemente o esclusivamente con modalità analogiche (e quindi con la presenza fisica degli offerenti), atteso che sarebbe irrazionale imporre ai creditori (e poi al debitore) di sostenere un costo per un sistema, che secondo un giudizio prognostico si rivelerà incapace di arrecare alcuna presumibile utilità in termini di effettivo ampliamento della domanda potenziale;

P.Q.M.

visto l'art. 591-bis cod. proc. civ.;

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita e degli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 591-bis c.p.c. all'**Avv. Gianluca Carrozza**, il quale dovrà provvedervi senza indugio, esclusa ogni facoltà di rinvio o sospensione (anche in presenza di eventuali istanze rivolte direttamente al professionista delegato), se non per ordine del Giudice dell'esecuzione;

DISPONE

che il professionista delegato, nell'espletamento delle attività delegate, proceda secondo le seguenti modalità:

ATTIVITÀ PRELIMINARI

il delegato provvederà preliminarmente:

- a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; nel caso in cui risultino difformità ovvero si rilevi la presenza di altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. il professionista ne informerà immediatamente il Giudice dell'esecuzione;
- ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato, laddove non prodotto, al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- a determinare il valore dell'immobile, avvalendosi della relazione dell'esperto e accertando se ricorrano giustificati motivi per disattendere il valore determinato 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);
- a formare, ove necessario od utile, più lotti del compendio pignorato;

- a richiedere alla creditrice procedente, ovvero agli altri creditori titolati eventualmente intervenuti, il versamento, entro il termine *perentorio* di sessanta giorni dalla richiesta, di un fondo spese – pari ad € 100,00 per ogni lotto, moltiplicato per il numero di lotti e per il numero di tentavi di vendita per ciascun ciclo di vendite (esempio per tre lotti: € 100,00 x 3 (numero lotti) x 5 (numero tentativi di vendita) = € 1.500,00) – per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art. 18-bis d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, rimettendo gli atti al Giudice dell'esecuzione in caso di inottemperanza, per l'estinzione ai sensi dell'art. 631-bis c.p.c.;
- a redigere il rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 16-bis, comma 9-sexies d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 2012, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in legge 30 giugno 2016, n. 119;

AVVISO DI VENDITA

entro centoventi giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, il professionista delegato è tenuto a indire la **vendita senza incanto** (che dovrà celebrarsi entro 180 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza), dandone notizia ai creditori almeno 45 giorni prima e redigendo l'avviso con l'indicazione:

- a) dei *beni* e dei *diritti* immobiliari che si pongono in vendita, con indicazione dei *dati catastali*;
- b) del *prezzo base* dell'immobile e dell'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;
- 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 o uno pseudonimo di chi materialmente deposita l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessun'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; al riguardo dovrà essere specificato che il contenuto dell'offerta stessa è quello previsto dall'allegato A) della 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 non trasferibile intestato a “*Tribunale di Barcellona P.G. – proc. esec. n. 33/2021 R.G.Es. – Avv. Gianluca Carrozza*”, inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;
- e) 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);
- f) della *data di convocazione* delle parti e degli offerenti davanti a sé (che dovrà essere fissata per il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte), per l'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti;
- g) 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 d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (testo unico bancario), nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;
- h) del fatto che – ai sensi del decreto ministeriale del 22 gennaio 2008, n. 37, e del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, 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; il predetto avviso dovrà altresì contenere le seguenti indicazioni:

- j) la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni (in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso);
- k) in caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la possibilità per l'aggiudicatario di ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- l) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- m) che la vendita è a corpo e non a misura e che, di conseguenza, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- n) 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; che, 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;
- o) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; che se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario; che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet ufficiale del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto all'indirizzo www.tribunale.barcellonapoz zodigotto.giustizia.it, sul portale delle vendite pubbliche, e sul sito www.astalegale.net;

PUBBLICITÀ DELL'AVVISO

almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, il professionista delegato dovrà curare la pubblicità dell'avviso, anche con l'eventuale ausilio di Astalegale.net S.p.A. (www.astalegale.net; email: perugia@astalegale.net):

- mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c.;

