

n.580/ 2014 R.G.



TRIBUNALE di PATTI

Sezione Civile

Il Giudice,

letti gli atti del procedimento,

sentite le parti all'udienza del 15 Marzo u.s.,

DISPONE

la delega all'AVV. SAVERIO SANGIORGIO delle operazioni di vendita come da ordinanza che segue.

Onera il procedente del versamento in favore del professionista delegato della somma di euro 1.000,00 a titolo di acconto sui compensi.

Ritenuto di disporre la vendita dei beni sotto indicati, con delega delle operazioni ex art. 591 *bis* C.P.C.

DISPONE

la vendita senza incanto del compendio pignorato al prezzo indicato nella relazione di stima; in ragione della tipologia e localizzazione dei beni in vendita non vi sono motivi ostativi allo svolgimento della vendita con le prescritte modalità telematiche;

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 588, 589 e 590 C.P.C. il professionista già indicato nella precedente delega in atti;

FA RISERVA DI NOMINA DEL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA

al momento in cui il professionista delegato formalizzerà l'indicazione del gestore prescelto sulla base degli accordi intercorsi tra Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Patti e gestori accreditati;

CONFERISCE

al delegato i seguenti compiti:

1) fissare il prezzo base della vendita mutuandolo dalla relazione di stima;



2) indicare l'offerta minima ammissibile, pari al prezzo base ridotto di un quarto (e, quindi, al 75 % del prezzo base stesso);

3) fissare l'offerta minima in aumento in caso di gara, di norma non superiore al 5 % del prezzo base;

4) predisporre l'avviso di vendita di cui all'art. 570 C.P.C. (da pubblicizzare come segue), nel quale dovranno essere indicati:

- la natura e la descrizione sommaria dell'immobile, il comune in cui esso si trova, la sua ubicazione e i suoi estremi di identificazione catastale;

- il prezzo base e l'offerta minima (pari al prezzo base ridotto di un quarto), con l'avvertimento che l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

a) Nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;

b) Nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base;

- i siti internet sui quali è pubblicata la relazione di stima;

- il nominativo e il recapito professionale del custode nominato in sostituzione del debitore, con l'avvertenza che maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio.

- la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 L. 28.2.1985, 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. 28.2.1985, n. 47, dovrà esserne fatta menzione nell'avviso, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 28.2.1985, n. 47;

- l'esistenza di formalità (in particolare, domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento), vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. C.P.C.);

- la possibilità per gli eventuali interessati, di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita;

- le modalità telematiche con le quali si svolgerà la vendita (asincrona, sincrona, sincrona mista);



- la data entro cui potranno essere presentate le offerte e le modalità telematiche o cartacee (se vendita sincrona mista) di presentazione;
- in caso di vendita sincrona mista: il luogo in cui potranno presentarsi i soggetti che vogliono partecipare in sala alla gara innanzi al referente per la vendita.

Nell'avviso dovrà essere anche evidenziato che:

- le stesse offerte dovranno contenere l'indicazione del prezzo offerto, del tempo del pagamento (in ogni caso, a pena di inefficacia, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, suscettibile di sospensione feriale dal'1 al 31 agosto) e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. C.P.C.).
- la cauzione, pari al 10 % del prezzo offerto, dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura (le cui coordinate bancarie dovranno essere adeguatamente indicate) ed allegato all'offerta ovvero a mezzo assegno circolare intestato alla procedura esecutiva;

CONFERISCE altresì al delegato i seguenti compiti:

- 5) fissare il termine non superiore a novanta giorni entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- 6) in caso di vendita sincrona mista: fissare, per il giorno successivo alla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle offerte, la data e l'ora per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., con l'avvertenza che, ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri:
 - a) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
 - b) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
 - c) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima;
- 7) redigere il verbale delle operazioni di vendita, da depositare nel fascicolo d'ufficio;
- 8) effettuare gli ulteriori adempimenti di cui all'art. 574 c.p.c.;
- 9) ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- 10) provvedere al versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c.;
- 11) provvedere sulla istanza di assegnazione di cui all'art. 590 c.p.c.;

Qualora la vendita sia stata infruttuosa, il delegato provvederà:



12) a fissare la nuova vendita e il termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto, ai sensi dell'art. 591 c.p.c., con la riduzione del prezzo base nella misura di ¼ rispetto a quello del precedente tentativo di vendita; dopo il quarto tentativo di vendita (e dunque al quinto tentativo di vendita) la riduzione sarà nella misura della metà (salva diversa determinazione, previa autorizzazione del giudice);

13) a fissare l'ulteriore vendita, nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c.;

In ogni caso, il delegato è tenuto a depositare:

a) entro tre mesi dal conferimento dell'incarico il rapporto iniziale dell'attività svolta;

b) i rapporti riepilogativi periodici conseguenti a ciascun tentativo di vendita e in ogni caso almeno un rapporto semestrale;

c) il rapporto finale di cui al comma 9-sexies dell'art. 16-bis del decreto-legge 18 ottobre 2012 n. 179, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221.

che i comproprietari hanno ricevuto l'avviso di cui all'art. 599 C.P.C. o che (in caso di vendita dell'intero eseguita in seno ad un giudizio di divisione) gli stessi sono stati ritualmente citati in giudizio con la notifica dell'atto di citazione;

la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 C.P.C.;

che non sussistono vincoli opponibili all'acquirente diversi da quelli indicati nella relazione di stima;

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

L'ordinanza unitamente alla perizia di stima dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Patti;

e ancora su testate cartacee ovvero siti internet a discrezione del delegato, da scegliersi avuto riguardo alle caratteristiche del bene da pubblicizzare.

Si indicano in via esemplificativa:

GAZZETTA DEL SUD in formato cartaceo;

i siti: www.TEMPOSTRETTO.it, www.subito.it, www.immobiliare.it.

Il testo dell'inserzione sui giornali e su internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la cancelleria e dovrà contenere in particolare la ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq, il prezzo base, giorno ed ora dell'asta, con indicazione del Giudice e del numero della procedura.

Dovrà altresì contenere l'indicazione del nome del Custode e del Delegato alla vendita, ove la vendita sia stata delegata il loro recapito e la indicazione quanto all'avviso su quotidiani e periodici,



del sito internet su cui rinvenire la perizia. Saranno invece omissi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini del bene.

DELEGA

Il medesimo professionista agli adempimenti successivi alla aggiudicazione 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. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

Il delegato è tenuto ad aggiornare le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio.

Il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo (costo a carico dell'aggiudicatario).

Si comunichi.

17 Marzo 2022

Il Giudice

Michela Agata La Porta

