



**TRIBUNALE DI GELA**  
**Esecuzioni immobiliari**

Nr. 23/2014 R.G.Es.

**ORDINANZA DI VENDITA CON DELEGA A PROFESSIONISTA**

**Il Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi**

letti gli atti della procedura esecutiva sopra emarginata;  
vista la richiesta di fissazione delle modalità di vendita del compendio pignorato formulata dal creditore procedente;  
considerato che le parti sono state regolarmente citate e che non sono state presentate opposizioni;  
ritenuto, pertanto, di autorizzare la vendita, che dovrà avvenire senza incanto, non ritenendosi, allo stato, sussistenti i presupposti di cui all'art. 569, 3° comma, per disporre la vendita con incanto;  
ritenuto che può essere disposta la vendita del compendio staggito nelle forme previste dall'art. 591 bis c.p.c. mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista delegato, non ravvisandosi, allo stato, esigenze di procedere direttamente alle operazioni di vendita;  
visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

**AUTORIZZA**

la vendita del compendio pignorato, meglio identificato nella relazione di stima in atti al prezzo base stabilito dal CTU o in caso di precedenti esperimenti di vendita all'ultimo prezzo fissato con dispensa dalla pubblicità sul giornale

**delega**

al compimento delle operazioni di vendita **l'Avv. Liliana Bellardita** con studio in Gela secondo le modalità come appresso specificate:

**FISSA**

il termine finale per l'espletamento delle attività delegate **in ventiquattro mesi, prorogabili, se ne sussistono i presupposti**, decorrenti dalla comunicazione o presa visione del presente provvedimento;

**DISPONE**

nel tempo della delega, che il professionista tenga **quattro vendite** seguendo le disposizioni sotto indicate.

In caso di mancata vendita entro il termine sopra fissato il fascicolo sarà rimesso a questo Giudice, unitamente ad una relazione scritta sull'attività espletata e sullo stato della procedura.

Il professionista delegato provvederà:

**1)-** ad effettuare un nuovo controllo della proprietà dei beni pignorati, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente, della relazione dell'esperto già nominato da questo giudice e **di eventuali atti o azioni di accertamento della qualità di erede svolti nel corso della procedura**, provvedendo, se del caso, ad acquisire agli atti l'estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato la fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.; in quest'ultimo caso il professionista delegato non dovrà consentire la riduzione del prezzo base oltre il 50% e che, in ogni caso, in sede di distribuzione dovrà garantire al coniuge non esecutato il pagamento della metà del valore iniziale dei beni stimati.

- a verificare che il creditore procedente o surrogato al procedente abbia provveduto alla notifica dell'ordinanza di delega ai creditori iscritti non intervenuti nel termine di 30 giorni dalla conoscenza dell'ordinanza stessa ( art. 569. ult. co., c.p.c.), segnalando al giudice l'eventuale omissione

2)- ove i beni pignorati risultino di proprietà solo o anche di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nel pignoramento o non risulti la continuità delle trascrizioni nel ventennio, ne informerà questo giudice, rimettendogli senza indugio gli atti e così pure nel caso in cui risultino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498;

3)- a determinare il **valore dell'immobile sulla base della relazione dell'esperto**, salva diversa indicazione del GE contenuta nel verbale di prima udienza, **individuando l'aumento minimo del rilancio in misura di € 1.000,00 per gli immobili valutati fino ad € 50.000,00; di € 3.000,00 per gli immobili di valore superiore ad € 50.000,00 e sino ad € 200.000,00; di € 5.000,00 per gli immobili di valore superiore ad € 200.000,00 e sino ad € 500.000,00; di € 10.000,00 per gli immobili di valore superiore ad € 500.000,00.**

**Ai fini della determinazione del valore del bene, lo stato dell'immobile deve essere verificato prima di ogni vendita, anche tenendo conto di eventuali liberazioni degli immobili, siano esse spontanee o a seguito di esecuzione per rilascio disposta su ordine del giudice; a tale scopo, il delegato dovrà richiedere al custode, ove diverso, quale sia lo stato dell'immobile prima di procedere a nuova vendita;**

