



TRIBUNALE DI ENNA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Il giudice onorario, dott.ssa Evelia Tricani, in funzione di giudice dell'esecuzione, visti gli atti del procedimento esecutivo n. 66/1997 R.G.E. Imm.;

vista le richieste del 24/9/2013, con le quali il professionista delegato chiede di essere autorizzato alle nuove procedure di vendite;

ritenuto che possa pertanto procedersi alla vendita del compendio pignorato;
ritenuto che, in ragione della tipologia e localizzazione del compendio in vendita nonché del valore di stima dello stesso, non vi siano motivi ostativi allo svolgimento della vendita con le modalità telematiche;

ritenuto altresì che appare opportuno scegliere la seguente tipologia procedurale:
vendita sincrona mista (con la contemporanea partecipazione sia di offerenti collegati telematicamente che di soggetti presenti in sala innanzi al referente per la vendita);

DELEGA

il professionista già nominato, e, pertanto, conferisce allo stesso i seguenti compiti:
 fissare il prezzo base della vendita mutuandolo dall'ultimo avviso di vendita, con ribasso del 20%;

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

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

predisporre l'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c. 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:

6

- si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- nel caso 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 ed 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, 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.);

le modalità telematiche con le quali si svolgerà la vendita sincrona mista;

la data entro cui potranno essere presentate le offerte e le modalità telematiche o cartacee di presentazione;

la circostanza che la visita dell'immobile pignorato da parte degli interessati dovrà avvenire previa prenotazione presso il Portale delle Vendite Pubbliche;

il luogo (ovvero la sala d'aste presso questo Tribunale) in cui potranno presentarsi i soggetti che vogliano 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 novanta giorni dall'aggiudicazione, suscettibile di sospensione feriale dal'1 al 31 agosto) e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte;
- la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente intestato ad Astalegale.net spa n. IT 43 L 02008 05364 000105216773, coordinate bancarie che dovranno essere adeguatamente indicate nell'avviso di vendita, o a mezzo assegno circolare intestato alla procedura esecutiva;
- ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa;
- che il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire nelle mani del creditore fondiario laddove presente nella procedura quale precedente ovvero creditore intervenuto;
- le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali) saranno a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito saranno a carico del procedimento esecutivo;
- l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo p.e.c. o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

Non essendoci motivi ostativi allo svolgimento della vendita con le modalità telematiche

DISPONE

esclusivamente ai fini del deposito della cauzione, intestato al gestore della vendita telematica, opportunamente informaticamente oscurato.

5. In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. L'offerta redatta dovrà contenere: a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita; f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base; h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta); i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta); j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; k) il codice IBANn del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni

6

previste. All'offerta dovranno essere allegati: - copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; - la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; - la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015); - se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

CONFERISCE

inoltre al delegato i seguenti compiti:

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.;
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 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;
- a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima;
- redigere il verbale delle operazioni di vendita, da depositare nel fascicolo d'ufficio;
- effettuare gli ulteriori adempimenti di cui all'art. 574 c.p.c.;

- ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- provvedere al versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c.;
- provvedere sulla istanza di assegnazione di cui all'art. 590 c.p.c.;

Qualora la vendita sia stata infruttuosa, il delegato provvederà:

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 $\frac{1}{4}$ 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);

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

In caso di vendita fatta in più volte o in più lotti, il professionista delegato dovrà disporre la cessazione della vendita, riferendone immediatamente al giudice dell'esecuzione, quando il prezzo già ottenuto raggiunga l'importo delle spese di esecuzione e dei crediti azionati dal creditore pignorante e dai creditori intervenuti, comprensivi del capitale, degli interessi e delle spese (artt. 504 c.p.c. e 163, co. 1, disp. att. c.p.c.).

In ogni caso, il delegato è tenuto a depositare:

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

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.

PUBBLICITA'

Il professionista delegato dovrà curare la pubblicità, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio della Astalegale.net S.p.A., in base alle tariffe concordate con quest'Ufficio, su www.astalegale.net; NEWSPAPER ASTE VERSIONE CARTACEA (free press + postatarget), NEWSPAPER ASTE DIGITALE+APP;

effettuare la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno cinquantacinque giorni prima della data fissata per la vendita; detta pubblicità andrà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. (anche con l'ausilio o a cura della società incaricata della pubblicità) in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi

6



TRIBUNALE DI ENNA

ORDINANZA PRONUNCIATA FUORI UDIENZA

Artt. 134 - 486 c.p.c.

Il Giudice dell'esecuzione

A scioglimento della riserva,
letti gli atti, esaminata la documentazione,
preso atto delle dichiarazioni rese dalle parti in udienza,
vista la rinuncia al mandato depositata il 14.10.2008 dal delegato Dott. Mazzaglia Francesco,
ritenuto che si debba dar luogo a sostituzione del delegato

DELEGA

Alla gestione della presente procedura all'Avv. Cinzia Amato, con studio in Enna, viale della Provincia, n.4, tel. 095/430972, disponendo che la stessa depositi in cancelleria con cadenza semestrale - con termine decorrente dalla comunicazione della presente ordinanza -, e contestualmente trasmetta all'indirizzo e-mail esecuzionienna@gmail.com, una sintetica relazione sulle operazioni svolte.

Si comunichi alle parti costituite e al delegato.

Enna, 26.10.2009

Depositate in Cancelleria
del 26/10/2009

IL GIUDICE
Dott. Massimiliano De Simone

IL CANCELLIERE
Dott. Carmelo L...

UNEP Tribunale Enna - RELAZIONE DI NOTIFICA
E. 3,14 Rich. 27/10/2009 Cron. ABIS/0/4488
Richiesto come in atti io sottoscritto Off. Giud. ho per ogni legale effetto notificato l'atto che precede a:
4) Avv. AMATO CINZIA
VIA DELLA PROVINCIA, 4 ENNA 94100 (EN)
mediante consegna di copia a mani di