

5

Cron. 377 42
ord. 210



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Ufficio esecuzioni immobiliari

**ORDINANZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DELLA VENDITA
CON DELEGA A PROFESSIONISTA**

Il giudice dell'esecuzione, letti gli atti del processo esecutivo immobiliare iscritto al n. 33/2009 R.G.Es., promosso da [redacted] nei confronti di [redacted] e sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 20/10/2010 in ordine alla richiesta di disporsi la vendita del compendio immobiliare pignorato in suo danno; sentite le parti previa loro convocazione e ritenuto che, stante la completezza della documentazione e non essendovi opposizione, può essere disposta la vendita del compendio pignorato; rilevato, quanto alla custodia del compendio pignorato, che si provvederà come da separato decreto;

ORDINA

procedersi alla vendita in due lotti dei seguenti immobili siti in Acquaviva Platani:

LOTTO UNO

Fabbricato ad uso abitazione con tre elevazioni fuori terra sito in Acquaviva Platani via Marino Mistretta 22, composto al piano seminterrato da un locale deposito, al piano terra da un vano adibito a soggiorno, al primo piano da un bagno e da un vano adibito a cucina con balcone e al piano sottotetto da un vano e un doppio servizio.

Il fabbricato, avente una superficie lorda di mq. 118,08 e una superficie utile pari a mq. 71,60, in buono stato di conservazione in quanto recentemente ristrutturato, è stato realizzato in data antecedente il 1967.

Riportato al catasto dei fabbricati del comune di Acquaviva Platani al foglio 6, particella 955 sub 4 (ex 3), piano 1S-T-1-2, cat. A/6, classe 2, consistenza vani 6,5 (ex 3,5);



visto l'art. 591 bis c.p.c., delega all'avv. [REDACTED] il compimento delle operazioni di vendita, secondo le modalità come appresso specificate:

43

- il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è fissato in mesi diciotto;
- il professionista delegato relaziona 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 controlla nuovamente la 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 informare questo g.e.;
- il professionista delegato farà riferimento, per la determinazione del prezzo base, al valore dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568 co. 3 c.p.c.;
- il professionista delegato provvede agli adempimenti previsti dagli articoli 570 e, quando occorre, 576 co. 2 c.p.c.;
- il professionista delegato stabilisce ed avvisa 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 dallo stesso indicato;
- il professionista delegato fissa i termini – non inferiori a novanta giorni e non superiori a centoventi giorni – per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esamina, fissando l'orario, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse; egli è autorizzato ad indicare, per il caso in cui non abbia per qualsiasi motivo luogo la vendita senza incanto, anche con lo stesso atto, la data stabilita per l'incanto;
- il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente deve presentare – nel luogo di cui sopra – una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente – a pena di inefficacia – l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a copia di un 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, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- il professionista delegato dà atto ed avvisa 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 dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a quest'ultimo, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;
- il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta deve 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 provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
- il professionista delegato stabilisce 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 apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame;
- il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;
- il professionista delegato stabilisce, quale prezzo base per il primo tentativo di vendita all'incanto, quello indicato nella relazione di stima con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;

gr

- 44
- il professionista delegato dà atto ed avvisa che la presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto (mediante domanda in regola con il bollo vigente) deve avvenire nel luogo da lui indicato a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista;
 - il professionista delegato provvede alle operazioni dell'incanto ed alla aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;
 - divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato deposita l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo su **un libretto di deposito nominativo**, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice, presso l'istituto XXXXXXXXXX;
 - il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto ovvero alla vendita all'incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve 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 professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del prezzo in misura non superiore a 60 gg. dalla data dell'aggiudicazione; il professionista delegato cura 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 – co. 4 – D.Lgs. 1.9.93 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 dà, in ogni caso, notizia al giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita, sia esso senza incanto, sia esso all'incanto;
 - il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle 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.;
 - avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, co. 2, c.p.c., il professionista delegato predispone il decreto di trasferimento e trasmette 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 redige l'avviso applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'articolo 173-*quater* delle disp. di att. al c.p.c.;
 - il professionista delegato comunica 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., specifica – 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, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio;
 - nell'avviso, **comunque omesse le generalità del debitore**, il professionista delegato specifica le date, il prezzo base e l'aumento, nonché tutte le altre circostanze di cui sopra;
 - quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il g.e. dispone fin d'ora che l'avviso di vendita sia pubblicato all'albo dell'Ufficio a cura del professionista delegato;
 - sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il g.e. dispone fin d'ora che, a cura del professionista, dell'avviso e della relazione dell'esperto sia data pubblicità mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, dell'elaborato peritale ed allegati sul sito www.astegiudiziarie.it. nel quale dovrà essere consultabile almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*;

