

RDN
11/3/2013



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI RAGUSA

n. 80/05 Reg. Es.

Il G.E.:

~~letti gli atti del procedimento in epigrafe indicato e sciogliendo la riserva formulata all'udienza del 26.9.2013;~~

ritenuto che l'ammontare complessivo dei crediti oggetto del procedimento è di circa € 282.000,00, oltre agli interessi ed alle spese; ritenuto che il valore di mercato complessivo degli immobili pignorati è di € 659.000,00;

ritenuto che il valore dei lotti da uno a quattro (€ 379.000,00) non appare sufficiente all'integrale soddisfo dei crediti oggetto del procedimento - stante il notevole importo degli stessi e in considerazione del fatto che difficilmente in sede di vendita forzata si realizza un prezzo pari al valore di stima - per cui non può essere accolta l'istanza di riduzione del pignoramento presentata dai debitori in data 20.6.13;

ritenuto comunque che trova applicazione, quale rimedio contro l'eccesso nei mezzi di espropriazione, la norma dell'art. 504 c.p.c. secondo la quale se la vendita è fatta in più lotti, la stessa deve cessare quando il prezzo già ottenuto raggiunge l'importo delle spese e dei crediti; nel caso in cui, a seguito dell'aggludicazione di alcuni lotti, dovesse essere raggiunto l'importo complessivo dei crediti e delle spese, il professionista delegato ne riferirà immediatamente al G.E. ai sensi dell'art. 163 norme att. c.p.c. al fini della pronuncia di cessazione della vendita forzata;

ritenuto di disporre la vendita dei beni pignorati, con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.;

RIGETTA

L'istanza di riduzione del pignoramento;

DISPONE

la vendita dei beni indicati nell'avviso di vendita del 19.3.2013, meglio identificati e descritti nella relazione di stima in atti;

DELEGA

per le operazioni di vendita il dott. Emanuele Di PASQUALE, con studio in Ragusa via San Giovanni Bosco n. 2. Iscritto presso l'albo dei professionisti tenuto dal Tribunale di Ragusa ai sensi dell'art. 179 ter c.p.c.;

SECONDO LE SEGUENTI CONDIZIONI

- Il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è fissato in 18 mesi e il professionista inizia le sue attività immediatamente;
- Il professionista delegato rclazona a questo giudice sullo stato dell'attuazione della presente delega periodicamente e comunque almeno ogni sei mesi;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- prima di ogni altra cosa, il professionista delegato nuovamente controlla la proprietà dei beni pignorati - almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento - alla stregua delle risultanze della relazione dell'esperto o, in mancanza, sulla base della documentazione in atti; e provvede, qualora i beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento ad informarne questo g.e.;
- il professionista delegato prende a base quale valore dell'immobile quello stabilito per la vendita del 4.4.13;
- il professionista delegato provvede agli adempimenti previsti dagli articoli 570 e, quando occorre, 576 co. 2 c.p.c., comunicando l'avviso di vendita ai creditori costituiti ed al debitore almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte:
 - il professionista delegato, nel redigere l'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., specifica che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione - in particolare la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto, nonché l'esame delle prime o lo svolgimento dell'incanto - sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio o nel luogo da lui indicato;
 - il professionista delegato fissa il termine - non inferiore a novanta e non superiori a centoventi giorni - per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esamina, fissando l'orario, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse; il professionista fissa con lo stesso atto, per il caso in cui non abbia luogo per qualsiasi motivo la vendita senza incanto, la data stabilita per l'incanto, a distanza non superiore di un mese dalla data di esperimento della vendita senza incanto;
 - il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente deve presentare una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente - a pena di inefficacia - l'indicazione dei seguenti dati:
 - 1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, con copia di valido documento di identità dell'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 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;
 - 2) il prezzo - che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione - con il tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - 3) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - il professionista delegato dà atto ed avvisa che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile;
 - il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista medesimo, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;
 - il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