4)- inviare tempestivamente tutti gli atti inerenti la delega tramite PCT; formare altresì un fascicolo cartaceo della delega contenente tutti gli atti compiuti (avviso di vendita, eventuali notifiche dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti, pubblicità, verbali di vendita o di aggiudicazione, decreto di trasferimento, precisazione dei crediti, progetto di distribuzione e ogni altro atto compiuto) da depositare obbligatoriamente presso la cancelleria del Tribunale al momento del deposito del rendiconto e della proposta di notula;

5)- prima di redigere l'avviso di vendita, se l'esecutato è soggetto IVA, il delegato dovrà:

a) -inviare all'esecutato una raccomandata a/r o pec con l'invito, laddove lo ritenga, ad esercitare l'opzione IVA di cui all'art. 10, 1 co., n. 8 ter d.p.r. 633\72 a mezzo raccomandata a/r o pec;

b) invitare l'esecutato ad allegare alla dichiarazione di opzione fotocopia del documento di identità in corso di validità;

c) indicare un termine per far pervenire la dichiarazione di opzione;

d) avvisare l'esecutato che, in mancanza dell'opzione di cui alla lettera a) la cessione sarà considerata in regime naturale di esenzione IVA.

Dell'esito della richiesta dovrà essere dato atto nell'avviso di vendita specificando se la medesima è soggetta a IVA.

\*\*\*\*\*

Dispone che il Delegato

- dia avviso ai creditori e al debitore almeno 30 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte di acquisto o della vendita;

- fissi un termine non inferiore a 90 e non superiore a 120 giorni **per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto senza incanto** (termine che decorre dal ricevimento del fondo spese) con l'indicazione del proprio studio o di altro idoneo recapito ove dovranno essere presentate le offerte di acquisto o le istanze di partecipazione all'incanto e dove avrà luogo l'esame delle prime e lo svolgimento dell'incanto

- fissi la data ed l'ora della convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per l'esame delle offerte e per la eventuale gara tra gli offerenti che devono essere fissate necessariamente nel giorno successivo al termine per la presentazione delle offerte.

- indichi che le offerte di acquisto potranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno immediatamente precedente;

- dichiari l'inefficacia dell'offerta se:

1)- perviene oltre il termine stabilito;

2)- se è inferiore di oltre ¼ al prezzo stabilito;

3)- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto;

- provveda a ricevere o a autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia avuto esito positivo per l'inefficacia delle offerte, proceda ad ulteriore vendita senza incanto allo stesso prezzo della precedente;
- in caso di mancanza di offerte nel termine fissato, proceda ( verificata la volontà di proseguire nell'esecuzione da parte del creditore procedente o di altro munito di titolo esecutivo) ad ulteriori tentativi di vendita ribassando di volta in volta il prezzo base come di seguito indicato:

**II° esperimento-prezzo base d'asta ridotto del 25%**

**III° esperimento- prezzo base d'asta del secondo esperimento ridotto del 20%**

**IV° esperimento- prezzo base d'asta del terzo esperimento ridotto del 15%**

**Il delegato rimetterà gli atti al GE nel caso in cui applicando le suddette riduzioni il prezzo base d'asta da indicare nel successivo bando scenda al di sotto di € 15.000,00 e in ogni caso dopo che avrà tenuto quattro esperimenti di vendita.**

- provveda alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che deve contenere le circostanze di tempo e di luogo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato e non deve essere allegata la procura speciale prevista dall'art. 579, 2^ comma, c.p.c.;
- relazioni sullo stato di attuazione della delega almeno ogni sei mesi, dando altresì notizia dell'esito di ogni tentativo di vendita, sia esso con incanto che senza incanto;
- provveda ad estrarre, anche a mezzo di persona da lui delegata, copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale;
- costituisca all'interno del fascicolo d'ufficio un sottofascicolo intestato a proprio nome nel quale inserirà progressivamente tutti gli atti relativi alle operazioni di delega al fine di consentire al g.e. in ogni momento una rapida conoscenza dello stato della procedura;

