Tribunale Ordinario di Caltagirone

Esecuzioni immobiliari

r.g.e. 82/2000

VERBALE DI UDIENZA DEL 12/04/2017

Oggi, 12/04/2017 , davanti al G.e. sono comparsi:
per il creditore procedente l'Avv. Cristina Graziano, in sostituzione dell'Avv. Luigi Graziano per Rena NPL (cessionaria) , la quale domanda fissarsi ulteriori vendite, dichiarandosi disponibile al pagamento del fondo spese.
E' presente il professionista delegato Avv. Rosa Maria Russo, la quale deposita fascicolo.
Il G.E,
all'odierna udienza, nel contraddittorio delle parti,
richiamata l'ordinanza di delega originaria;
rilevato che il prezzo base dei beni consente ancora di garantire al creditore un ragionevole soddisfacimento delle proprie pretese;
visti gli artt. 569 e ss. e gli artt. 591 e 591 bis c.p.c. e la necessità di provvedere a modifica dell'ordinanza di vendita in base a nuove disposizioni;

EMANA la seguente

ORDINANZA MODIFICA MODALITA' VENDITA con delega

DISPONENDO che d'ora in avanti ogni sei mesi a pena di revoca il delegato depositerà relazione sull'attività svolta

che il sig. delegato provveda:

1. ad esperire nuovo tentativo di vendita, avendo cura di indicare che il prezzo base è quello dell'ultimo tentativo di vendita e che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così determinato (eventuali riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico);
   a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;

Firmato Da: ANGELOZZI DANIELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 105f66

a preparare l'avviso della vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

ad effettuare, anche per questo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della delega;

2. in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a procedere a ulteriore esperimento di vendita, determinando il prezzo-base in misura inferiore di un quarto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto;
3. a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

   a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

   ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
4. in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di ¼ e in mancanza di domande di assegnazione, a procedere a ulteriore esperimento di vendita, determinando un'ulteriore riduzione di prezzo di ¼ rispetto all'ultimo praticato;

   a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

   a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

   ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
5. ad invitare, in caso di più offerenti, questi ad una gara (rilancio minimo euro 500,00; termine massimo per il rilancio, tre minuti);
6. a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) che dal delegato, illustrando analiticamente illustrando analiticamente:

Firmato Da: ANGELOZZI DANIELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 105f66

a. indicazione dei **crediti** di cui alle pretese dei creditori, sia complessivamente che singolarmente;
b. sommaria indicazione delle **spese di giustizia** sostenute e prevedibilmente da sostenere a norma degli artt. 2755 o 2770 c.c., specificando, in particolare, i costi medi sostenuti per i tentativi di vendita sin qui espletati, allegando gli estratti del conto corrente della procedura
c. **numero di tentativi** di vendita sino a qui esperiti, **data**, **prezzo base** iniziale e **prezzo** dell'ultimo tentativo di vendita, **percentuale** di ribasso al quale il prezzo è addivenuto a seguito dell'ultimo tentativo, rispetto a quello iniziale;
d. le **ragioni** che hanno sin qui ostacolato l'esitazione dei beni staggiti (ad es. mancata emissione dell'ordine di liberazione, necessità di regolarizzazioni edilizie e urbanistiche, necessità di interventi di manutenzione), specificando se sussistano probabilità di liquidazione del bene, tenuto anche conto di eventuali contatti intrattenuti con soggetti interessati all'acquisto;

7. In ogni caso una dettagliata relazione sull'attività svolta, anche con riferimento all'attività del custode in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse al delegato che dovrà curare il rispetto di tale incombente, dovrà essere depositata entro un anno dal conferimento dell'incarico; il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

DISPONE

che Il professionista delegato provveda all'affissione all'Albo del Tribunale dell'ordinanza di vendita per estratto (disposizione in vigore sino alla creazione del "*Portale delle vendite pubbliche*" ex art. 490, 1° comma c.p.c., come modifica dal d.l. 83/15) nonché ai seguenti adempimenti pubblicitari:

a) pubblicazione, per ogni singolo tentativo di vendita, della presente ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, dell'elaborato di stima peritale ed allegati sui siti www.giustizia.catania.it, www.tribunalecaltagirone.it e www.astegiudiziarie.it nei quale dovrà essere consultabile almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, tenendo però conto, che, per i necessari tempi di pubblicazione da parte della società convenzionata Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., i documenti, in formato digitale, dovranno pervenire

Firmato Da: ANGELOZZI DANIELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 105f66

alla società anzidetta almeno 70 giorni prima del termine sopra indicato. A tal riguardo si precisa che il testo dell'inserzione sarà redatto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed approvato dal professionista incaricato. La richiesta, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet e del modulo di pubblicità firmato e timbrato a cura del professionista delegato, potrà essere effettuata tramite (alternativamente):

- posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito 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.