- il professionista delegato stabilisce che l'assegno per cauzione e fondo spese deve essere inserito nella busta, che egli sigilla idoneamente al momento del deposito;
- il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame;
- il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.; si precisa, in relazione alla vendita senza incanto, che:
 1. la deliberazione sull'offerta avviene anche se l'offerente non è presente;
 2. il dissenso rilevante ai sensi dell'art. 572 comma 3 c.p.c. è sia quello del creditore pignorante sia quello del creditore che ha versato il fondo spese al delegato;
 3. la gara si svolge partendo dall'offerta più alta presentata e con rilancio minimo del 5% del prezzo base;
- il professionista delegato stabilisce, quale prezzo base per il primo tentativo di vendita all'incanto, quello sopra indicato con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;
- il professionista delegato provvede alle operazioni dell'incanto ed alla aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;
- il professionista delegato dà atto ed avvisa che la mancata partecipazione all'incanto da parte dell'offerente senza documentato e giustificato motivo, comporta la restituzione della cauzione solo nella misura di nove decimi dell'intero, con la trattenuta del rimanente decimo;
- immediatamente dopo l'aggiudicazione, il professionista delegato ne informa il g.e., trasmettendogli copia del relativo verbale, ai fini dell'emissione del provvedimento di liberazione dell'immobile pignorato, ai sensi dell'art. 560 comma 3 c.p.c.;
- ove siano presentate offerte in aumento ex art. 584 c.p.c., il professionista provvederà agli adempimenti previsti in tale disposizione;
- divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato deposita l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo su un libretto di deposito nominativo, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice, presso POSTE ITALIANE S.P.A. - AGENZIA DI RAGUSA ovvero presso ISTITUTO BANCARIO, che il professionista delegato provvederà a segnalare al G.E.;
- il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto ovvero alla vendita all'incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;
- il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del prezzo - nonché delle somme necessarie per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, e per le eventuali altre imposte, importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione - in misura non superiore a 60 gg. dalla data dell'aggiudicazione, avvertendolo che in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate; il professionista delegato cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente libretto di deposito già acceso;
- il professionista delegato dà in ogni caso notizia al giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita, sia esso senza incanto, sia esso all'incanto;

- Il professionista delegato provvede 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 le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti - ad eccezione delle spese vive per la cancellazione delle formalità - saranno a carico dell'aggiudicatario;

avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, co. 2, c.p.c., il professionista delegato predispose il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio - nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. - al giudice dell'esecuzione il fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;

- Il professionista delegato redige l'avviso applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'articolo 173-*quater* di queste;
- il professionista delegato comunica l'avviso di cui al capo precedente ai creditori costituiti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data fissata per l'incanto;
- nell'avviso, comunque omesse le generalità del debitore, il professionista delegato specifica le date, il prezzo base e l'aumento, nonché tutte le altre circostanze di cui sopra;
- avvenuto il versamento del prezzo, fissa ai creditori un termine, non inferiore a 30 e non superiore a 60 giorni, per fare pervenire presso il suo studio - o in altro luogo da lui indicato - le dichiarazioni di credito, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute; quindi, nei 30 giorni successivi, redige, secondo le norme in tema di cause di prelazione, il progetto depositandolo in cancelleria affinché il giudice possa effettuare eventuali variazioni;
- Il giudice, qualora le parti abbiano approvato il progetto o raggiunto un accordo, dispone la restituzione del fascicolo al professionista affinché provveda al pagamento delle singole quote;
- il professionista provvederà, altresì, agli adempimenti previsti al punto 13 del comma 2 dell'art. 591 *bis* c.p.c.;
- il professionista delegato è autorizzato, ove alla data fissata per la celebrazione dell'incanto questo non abbia luogo per qualunque motivo, ad applicare immediatamente, e cioè a quella stessa udienza, l'articolo 591 c.p.c. senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, fissando per il nuovo tentativo di vendita - da svolgersi secondo le medesime modalità di cui sopra - un prezzo base inferiore di un quarto a quello precedente;
- in nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del g.c.;