gr

- 4/5
- sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il g.e. dispone fin d'ora che, a cura del professionista, dell'avviso sia data pubblicità mediante pubblicazione sul settimanale Sicilia Oggi.net da effettuarsi almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto* e che lo stesso sia fatto oggetto di diffusione anche mediante il periodico quindicinale "Aste Giudiziarie";
 - detti adempimenti pubblicitari saranno curati dal professionista delegato;
 - avvenuto il versamento del prezzo, fissa ai creditori un termine, non inferiore a 30 e non superiore a 60 giorni, per fare pervenire presso il suo studio – o in altro luogo da lui indicato – le dichiarazioni di credito e le note delle spese sostenute che dovranno tempestivamente farsi pervenire al g.e. ai fini della liquidazione; quindi, nei 30 giorni successivi, redige, secondo le norme in tema di cause di prelazione, il progetto di distribuzione depositandolo in cancelleria affinché il giudice possa effettuare eventuali variazioni;
 - il giudice, qualora le parti abbiano approvato il progetto o raggiunto un accordo, dispone 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 g.e.;

Il giudice dell'esecuzione, infine,

- determina l'anticipo da corrisondersi al professionista delegato in ragione di € 2.000,00 quale acconto anche sulle spese di pubblicità, da versarsi da parte del creditore procedente o surrogante, 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 ed il luogo in cui saranno consultabili le 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.
- **Manda la cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento ai creditori, al debitore e al professionista delegato.**

Caltanissetta, 25 ottobre 2010

Il giudice dell'esecuzione

Patrizia Mirinda

Patrizia Mirinda

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
Depositario in Cancelleria

Oggi

26.10.10

[Signature]

24.10.2010
AC+



TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTANISSETTA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'Esecuzione

Rilevato che il 20.8.2015 è stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la legge n. 132/2015 di conversione del decreto legge n. 83/2015;

atteso che il d.l. 83/2015 conv. in l. 132/2015 pone delle rilevanti modifiche alla fase delle vendite immobiliari, tra le quali si segnalano, oltre alla sostanziale abrogazione della vendita con incanto, la possibilità per gli offerenti di offrire una somma pari al 75% del prezzo base d'asta (così il novellato art. 571 c.p.c.) e la possibilità per i creditori di proporre istanza di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperienza di vendita per cui è presentata (così il novellato art. 589 c.p.c. e in contrasto con l'interpretazione della norma prima vigente fornita da Cass. 8731/2011);

considerato che in sede di conversione il legislatore ha ritenuto di precisare, intervenendo sul disposto di cui all'art. 23, commi 9 e 10, d.l. 83/2015, che tali nuove disposizioni trovano applicazione ogniqualvolta il giudice o il professionista delegato fissino una nuova vendita;

ritenuto pertanto che per le vendite che verranno fissate nelle procedure pendenti alla data di entrata in vigore della predetta legge – indipendentemente dal tempo in cui le procedure furono introdotte e dalle deleghe ricevute – i professionisti delegati alla vendita, salvo diverse istruzioni impartite dal g.e., dovranno seguire i seguenti criteri direttivi:

1. prevedere esclusivamente vendite senza incanto;
2. indicare, nell'avviso di vendita, in modo chiaro, sia il prezzo base d'asta, sia l'offerta minima per la partecipazione all'asta, pari al 75% del prezzo base d'asta;
3. il prezzo base è quello determinato ai sensi dell'art. 568 cpc, ovvero quello dell'ultimo tentativo di vendita esperito; per i successivi tentativi di vendita il prezzo sarà quello dell'ultimo tentativo ridotto di $\frac{1}{4}$, salva diversa determinazione da parte del g.e.;
4. segnalare nell'avviso di vendita che, ove ricorrano giustificati motivi, il g.e. potrà disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a 12 mesi.

