Rg. Es. Imm. Nr.21/2008

Cron. 492/11

TRIBUNALE DI ENNA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ORDINANZA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI E CONTESTUALE DELEGA A PROFESSIONISTA (ARTT. 569 E 591 BIS CPC)

Il Giudice dell'esecuzione

alla udienza del 9.11.2011;

letta l'istanza di vendita degli immobili pignorati proposta dalla Banca di Credito Cooperativo San Michele di Caltanissetta nei confronti di [redacted]

rilevato che, in relazione agli altri beni, non sono state fatte osservazioni in ordine alla vendita e alle sue modalità e che non sono state proposte opposizioni;

ritenuto opportuno, in quanto in concreto maggiormente idonea ad assicurare in tempi rapidi l'esito espropriativo, procedere alla vendita dei beni pignorati mediante delega a Professionista delle operazioni relative, nonché di fissare in data 2.05.2011, l'udienza di comparizione delle parti ai sensi dell'art. 499 comma 5 c. p.c. ;

visti gli artt. 569 e 591 bis, 499 comma 5 CPC;

FISSA

L'udienza del 2.05.2012 per la comparizione di tutte le parti e

ORDINA

la vendita - sino a concorrenza dei crediti azionati (capitale, interessi e spese) – del bene pignorati con atto notificato in data 28.03.2008 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 7.04.2008 Nr. Gen.3658 e Nr. Part.2923.

Tutte le operazioni di vendita (presentazione e esame delle offerte; gara tra gli offerenti; eventuale incanto; ecc.) saranno svolte presso lo studio del Professionista delegato, nel luogo in appresso specificato. Ove il professionista lo ritenga necessario e/o opportuno, in ragione del numero degli offerenti ovvero del numero dei lotti, la vendita potrà tenersi presso i locali del Tribunale, previa autorizzazione del Presidente. Sarà cura del delegato, all'occorrenza, curare le relative formalità.

DELEGA

L'avv. Conte Giuliana Vittoria, con studio in Enna al civico 2 di Via Alfieri, a compiere le operazioni di cui all'art. 591 *bis* c.p.c.; nomina lo stesso custode *ex* art. 559 c.p.c.

In tali qualità, egli, particolare, provvederà a:

A. Operazioni preliminari

- effettuare un sintetico controllo – sulla base delle sola documentazione versata in atti e già esaminata dal G.E. – circa la proprietà dei beni pignorati e la regolarità delle trascrizioni, informando immediatamente il giudice dell'esecuzione se i beni pignorati appartengano, anche solo in parte, a terzi o se il diritto reale oggetto di espropriazione sia diverso, per qualità e quantità, da quello indicato nel pignoramento o se risultino creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso di cui all'art. 498 c.p.c.;

- stabilire se la vendita debba essere fatta in uno o più lotti - eventualmente anche in via concorrente subordinata (in unico lotto e, in caso di mancanza di offerte, in più lotti) con invito agli offerenti a presentare offerte separate per l'intero compendio e per i singoli lotti- nel rispetto del disposto di cui all'art. 577 CPC, dando priorità, in caso di pignoramento esteso a immobili non ipotecati, alla vendita dei beni ipotecati (art. 558 c.p.c.);

- determinare il valore dei beni ai sensi dell'art. 568, terzo comma, c.p.c., tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'articolo 569, primo comma, c.p.c. e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'articolo 173-*bis*, quarto comma, disp. att. c.p.c.;

B. Operazioni di vendita

- effettuare la vendita secondo le modalità indicate nel terzo comma dell'art. 569 c.p.c., e, in particolare:

a) disporre che si dia corso anzitutto alla vendita senza incanto, fissando la data per l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti nel caso in cui vengano presentante più offerte;

b) disporre, per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia esito positivo o non abbia luogo per qualsiasi ragione come specificato nell'art. 569, comma secondo, secondo inciso, c.p.c. (mancanza o inefficacia delle offerte; ecc.), la vendita con incanto dei medesimi beni e allo stesso prezzo, fissando la data dell'incanto;

c) redigere l'avviso di vendita ai sensi degli artt. 570 e 576, secondo comma, c.p.c. contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico e, in particolare, l'indicazione degli estremi previsti nell'art. 555 c.p.c., del valore dell'immobile, del sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima, del nome e del recapito telefonico del custode, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alla generalità del debitore, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse presso lo studio di esso Professionista delegato. L'avviso, inoltre, deve contenere l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della

citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47.

