TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Evelia Tricani, nella procedura esecutiva immobiliare n. 38/2016 R.G. Es. promossa da:

UniCredit S.p.a. (creditrice procedente)

contro

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del giorno 21/2/2018, letti gli atti e sentite le parti;

vista la richiesta di parte creditrice procedente di disporre la vendita del compendio pignorato;

vista la stima in atti a firma dell'arch. Silvestro Polizzi;

rilevato, quanto alla custodia del compendio pignorato:

a) che custode è ancora parte debitrice;

b) che pertanto, occorre provvedere alla sostituzione, quale custode, della debitrice, come da separato provvedimento;

ritenuto che, non essendovi opposizione, possa essere disposta la vendita dei beni pignorati;

ORDINA

procedersi alla vendita del compendio pignorato, meglio descritto in seno alla stima depositata dall'arch. Silvestro Polizzi e visto l'art. 591 *bis* c.p.c., **delega all'avv. Giuseppe Falduzzi, con studio in Nicosia, via Nazionale n. 81,** il compimento delle operazioni di vendita, *ex* art. 591 *bis* c.p.c., **secondo le modalità appresso specificate:**

- il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è fissato in mesi ventiquattro dalla comunicazione; pertanto, il professionista delegato inizia le operazioni relative alla delega immediatamente;
- il professionista delegato relazionerà a questo giudice dello stato dell'attuazione della presente delega periodicamente e comunque almeno ogni sei mesi;
- prima di ogni altra cosa, il professionista delegato nuovamente controllerà la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 giudice;

- il professionista procederà ad acquisire dall'esperto il certificato attestante gli indici di prestazione energetica degli immobili adibiti ad uso abitativo;

- il professionista delegato prenderà a base il valore dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568 comma 3 c.p.c., nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la suddetta relazione dell'esperto, se del caso come integrata ed alla luce dell'espressa richiesta del procedente o surrogante. In ogni caso, il professionista segnalerà al giudice l'opportunità di rivedere la suddivisione in lotti qualora non sia rispettato il vincolo pertinenziale tra più cespiti;

- il professionista delegato provvederà agli adempimenti previsti dagli articoli 570 e, quando occorre, 576 co. 2 c.p.c.;

- il professionista delegato stabilirà ed avviserà che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto, nonché l'esame delle prime o lo svolgimento dell'incanto avranno luogo presso il suo studio o nel luogo da essi indicato;

- il professionista delegato fisserà i termini - non inferiori a novanta giorni e non superiori a centoventi giorni - per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esamina le offerte presentate, fissandone l'ora, il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse. Il professionista è autorizzato a fissare, per il caso in cui non abbia per qualsiasi motivo luogo la vendita senza incanto, con lo stesso atto, anche la data stabilita per l'incanto;

- il professionista delegato darà atto ed avviserà che l'offerente deve presentare - nel luogo sopra indicato - una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente - a pena di inefficacia - l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale). In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, il professionista delegato avviserà l'offerente che deve presentare l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

formulare eventuali offerte in aumento;

- il professionista delegato darà atto ed avviserà che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile, riproducendone le norme relative nel bando o avviso;

- il professionista delegato darà atto ed avviserà che l'offerta non è efficace se l'offerente non presterà cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a quest'ultimo, in misura non inferiore al *decimo del prezzo proposto*;

- il professionista delegato darà atto ed avviserà che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

- il professionista delegato stabilirà che l'assegno per cauzione deve essere inserito nella busta, che egli - o il suo delegato *ad hoc* - sigilla idoneamente al momento del deposito;

- il professionista delegato aprirà le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiareranno offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame;

- il professionista delegato provvederà 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.;

- il professionista delegato stabilirà, quale prezzo base per il primo tentativo di vendita all'incanto, qualora sussista la possibilità di vendita degli immobili pignorati ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568 cod. proc. civ., quello indicato nella relazione di stima con un rilancio minimo pari al 3% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;

- il professionista delegato darà atto ed avviserà che la presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto (mediante domanda in regola con il bollo vigente) dovrà avvenire nel luogo da lui indicato a mezzo di assegno bancario non trasferibile intestato alla procedura o a mezzo di assegno circolare intestato al professionista;

- il professionista delegato provvederà alle operazioni dell'incanto ed alla aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato depositerà l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo nelle forme dei depositi giudiziari su di un libretto postale intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice;

- il professionista delegato provvederà alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto ovvero alla vendita all'incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che dovrà 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 verrà sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c.;

- il professionista delegato fisserà all'aggiudicatario il termine per il versamento del prezzo in misura non superiore a 90 gg. dalla data dell'aggiudicazione; il professionista delegato curerà che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente libretto di deposito già acceso; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, *ex* art. 41 - comma 4 - D. Lgs. 1993 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro lo stesso termine e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato;

- il professionista delegato darà in ogni caso notizia al giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita, sia esso senza incanto, sia esso all'incanto;

- il professionista delegato provvederà 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 - borsuali e compensi - saranno a carico dell'aggiudicatario;

- avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predisporrà il decreto di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trasferimento e trasmetterà 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 redigerà 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 comunicherà 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;

- il professionista delegato, nel redigere l'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., specificherà - tra l'altro - 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, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo sopra indicato;

- nell'avviso, comunque omesse le generalità del debitore, il professionista delegato specificherà le date, il prezzo base e l'aumento, nonché tutte le altre circostanze di cui sopra;