- mediante affissione all'Albo del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto per almeno tre giorni consecutivi;
- mediante pubblicazione sul sito *internet* ufficiale del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto all'indirizzo www.tribunale.barcellonapozzodigotto.giustizia.it, sul portale delle vendite pubbliche, nonché sul sito www.astalegale.net (certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 del decreto ministeriale 31 ottobre 2006), sui quali dovrà essere pubblicata anche la relazione di stima;
- mediante pubblicazione su *Newspaper Aste* (formato cartaceo) e *Newspaper Aste Digitale*, curati da Astalegale.net;
- mediante pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano *Gazzetta del Sud*, oltre che sull'inserito settimanale *Gazzetta Avvisi* del primo venerdì successivo alla pubblicazione;

il testo dell'inserzione sul quotidiano e su *internet* dovrà indicare – in forma necessariamente sintetica – il diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.), l'ubicazione e la tipologia del bene, i dati catastali, la superficie in mq, il prezzo base e l'importo minimo dei rilanci in caso di gara tra più offerenti, il termine per la presentazione delle offerte, il giorno e l'ora per l'apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti, con indicazione del Giudice dell'esecuzione e del numero di ruolo generale; dovrà altresì contenere l'indicazione del nome del custode e del delegato alla vendita, il loro recapito e l'indicazione – quanto all'avviso sul quotidiano – del sito *internet* su cui rinvenire la perizia; non dovranno essere invece inserite le generalità di parte debitrice;

salvo quanto previsto per le attività preliminari, **le spese per gli adempimenti pubblicitari sono poste a carico della creditrice procedente** e la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità, impedendo i relativi adempimenti, potrà essere valutata come causa di improcedibilità e, quindi, di estinzione anticipata della procedura espropriativa;

SVOLGIMENTO DELLA GARA E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

successivamente alla scadenza per la presentazione delle offerte, il professionista delegato, nel luogo e nel giorno indicati nell'avviso di vendita, dovrà:

1. aprire le buste alla presenza degli offerenti, esaminare le offerte 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;
2. in caso di mancanza di offerte ricevibili, provvedere sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588, 589 e 590 c.p.c., previa autorizzazione del Giudice;
3. in caso di mancanza anche di istanze di assegnazione, procedere entro sessanta giorni dalla vendita infruttuosa a nuovi tentativi di vendita senza incanto, con ribassi del prezzo che – fino alla quarta vendita – non possono superare il limite 25%; in caso di esito ulteriormente negativo, indire un quinto tentativo di vendita con un ribasso sino al 50%, notiziando, prima della fissazione di tale ultima vendita, il Giudice dell'esecuzione;
4. in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, dare tempestivo avviso al Giudice dell'esecuzione del mancato versamento del saldo per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
5. autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma

dell'art. 508 c.p.c.;

6. 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;
7. una volta 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 esecutiva – da utilizzare per il pagamento; nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, accertando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) ed il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato od 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 o la posta 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 che dovrà essere accompagnata dalla copia dell'avviso di vendita relativo al lotto oggetto di trasferimento, dalla copia del verbale di gara relativo al lotto oggetto di trasferimento, dall'attestazione a firma del delegato relativa all'integrale versamento del saldo prezzo e degli accessori (con specifica dichiarazione circa la tempestività ed adeguatezza del versamento), dalla copia degli assegni o dei bonifici relativi ai versamenti, dalla copia della nota o delle note delle trascrizioni da cancellare, dalla copia degli ulteriori documenti utili per l'individuazione delle iscrizioni di cui va ordinata la cancellazione, dalla analitica richiesta di corresponsione dell'onorario e delle spese, *come da nota del Presidente del Tribunale del 13 giugno 2017*; se richiesto dalla legge, dovrà essere altresì prodotto il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, ad altro certificato sostitutivo che il professionista provvederà a richiedere; a seguito della firma del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso del 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 (l'originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del modello "F23") all'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del modello "F23" evita la necessità 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, estrarre 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 di quanto dovuto – per la cancellazione dei gravami (pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento), prelevando le somme a tal fine necessarie dal ricavato della vendita; 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; si precisa altresì che la bozza del decreto di trasferimento dovrà fare menzione del contratto di finanziamento di cui si sia eventualmente avvalso l'aggiudicatario per saldare il prezzo;