#### **DISPONE**

- che in nessun caso il delegato possa dare notizia al debitore o a terzi dell'avvenuta presentazione di offerte, a tal fine è opportuno fissare vendite per più procedure nel medesimo giorno, così che nessuno sia di fatto messo in grado di conoscere quante offerte (presentate con il sistema della doppia busta) vi siano per ciascun immobile;
- che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non al momento della vendita;
- che nella vendita senza incanto in nessun caso potranno essere 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 immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari;
- che il termine per il versamento del prezzo da parte dell'offerente/aggiudicatario sia fissato in misura non superiore a 120 giorni;
- che divenuta definitiva l'aggiudicazione la cauzione ed il saldo prezzo siano depositati su un libretto di deposito nominativo intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice presso un Istituto di Credito operante a Gela o presso Poste Italiane SPA.
- che l'aggiudicatario , già al momento della presentazione della domanda di partecipazione alla vendita, potrà dichiarare che intende richiedere l'applicazione della tassazione calcolata sulla base del prezzo valore e la tassazione agevolata per l'acquisto della prima casa; dovrà inoltre dichiarare di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione\attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- che, ove il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato

versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara; ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di deposito del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come indicato nell'atto di precetto o nell'atto di intervento versando il restante 15 % (detratta la cauzione) per il pagamento delle spese di procedura al professionista delegato, (in caso di più fondiari prevale colui che per primo ha iscritto ipoteca e solo a questo creditore può essere pagato l'85 % del saldo prezzo); non è necessario richiedere altra autorizzazione al GE per l'applicazione delle norme sopra indicate; (il delegato provvederà a valutare in via approssimata se le somme da collocarsi ex art. 2770 c.c. (spese vive, spese legali del precedente compenso del custode) superino il 15% del prezzo ricavato, così da richiedere al giudice una riduzione della somma da versare al fondiario);

- che in caso di richiesta espressamente indicata nell'offerta, l'aggiudicatario potrà far ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato; In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il professionista delegato inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di .....da parte di ..... . ... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

- 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;

\*\*\*\*\*

**L'avviso di vendita** deve avere il contenuto di cui all'art. 570 c.p.c. e 173 quater disp. att. c.p.c. .

In particolare dovrà essere specificato:

**1)-** l'indicazione che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa nel luogo ed entro l'ora indicati al delegato sino al giorno precedente la data della vendita. Le offerte dovranno essere contenute **in duplice busta chiusa**. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente - il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'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 su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta

**2)-** che l'offerta dovrà contenere:

**a)-** il cognome e 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 presentarsi all'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 il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

**b)-** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con eventuale richiamo al numero di lotto;

c)- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari al prezzo a base d'asta o inferiore al prezzo base **fino a 1\4** (è valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

d)- l'indicazione che il termine massimo per **il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori non potrà essere superiore a 120 giorni**; l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

e)- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3)- che all'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta **un assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato pari al 10 per cento del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

4)- che, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

5)- che la deliberazione sull'offerta avverrà ai sensi dell'art. 572 c.p.c.;

6)- l'indicazione che, in caso di mancata partecipazione alla convocazione fissata, se l'offerta è **l'unica presentata** per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente **anche non presente**; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate **istanze di assegnazione** a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante.

**In caso di presenza di diverse offerte valide**, si farà luogo ad una gara tra i diversi offerenti e sulla base dell'offerta più alta e nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo stabilito al precedente punto 3).