- il giudice dell'esecuzione dispone fin da ora che l'avviso di vendita sia pubblicato all'albo dell'Ufficio a cura del professionista delegato, che il professionista debba curare la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, di cui al novellato art. 490, comma 1, cod. proc. civ, almeno 50 giorni prima della vendita, previo pagamento del contributo di pubblicazione, pari ad € 100,00 per ogni lotto e per ogni esperimento di vendita, mediante pubblicazione dei seguenti atti:
  - avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (secondo i criteri della pubblicità commerciale), il prezzo di vendita e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita;
  - ordinanza di vendita epurata dai riferimenti alla persona dell'esecutato;
  - copia dell'avviso di vendita epurato dai riferimenti alla persona dell'esecutato;
  - relazione di stima;
  - planimetria del bene immobile posto in vendita, ove sussistente in perizia;
  - foto del bene posto in vendita;
  - indicazione dei siti internet dove saranno disponibili in dettaglio tutte le necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;
- sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il giudice dell'esecuzione dispone fin d'ora che, a cura del professionista, dell'avviso e della relazione dell'esperto sia data pubblicità mediante

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, dell'elaborato peritale ed allegati, per una sola volta, entro *quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita* della presente ordinanza venga data pubblicità - per estratto - sul quotidiano **La Sicilia** e/o il **Giornale di Sicilia** e/o il **Quotidiano di Sicilia,** a scelta, alle condizioni e negli spazi riservati al Tribunale di Enna. Il testo dell'inserzione dovrà essere redatto secondo le indicazioni fornite dal Tribunale e conterrà in particolare, l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, la data, il luogo e l'ora dell'asta, con indicazione del custode e del numero della procedura; saranno omessi il nome del debitore, l'importo del rilancio minimo, i dati catastali e i confini del bene;

- che della vendita, per una sola volta, venga data pubblicazione della vendita con eventuali foto sul free press Aste Tribunale di Enna;

- che della vendita, per una sola volta, - per riassunto - venga data pubblicità anche mediante affissione di n. 10 manifesti murali nei comuni di Enna, Leonforte e Calascibetta, da effettuarsi almeno, *quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita o del termine per la presentazione delle offerte, senza riferimento al nominativo della parte esecutata;*

- che della vendita, per una sola volta, venga data pubblicazione con cura di eventuali foto sul free press Newspaper Aste del Tribunale di Enna a cura di Astalegale.net, mediante invio di copia a mezzo e-mail all'indirizzo procedure.enna@astalegale.net, ovvero via fax al n. 039.3309896 o anche a mezzo posta all'indirizzo piazza Risorgimento, n. 1 – 20841 Carate Brianza (MB);

- che, per una sola volta, della presente ordinanza - per riassunto - e della relazione di stima degli esperti con allegati venga data pubblicità sul sito www.tribunale.enna.it, gestito da Astalegale.net mediante invio di copia a mezzo e-mail all'indirizzo procedure.enna@astalegale.net, a mezzo fax al n. 039.3309896 ovvero anche a mezzo posta all'indirizzo piazza Risorgimento, n. 1 – 20841 Carate Brianza (MB), nel quale dovrà essere consultabile almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, tenendo, però conto, che, per i necessari tempi di pubblicazione da parte della società convenzionata che provvederà ad effettuarne la pubblicazione dei documenti, in formato digitale, che dovranno pervenire alla società anzidetta almeno 30 giorni prima del termine sopra indicato.

- Il professionista deve inoltre attenersi rigorosamente a tutte le***"INDICAZIONI PER I SIG.RI PROFESSIONISTI DELEGATI"*** disponibili presso la cancelleria anche per quanto riguarda i contenuti, la tipologia ed i formati digitali dei documenti;

- avvenuto il versamento del prezzo, il professionista fisserà ai creditori un termine, non inferiore a 30 e non superiore a 60 giorni, per fare pervenire presso il suo studio - in altro luogo da lui indicato - le

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dichiarazioni di credito, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute; quindi, nei 30 giorni successivi, redigerà, 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, disporrà 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 cod. proc. civ. senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto provvedendo anche, se del caso, a disporre l'amministrazione giudiziaria;

- 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 giudice dell'esecuzione;

Il giudice dell'esecuzione, infine,

- determina l'anticipo da corrispondersi al professionista delegato in ragione di € 2.000,00 (duemila/00), quale acconto anche sulle spese di pubblicità, da versarsi da parte del creditore procedente e surrogante Arena NPL One S.r.l., entro 30 giorni da oggi e salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti acconti; fin d'ora prevedendosi che il professionista delegato stesso emetta, prima del materiale ed effettivo pagamento, non già una fattura o parcella, ma soltanto un preavviso (o "pro-forma") di quest'ultima;

- dispone che del mancato versamento entro il detto termine il professionista delegato informi il giudice, qualora intenda rinunciare al suo incarico;

- dispone che il professionista delegato provveda al più presto al ritiro di copia degli atti del fascicolo di ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata per iscritto e comunque dietro rilascio di adeguata ricevuta;

- 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 per due volte la settimana, comunque previo avviso - ed il luogo in cui saranno consultabili le

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Si comunichi.

Enna, 4/7/2018

Il Giudice dell'esecuzione

dott.ssa Evelia Tricani

Depositato nella Cancelleria del Tribunale oggi 6/7/2018

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009