d) specificare nell'avviso che:

1) tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio;

2) nel caso di creditore fondiario, l'aggiudicatario ha le facoltà e gli oneri di cui all'art. 41, commi 4 e 5, del decreto legislativo n. 385/93;

3) i beni sono posti in vendita a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e servitù attive e passive

4) l'immobile potrà essere visionato dagli interessati con l'assistenza del custode o persona da lui delegata;

e) provvedere a notificare l'avviso di vendita ai creditori di cui dall'art. 498 c.p.c. non intervenuti;

f) effettuare la pubblicità legale, anche tramite affissione di manifesti murali; in particolare l'avviso, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, deve essere affisso nell'albo del Tribunale, inserito, unitamente alla perizia di stima, su rete Internet (preferibilmente all'indirizzo www.astegiudiziarie.it) e pubblicato, per estratto, su un quotidiano iscritto al Registro operatori della comunicazione (ROC), che il professionista delegato dovrà individuare previa consultazione, non vincolante, con il/i creditore/i procedente/i; l'estratto dovrà indicare, necessariamente: I) l'ammontare della cauzione; II) l'offerta minima in aumento; III) la data e luogo della vendita, tenuto conto del periodo di sospensione feriale; IV) le modalità di versamento del prezzo; V) l'avviso agli offerenti che viene posto a loro carico il compenso al Professionista delegato relativo all'esecuzione di quanto previsto dall'articolo 591-*bis*, secondo comma, n. 5 del c.p.c., vale a dire l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché l'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'articolo 586 c.p.c.. VI) ove risultino creditori fondiari, ovvero cessionari di credito fondiario ai quali si estenda il relativo privilegio, l'avviso agli offerenti in ordine alle prescrizioni di cui all'art. 41 T.U.B.;

le formalità pubblicitarie dovranno essere ordinate dal delegato e la relativa spesa dovrà essere posta direttamente a carico del creditore procedente. Il delegato, pertanto, dovrà far presente all'operatore incaricato della pubblicità che la fattura dovrà essere emessa direttamente nei confronti del creditore

procedente, dato che sullo stesso grava direttamente la relativa spesa. In alternativa, il professionista delegato è autorizzato curare gli adempimenti direttamente al creditore procedente .

g) depositare la somma ricevuta per cauzione presso un istituto bancario/postale, diverso dal creditore procedente/intervenuto, a scelta di esso Professionista, assicurando una equa ripartizione dei depositi;

f) deliberare sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;

g) provvedere alle operazioni dell'incanto e all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'articolo 581;

h) ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583;

i) provvedere sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'articolo 584 e sul versamento del prezzo nella ipotesi di cui all'articolo 585, secondo comma;

l) fissare ulteriore incanto nel caso previsto dall'articolo 587;

m) fissare - se non vi sono istanze di assegnazione o queste non sono accoglibili - nuova vendita alle condizioni originariamente previste ed altresì stabilire diverse condizioni di vendita e diverse forme di pubblicità, fissando un prezzo base inferiore di ¼ a quello precedente. Se stabilisce nuove condizioni di vendita il Professionista delegato dovrà assegnare un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 571, disponendo, per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia esito positivo o non abbia luogo per qualsiasi ragione come specificato nell'art. 569, comma secondo, secondo inciso (mancanza o inefficacia delle offerte; ecc.), la vendita con incanto dei beni.

Nel caso in cui non faccia luogo all'aggiudicazione ovvero all'assegnazione anche a seguito del secondo tentativo di vendita, di cui al capoverso precedente, il Professionista delegato dovrà interpellare il giudice dell'esecuzione per verificare l'opportunità di procedere e nuovi tentativi di vendita;

n) dare tempestivo avviso al giudice dell'esecuzione, trasmettendogli anche il fascicolo, in caso di mancato versamento, nel termine fissato, del prezzo di aggiudicazione per i provvedimenti di cui agli artt. 587 e 176 e 177 disp. att. c.p.c.;

o) redigere il verbale delle operazioni di vendita, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo 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 ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579, secondo comma;

p) depositare le somme versate dall'aggiudicatario sul libretto;

C. Operazioni successive alla vendita

- predisporre il decreto di trasferimento, trasmettendo senza indugio al giudice dell'esecuzione il fascicolo. Al decreto, se previsto dalla legge, deve essere allegato il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;

- eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, provvedendo, altresì, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento (ad es. quella di cui all'art. 12 Decreto - legge n. 59 del 1978) nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, degli eventuali sequestri e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 586, nonché, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, conseguente al trasferimento del bene, con autorizzazione a richiedere all'aggiudicatario eventuale integrazione del fondo spese a copertura degli oneri (imposte, spese, ecc.) di trasferimento;

- provvedere, nel caso previsto dall'art. 9 del D.L.vo 20 giugno 2005 n. 122 (Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della Legge 2 agosto 2004 n. 210), alla comunicazione ivi prevista, secondo le modalità ivi stabilite;

- provvedere alla comunicazione prescritta dall'art. 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 (in Gazz. Uff., 22 marzo, n. 80), convertito con modificazioni nella legge 18 maggio 1978, n. 191, e successive modifiche e integrazioni.

- formare il progetto di distribuzione, trasmettendolo al giudice dell'esecuzione che lo farà proprio, lo sottoporrà alle parti e lo approverà ai sensi dell'art. 596 c.p.c.

- Il Professionista delegato è tenuto a consentire, nel corso della procedura svolta davanti a lui, l'intervento dei legali degli interessati e l'accesso da parte dei medesimi al fascicolo degli atti e dei documenti detenuti. Nel caso di insorgenza di difficoltà o contestazioni il Professionista delegato potrà rivolgersi al giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di cui all'art. 591 *ter*.

- Il Professionista delegato, inoltre, è tenuto a provvedere a tutte le operazioni di vendita e a tutti gli adempimenti di legge, anche se non espressamente sopra richiamati, senza indugio ed esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere la vendita se non su ordine o autorizzazione del giudice dell'esecuzione.

- Il Professionista delegato dovrà trasmettere all'indirizzo internet esecuzionienna@gmail.com, al termine di ogni semestre di durata della delega, una sintetica relazione in ordine alle attività svolte. Ad incarico espletato, e prima della formazione del progetto di distribuzione, il Professionista delegato dovrà rimettere al giudice dell'esecuzione nota spese con specificazione dell'attività svolta, del compenso richiesto e delle spese anticipate, distintamente per la procedura e l'aggiudicatario.

AUTORIZZA

il Professionista delegato ad estrarre dal fascicolo copia degli atti e documenti di suo interesse ai fini dell'espletamento dell'incarico, ovvero a ritirare gli originali, in conformità e nei limiti di quanto prescritto dalla Circolare del Ministero della Giustizia del 5 dicembre 2006.

ASSEGNA

al Professionista delegato per lo svolgimento delle operazione delegate termine di ventiquattro mesi dalla comunicazione delle presente ordinanza, scaduto il quale il fascicolo dovrà essere rimesso al giudice dell'esecuzione per statuire in ordine alla proroga delle delega.

MANDA

al Professionista delegato, quale custode, di:

curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di manutenzione urgente e/o straordinaria,

intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice;

fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico;

accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;

I creditori procedenti provvederanno ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o sostenende nell'esecuzione dell'incarico. Il custode, all'uopo, si limiterà a ordinare la spesa e a fare intestare l'emettenda fattura direttamente a nome del creditore procedente.

Il custode - delegato è tenuto e rendere il conto trimestralmente e a chiedere l'autorizzazione del Giudice dell'esecuzione per gli atti di amministrazione e gestione dell'immobile;

AUTORIZZA

Il custode - delegato ad accedere all'immobile pignorato, anche al fine di consentire la visita del cespite agli interessati all'acquisto, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro.

MANDA

alla cancelleria di comunicare senza indugio al custode - Professionista delegato, anche per le vie brevi, gli atti di intervento nonché eventuali rinunce all'esecuzione e/o agli interventi depositati successivamente alla data odierna.

Si comunichi la presente ordinanza al Professionista delegato, agli interessati e ai creditori iscritti non intervenuti alla udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

Il Giudice dell'esecuzione

Dott. Giovanni Milano

UNEP Tribunale Enna - RELAZIONE DI NOTIFICA
E. 1,74 Rich. 11/11/2011 Cron. ABIS/0/5757
Richiesto come in atti io sottoscritto Uff. Giud. ho per ogni legale effetto notificato l'atto che precede a:
3) Avv. CONTE GIULIANA
VIA IV NOVEMBRE,2 ENNA 94100 (EN)
mediante consegna di copia a mani di _____

A MANI PROPRIE

Enna, li 21/11/2011

L'Ufficiale Giudiziario
Pietro Casale