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia effettuato il rilancio più alto e, all'esito della gara, il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire entro il termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza, nel termine di giorni 120 dall'aggiudicazione.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra offerenti, non si stato raggiunta un'offerta pari al prezzo a base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

In assenza di adesione alla gara o di mancata presenza degli offerenti, il bene verrà aggiudicato dal delegato a chi ha fatto la migliore offerta; se le offerte saranno uguali, a chi ha fatto l'offerta per primo ( 573 c.p.c.).

Ai fini della individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, della cauzione prestata, delle forme e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

L'offerente ha diritto all'aggiudicazione se l'offerta è pari almeno al prezzo base; se è inferiore, ha diritto all'aggiudicazione solo laddove non vi siano state domande di assegnazione;

Nel termine di 120 giorni l'aggiudicatario dovrà depositare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfetario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate

7)- la precisazione che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e secondo la più precisa descrizione contenuta nella C.T.U., se essi siano da considerare liberi o occupati nonché l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 del D.P.R. 6/6/2001 N.380 e delle notizie di cui agli artt. 46 e ss. del citato D.P.R. e 40 della legge n. 47 del 1985 e successive modificazioni; nel caso di irregolarità tali da determinare nullità di cui all'art. 46, primo comma del citato D.P.R., ovvero di cui all'art. 40, secondo comma della citata legge n. 47 del 1985 ne dovrà essere fatta menzione nell'avviso con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5 del citato D.P.R. e 40, sesto comma della medesima legge 471 del 1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; inoltre, nel caso in cui sull'immobile oggetto della vendita gravino trascrizioni o iscrizioni non suscettive di cancellazione con il decreto di trasferimento, dovrà farsene menzione, anche solo generica, nell'avviso e nell'estratto relativo; la vendita viene effettuata a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a 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;

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; **che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.**

**8)**- il richiamo alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

Il delegato procederà alla:

- a)-trasmissione di copia dell'avviso a questo ufficio tramite PCT;
- b)- solo per la prima vendita, alla notifica dell'avviso predetto all'esecutato e ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti;
- c)-alla pubblicità nei modi successivamente indicati.

#### **quanto alla vendita con incanto**

qualora vi si proceda previa espressa autorizzazione del g.e., sarà specificato:

- 1) che ogni offerente, per poter essere ammesso all'incanto, dovrà depositare nel luogo ed entro l'orario indicato, il giorno precedente a quello fissato per l'incanto, una cauzione pari al 10% del prezzo base d'asta;
- 2) che il deposito per la cauzione dovrà essere effettuato mediante assegno circolare non trasferibile, intestato al professionista, da depositare congiuntamente all'istanza di partecipazione nel luogo ed entro l'orario indicato dal delegato; pur dopo aver presentato la domanda, è possibile non partecipare all'incanto, ma verrà trattenuto 1/10 della cauzione versata;
- 3) che le offerte in aumento dovranno essere non inferiori al 5% del prezzo base;
- 4) che l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà fatto l'offerta più alta purché sia almeno pari al prezzo base d'asta più l'importo di un singolo rilancio; l'aggiudicazione diviene definitiva decorsi dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria e sempre che entro tale termine non sia stata presentata una valida offerta in aumento di quinto; ( art. 584 cpc)
- 5) che entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva (settanta giorni dall'incanto), l'aggiudicatario dovrà versare l'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, dedotta la cauzione prestata; entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà altresì versare il 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfetario per gli oneri tributari, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

**Sia per la vendita con incanto che per la vendita senza incanto l'avviso dovrà, inoltre, precisare che:**

- 1) tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. 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 delegato nel luogo da questi indicato;
- 2) il mancato pagamento del prezzo determinerà la revoca della aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate;
- 3) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;
- 4) 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;
- 5) 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; **che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.**
- 6) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- 7) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il Giudice dispone che venga data pubblicità della vendita senza incanto nonché della eventuale successiva vendita con incanto, con unica pubblicazione ed unico termine, nelle seguenti forme

#### **Pubblicità dell'avviso di vendita.**

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591bis c.p.c. saranno resi pubblici mediante i seguenti adempimenti, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto:

1. Affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale (disposizione in vigore sino alla creazione del "portale delle vendite pubbliche" ex art. 490, 1° comma, c.p.c. nuova formulazione)

2. pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto in un termine non inferiore a quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, sul quotidiano "CORRIERE DI GELA" /o Quotidiano di Sicilia .