Sarà in ogni caso cura e responsabilità del professionista:

- 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;
- 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.

b) oltre a tali pubblicità il professionista delegato avrà cura di effettuare pubblicità dell'avviso di vendita anche su almeno due siti gratuiti, quali www.subito.it www.ebayannunci.it www.immobiliare.it e siti analoghi.

c) anche su istanza del creditore procedente o intervenuto munito di titolo esecutivo, ove il professionista delegato lo ritenga opportuno, pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto su uno dei quotidiani "*La Gazzetta del Calatino*", "*Il Mercatino", "La Sicilia", "Il Quotidiano di Sicilia"* a scelta e a cura del professionista delegato, da effettuarsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.

d) anche su istanza del creditore procedente o intervenuto munito di titolo esecutivo, ove il professionista delegato lo ritenga opportuno, affissione in Caltagirone e/o nel Comune ove sono siti

Firmato Da: ANGELOZZI DANIELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 105f66

gli immobili, se diverso da Caltagirone, di quindici manifesti pubblicitari recanti l'avviso di vendita per estratto.

e) il professionista è autorizzato, ove ne ravvisi l'opportunità, a ricorrere a forme di pubblicità straordinaria complementare rispetto a quelle sopra indicate, previa audizione del creditore procedente il quale dovrà anticipare le spese relative entro il termine stabilito dallo stesso professionista (si precisa che il Giudice dell'esecuzione autorizza sin da ora i creditori ad eseguire ulteriori pubblicità, es. su siti delle Banche, a loro spese e senza nessun onere per la procedura).

f) nel caso in cui si presentino esigenze particolari legate alla tipologia o pregio dell'immobile, il delegato potrà, previo accordo con il creditore, disporre pubblicità integrative su siti appositi, dietro previo preventivo di spesa da parte della testata o del sito, (es. Trovo Casa Pregio del Corriere della Sera).

DETERMINA

in considerazione del d.m. 227/2015, in euro **1.000,00** l'ammontare del **fondo spese** che il creditore procedente (o, in mancanza, uno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo) deve corrispondere al professionista **a titolo di anticipazioni per il compenso per la delega e la custodia del bene**, e **fissa per il relativo versamento il termine di giorni trenta (30)** dalla comunicazione della presente ordinanza, con avviso che in caso di omesso versamento il delegato ne darà avviso al Giudice ai fini della eventuale dichiarazione di improcedibilità.

Si precisa che il fondo spese non comprende le spese di pubblicità, che sono a carico del procedente ex art. 95 c.p.c.

Si precisa che è onere del delegato richiedere al creditore in tempo utile per la vendita il versamento della somma necessaria per provvedere ai relativi adempimenti . Qualora il creditore procedente (o intervenuto munito di titolo esecutivo) non vi provveda e la pubblicità per tale ragione non potrà essere effettuata e ciò accadrà per due volte, l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

DISPONE

che, in difetto del versamento da parte del creditore procedente nel termine suindicato (o di quello eventualmente prorogato dal professionista, come si dirà di seguito), il **professionista delegato chieda senza indugio il versamento del fondo spese ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, i quali saranno tenuti ad adempiere entro il termine di trenta (30) giorni dalla**

Firmato Da: ANGELOZZI DANIELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 105f66

richiesta e provveda poi a depositare relazione nella quale attesterà l'avvenuto versamento del fondo spese (precisandone la provenienza e l'importo) ovvero riferirà circa il mancato versamento dello stesso e circa le richieste all'uopo rivolte ai creditori intervenuti (precisandone destinatari e modalità anche temporali e documentandone la ricezione).

AVVISA

i creditori procedente ed intervenuti che**, in mancanza del versamento del fondo spese come sopra determinato, la procedura esecutiva non potrà proseguire e ne verrà dichiarata la chiusura per improcedibilità, con conseguente cancellazione della trascrizione del pignoramento**. Una proroga dei termini suddetti potrà essere richiesta, prima della loro scadenza, con **istanza motivata** rivolta al professionista delegato, il quale è autorizzato a concedere la proroga (per una durata non superiore al termine iniziale).

In caso di vendita,

DISPONE

che il delegato provveda:

1) a richiedere tempestivamente e comunque entro 3 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito, chiedendo, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione; analogo onere spetta al custode;

2) a formare un progetto di distribuzione, depositando il detto in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione al delegato e al custode, nel termine di giorni 30 dalla trascrizione del decreto di trasferimento (e comunque non oltre il termine di 10 giorni dalla liquidazione delle spettanze del delegato e del custode da parte del giudice) e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo il custode procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014 per gli onorari degli avvocati, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014;

3) a fissare la comparizione delle parti avanti a sé e nel proprio ufficio entro 45 giorni dalla data di deposito presso la cancelleria del progetto di distribuzione ove non intervengano osservazioni da parte del giudice dell'esecuzione;

Firmato Da: ANGELOZZI DANIELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 105f66

4) a notificare il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c.;

5) a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione di cui al punto 3) non sorgono contestazioni tra le parti;

6) una volta approvato il progetto di distribuzione, a sottoscrivere i mandati di pagamento, autorizzando lo stesso a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra e a chiudere il detto conto;

7) a relazionare sulle attività di distribuzione compiute allegando alla relazione i provvedimenti di liquidazione del g.e., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti;

8) nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione;

DISPONE

Inoltre, laddove l'immobile sia per legge richiesto di ape e questa non sia stata redatta, che il delegato provveda ad acquisire certificazione energetica, richiamando a tal fine il CTU della procedura o, ove questo non fosse abilitato, altro tecnico di sua fiducia (con spese da imputare al creditore procedente ai sensi della Circolare di questo Tribunale del 13.8.2014);

DISPONE

Inoltre, che laddove il delegato ritenesse sussistenti sin da ora cause specifiche di mancanza di interesse da parte di offerenti (quali occupazione da parte del debitore, mancanza di regolarizzazione del bene, ed altre cause) sia tenuto a manifestare immediatamente tali cause al G.e., in modo che questi possa adottare tutti i provvedimenti funzionali alla vendita, prima degli ulteriori tentativi di cui al presente provvedimento.

Autorizza il delegato a ritirare il fascicolo.

Si comunichi.

Caltagirone, 12/04/2017

Dott.ssa Daniela Angelozzi

Firmato Da: ANGELOZZI DANIELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 105f66