8. il delegato fisserà ai creditori un congruo termine – non inferiore ai trenta giorni – per far pervenire presso il suo studio le dichiarazioni dei crediti e le note delle spese processuali sostenute, che trasmetterà poi senza ritardo al Giudice dell'esecuzione per le liquidazioni di competenza; quindi procederà alla redazione della bozza di progetto osservando le norme sulle cause di prelazione; in tale ottica, nell'udienza di aggiudicazione dell'ultimo bene pignorato il professionista comunicherà alle parti che verrà avviata la fase della distribuzione del ricavato; in tale sede consegnerà inoltre un 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. 2776, commi 2 e 3, c.c. a documentare l'esito infruttuoso dell'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; tra le *spese in prededuzione* il professionista delegato considererà: *α) il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del Giudice*, avendo cura di segnalare l'eventuale esigenza di integrare il decreto di liquidazione del compenso al c.t.u. laddove in precedenza dimezzato ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c.; *β) gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche ed alla volturazione catastale* se posti a carico della procedura; il delegato, al momento della redazione della bozza del progetto di distribuzione, richiederà alla banca ove è depositato il ricavo della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data dell'udienza (che, rispetto alla trasmissione della bozza, verrà comunque tendenzialmente fissata dallo scrivente entro due mesi) e delle spese di chiusura del conto; una volta trasmesso il progetto di distribuzione, il magistrato provvederà quindi ad ordinarne il deposito in Cancelleria ed a fissare l'udienza di discussione onerando la Cancelleria della comunicazione di rito; qualora il creditore fondiario (art. 41 del testo unico bancario) abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore, secondo lo schema reperibile in Cancelleria;
9. provvedere, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, all'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, esponendo sinteticamente le ragioni che potrebbero aver dissuaso potenziali interessati dal presentare offerte (ad esempio, l'omessa liberazione dell'immobile);
- b) che, laddove si profili l'*antieconomicità* della vendita ovvero in ogni caso in cui siano stati celebrati almeno quattro tentativi di vendita ed il bene debba essere posto in vendita – nel quinto tentativo – ad un valore uguale o inferiore ad € 15.000,00 (importo da intendersi riferito alla somma di tutti i lotti posti in vendita), il delegato rimetta le parti innanzi al Giudice dell'esecuzione; 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 ad € 15.000,00; il Giudice dell'esecuzione 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, ai sensi dell'art. 504 c.p.c., cessi le operazioni di vendita quando le somme già ottenute dalla vendita o dalla gestione del compendio pignorato siano sufficienti a coprire l'importo delle spese e dei crediti menzionati nell'art. 495, comma 1, c.p.c.;
- d) 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. 18 ottobre 2012, n. 179, come modificato dalla legge 30 giugno 2016, n. 119); almeno ogni sei mesi (la prima volta a decorrere dalla comunicazione della presente ordinanza) il delegato dovrà redigere e depositare una sintetica 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;

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;

FISSA

il termine massimo di **ventiquattro 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;

RENDE NOTO

- che **la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano** (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- che **la vendita è a corpo** e non a misura (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 per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che **l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri**, che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, **il custode procederà alla liberazione dell'immobile** ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

ASSEGNA

al professionista la somma di **€ 1.000,00** a titolo di acconto sui compensi, **da porre a carico della creditrice procedente che dovrà versarla entro e non oltre trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, con l'avvertenza che in caso di mancato versamento il delegato ne informerà il Giudice dell'esecuzione** – restituendo il fascicolo unitamente alla notula per le competenze dovute – **per l'eventuale dichiarazione di improseguibilità e di estinzione anticipata della procedura esecutiva;**

ASSEGNA

alla creditrice procedente il termine di giorni trenta dalla comunicazione della presente ordinanza per effettuare le eventuali notifiche di cui all'art. 569, ultimo comma, c.p.c., ove necessarie.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento alle parti e al professionista.

Barcellona Pozzo di Gotto, 24 giugno 2022.

Il Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Anna Smedile

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 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 P.G. – proc. esec. n. 33/2021 R.G.Es. – Avv. Gianluca Carrozza", 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 dell'esecuzione 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 $\frac{1}{4}$ (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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.