DISPONE IN RELAZIONE ALLA PUBBLICITA'

- che l'avviso di vendita sia pubblicato all'albo dell'Ufficio a cura del professionista delegato;
- che, a cura del professionista delegato, venga data pubblicità sia della vendita senza incanto sia della eventuale successiva vendita con incanto, con unica pubblicazione ed unico termine;

1. dell'avviso di vendita - per estratto - sul "Quotidiano di Sicilia", da effettuarsi **almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine** per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto;
 2. della presente ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto, comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti Internet www.giustizia.catania.it, www.tribunaleragusa.it, www.corteappelloctania.it e www.astegiudiziarie.it sul quali dovrà essere consultabile **almeno sessanta (60) giorni prima del termine** per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto;
- che gli adempimenti descritti ai precedenti punti n. 1 e 2 dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, **almeno 70 giorni prima del termine** per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, esclusivamente alla società Aste Giudiziarie In linea S.p.A., che gestisce i siti web di cui sopra (recapito di posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it; fax n. 0586 201431, Indirizzo Aste Giudiziarie In linea S.p.A. - Via delle Grazie, 5 - 57125 Livorno);
 - che il testo dell'inserzione sul quotidiano, redatto dalla società Aste Giudiziarie In linea S.p.A., conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del professionista delegato; 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.); stato di occupazione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); ammontare del prezzo base; offerte minime in aumento; data e ora della vendita, senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; luogo della vendita; termine e luogo di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto; dove reperire maggiori informazioni (nome del custode/professionista delegato, con indicazione del relativo numero telefonico, siti Internet). Saranno omessi i dati catastali, tranne che nel caso dei fondi rustici.

DISPONE CHE IL PROFESSIONISTA

- curi 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;
- verifichi la correttezza della pubblicità su Internet e sul quotidiano, richiedendo prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;
- comunichi entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie In linea 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;

DISPONE

- che venga corrisposto al professionista delegato un anticipo di € 2.500,00 quale acconto anche sulle spese di pubblicità, da versarsi da parte dei creditori intervenuti Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. e Prelios Credit Servicing s.p.a. al 50% ciascuno, entro 30 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza e salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti acconti;

- che del mancato versamento entro il detto termine - o entro quello prorogato su richiesta motivata del creditore - il professionista delegato informi il giudice; in tale caso l'esecuzione potrà essere dichiarata improcedibile;
- che il professionista delegato provveda al più presto al ritiro del fascicolo di ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata per iscritto e comunque dietro rilascio di adeguata ricevuta, al fine di estrarre copia degli atti in esso contenuti occorrenti per l'espletamento dell'incarico, restituendo il fascicolo medesimo una volta espletata tale incombenza;
- che qualsiasi somma inerente alla procedura - ad eccezione dell'anticipo sopra disposto, da utilizzare per le spese di pubblicità dei primi due tentativi di vendita (a prezzo pieno e con il primo ribasso) e da imputare quanto all'eventuale residuo ad acconto sul compenso del delegato - venga versata su un libretto di deposito nominativo, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice, presso POSTE ITALIANE S.P.A. - AGENZIA DI RAGUSA ovvero presso ISTITUTO BANCARIO, che il professionista delegato provvederà a segnalare al G.E.;
- dispone che il professionista delegato comunichi in modo idoneo ai creditori date e luoghi delle vendite, nonché gli orari - in ragione di almeno tre ore alla settimana, comunque previo avviso - ed il luogo in cui saranno consultabili le copie degli atti in suo possesso; gli altri interessati (potenziali acquirenti etc.) potranno consultare solamente la copia della relazione dell'esperto ed i relativi allegati.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione al professionista delegato.
Ragusa, 27 settembre 2013.

Il Cancelliere

TRIBUNALE DI RAGUSA

Il Giudice dell'esecuzione

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

20 SET, 2013

(dott. Claudio Maggioni)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it