La pubblicità sui quotidiani di cui al punto precedente potrà essere omessa in caso di dispensa da parte del Giudice, che avverrà a seguito di espressa richiesta del creditore procedente\surrogato, da effettuarsi all'udienza in cui il giudice dispone la vendita o nelle vendite successive, laddove si individuino diverse e più proficue forme di pubblicità.

3. comunque, della presente ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto, e relativi allegati, mediante pubblicità sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) sul quale dovrà essere consultabile almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.

Quest'ultimo tipo di pubblicità dovrà essere effettuato per ogni singolo e successivo esperimento di vendita.

4. Gli adempimenti descritti ai punti n. 1 e 2 che precedono dovranno essere richiesti a cura del professionista, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, **almeno 70 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte o della data della vendita, esclusivamente alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., individuata da questa sezione come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità su internet e sui quotidiani.

5. Il testo dell'inserzione sul quotidiano conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del Giudice; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); ammontare del prezzo base; data e ora fissata per la vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; luogo della vendita; termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto; dove reperire maggiori informazioni (cancelleria EE.II., eventuale nome del custode, con indicazione del relativo numero telefonico). Saranno omissi in ogni caso i dati catastali ed i confini del bene.

6. La richiesta, comprensiva di modulo firmato a cura del professionista, potrà essere effettuata tramite:

posta elettronica all'indirizzo [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it);

invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); fax al n° 0586 201431;

posta o corriere Espresso da spedire a: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - Via delle Grazie, 5 - 57125 Livorno;

consegna al referente di Aste Giudiziarie Inlinea spa, presente presso questo Tribunale;

Il professionista dovrà aver cura e quindi è responsabile di:

-trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;

-verificare la correttezza della pubblicità su internet e sul quotidiano, richiedendo prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;

-comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita oppure via fax al n° 0586 201431.

E' da intendersi autorizzata ogni ulteriori forma di pubblicità a cura e spese del creditore procedente e/o degli intervenuti. Tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

E' onere del delegato informare le amministrazioni dei giornali e dei periodici e dei gerenti i servizi Internet che per i servizi di pubblicità dovranno rimettere le relative fatture (intestate al creditore procedente) allo studio del legale di esso creditore (che dovrà comunicare al professionista gli estremi necessari per l'emissione delle fatture);

### **delega**

altresì, il medesimo notaio/professionista per gli adempimenti successivi alla vendita 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**;

- 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;- entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere **più valido, quello aggiornato a cura** dell'aggiudicatario;

- 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 conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;

- provvederà alla 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 gli atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

**si evidenzia sin d'ora che gli onorari relativi alla predisposizione del decreto di trasferimento nonché le spese ed onorari per l'esecuzione delle attività accessorie di regolarizzazione formale, amministrativa e fiscale dello stesso sono a carico dell'aggiudicatario, mentre sono a carico della procedura esecutiva gli onorari per l'esecuzione delle formalità di cancellazione e/o restrizione delle trascrizioni ed iscrizioni e le relative spese;**

### **DELEGA**

infine, al notaio/professionista la formazione di bozza del progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, ovvero di liquidazione di quanto spettante all'unico creditore procedente e dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- acquisirà presso tutti i creditori (procedente ed interventori) le note di precisazione del credito, i titoli in originale e le note delle spese sostenute, in un termine da lui fissato e, comunque, non superiore a 60 giorni dall'avvenuto versamento del prezzo;

- il mancato invio della nota spese nel termine fissato deve essere considerata come rinuncia alla liquidazione. La mancata analitica indicazione di spese sostenute nell'interesse di tutti i creditori (accompagnata da adeguata documentazione giustificativa) deve essere considerata come rinuncia alla refusione;

- nello stesso termine inviterà: 1) 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; 2) 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.

- se il creditore non trasmette il piano di ammortamento o il prospetto degli interessi moratori e il delegato sia nell'impossibilità di determinare in altro modo l'importo della quota capitale e di quella interessi, dovrà dare comunicazione via fax al procuratore del creditore interessato che, qualora tali indicazioni non vengano fornite entro 30 giorni, il credito sarà posto interamente (e quindi anche per la quota capitale) in chirografo. In mancanza del dovuto riscontro provvederà in tal senso.

- trasmetterà, quindi, al g.e. per la liquidazione le note spese presentate dai procuratori delle parti, unitamente alla propria, accompagnate da un prospetto sintetico riepilogativo dell'importo dei crediti dichiarati e delle somme di cui si chiede la liquidazione ;

- segnerà, in ogni caso, tempestivamente al giudice eventuali anomalie nelle liquidazioni richieste;

- tra le spese in prededuzione considererà il compenso degli ausiliari del giudice;

- redigerà quindi il progetto di distribuzione in duplice copia e provvederà a trasmetterlo al giudice nel termine massimo di giorni 30 dalla comunicazione dell'avvenuta liquidazione delle spese;
- qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TULB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore, che sarà sottoscritto dal giudice;
- il notaio/professionista delegato provvederà infine all'esito dell'udienza di cui all'art. 596 c.p.c. tenuta dal giudice o comunque del provvedimento di approvazione reso ai sensi dell'art. 598 c.p.c. o di assegnazione ex art. 510 comma 1 c.p.c., a porre in esecuzione il piano di riparto o il provvedimento di assegnazione con l'effettuazione dei relativi pagamenti e degli adempimenti consequenziali, anche ai sensi dell'art. 591 bis, 2<sup>a</sup> comma, n. 13) c.p.c.

Ai sensi dell'art. 591-bis, ultimo comma, c.p.c., il mancato rispetto dei termini e delle direttive impartite con la presente ordinanza può determinare la revoca della delega – e la conseguente cancellazione dall'elenco previsto dall'art. 179-ter disp. att. c.p.c. - (si segnala, in proposito, l'importanza preminente del rispetto del dovere di segretezza sul numero di offerte depositate per ciascuna vendita e dei termini fissati per l'espletamento di tutte e di ciascuna attività delegata).

#### **DETERMINA**

in **€ 1.000,00** oltre accessori di legge (IVA e CAP se dovuto, con fattura da emettere al precedente o al creditore surrogato) l'ammontare della somma che il creditore precedente, ai sensi dell'art. 5 D.M. 913/99, dovrà anticipare al professionista delegato entro 30 giorni dalla emissione della presente ordinanza, precisandosi che il fondo spese non comprende le spese di pubblicità, che sono a carico del creditore precedente ex art. 95 c.p.c.; laddove il professionista non riceva dal precedente l'acconto richiesto, invierà, anche a mezzo mail, richiesta anche ai legali dei creditori intervenuti chiedendo se intendano surrogarsi al precedente e pagare l'acconto nel termine di giorni 30; qualora nessuno dei creditori intervenuti muniti di titolo risponda affermativamente e versi quanto dovuto, il professionista delegato riferirà al G.E. che dichiarerà estinta la procedura;

Parimenti comunicherà al GE eventuali omissioni del precedente o del creditore intervenuto surrogato al pagamento delle spese di pubblicità; in tal caso, non saranno disposte altre vendite e il giudice dichiarerà la improseguibilità della esecuzione;

Si comunichi la presente ordinanza al notaio/professionista delegato a cura della cancelleria, anche a mezzo fax o posta elettronica.

Gela, 17/03/2016.

Il giudice dell'esecuzione  
Dott. Vincenzo Di Blasi