Restano ferme le altre disposizioni contenute nelle deleghe già ricevute.

MR

Manda alla Cancelleria di provvedere all'inserimento del presente decreto in tutte le procedure esecutive assegnate a questo giudice per le quali sono in corso le operazioni di vendita;

Onera la Cancelleria di comunicare il presente provvedimento alle parti costituite ed al delegato;

Onera il professionista delegato alla vendita della notificazione del presente decreto ai debitori esecutati.

Caltanissetta, 7.10.2015

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
Deposito in Cancelleria
08-10-2015
A Funzionaria Giudiziaria
Annella Chirio

Il G.E.
d.ssa Nadia Marina La Rana
Nadia Marina La Rana



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
Ufficio esecuzioni immobiliari

Visto l'art. 490 co. 1 c.p.c.;

visto l'art. 161 ter disp. att. c.p.c.;

visto l'art. 23 co. 2 D.L. 27 giugno 2015, n. 83 conv. con mod. in L. 6 agosto 2015, n. 132, in virtù del quale le disposizioni di cui all'art. 490 co. 1 c.p.c. ed all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. si applicano a decorrere dal trentesimo giorno dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'art. 161 quater disp. att. c.p.c.;

ritenuto che le innanzi indicate norme impongono, con decorrenza dal trentesimo giorno dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'art. 161 quater disp. att. c.p.c., la pubblicazione degli avvisi di vendita nell'area pubblica denominata "portale delle vendite telematiche" in luogo dell'affissione nell'albo dell'ufficio giudiziario davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo;

rilevato che nella Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n.16 del 20-01-2018 sono state pubblicate le specifiche tecniche previste dall'art. 161 quater disp. att. c.p.c. e che, pertanto, a decorrere dal giorno 19 febbraio 2018 dovrà procedersi alla pubblicazione degli avvisi di vendita, in conformità delle specifiche tecniche che il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite telematiche" in luogo dell'affissione nell'albo dell'ufficio giudiziario davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo; ritenuto pertanto doversi adottare il presente provvedimento, al fine di consentire ai professionisti delegati alle operazioni di vendita di operare conformemente alle nuove modalità di pubblicazione previste dalla legge;

rilevato che il pagamento del contributo per la pubblicazione, a mente dell'art. 18 bis d.p.r. 115/2002 - inserito dall'art. 15, comma 1, D.L. n. 83/2015, conv. L. n. 132/2015 -, dovrà essere effettuato con le modalità indicate all'art. 4, comma 9, del decreto-legge 29 dicembre 2009, n. 193, ritenuto che il pagamento del contributo per la pubblicazione va effettuato a mezzo di apposito conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice;

ritenuto quindi doversi innanzitutto disporre la conversione di tutti i libretti di deposito aperti ed intestati alle procedure esecutive in conti correnti bancari, da aprirsi nelle filiali degli istituti di credito che offrono le condizioni più vantaggiose, da individuarsi a cura del professionista delegato, tra gli istituti da individuarsi a cura del medesimo professionista delegato tra gli istituti aderenti all'infrastruttura "PagoPA";

ritenuto che, ove il libretto non sia stato aperto, il professionista delegato dovrà provvedere all'apertura di conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice, presso le filiali degli istituti di credito che offrono le condizioni più vantaggiose, da individuarsi a cura del medesimo professionista delegato tra gli istituti iscritti da individuarsi a cura del medesimo professionista delegato tra gli istituti aderenti all'infrastruttura "PagoPA";

ritenuto opportuno, al fine di assicurare la speditezza delle operazioni di dismissione del bene, che venga versato sui detti conti correnti l'importo di € 1.000,00, a titolo di fondo spese, da porsi a carico del creditore procedente, ove tale importo non fosse già presente sul conto, da utilizzarsi

unicamente per il pagamento del contributo di pubblicazione per la pubblicità da effettuarsi sul portale, mentre le ulteriori spese di pubblicità verranno sostenute direttamente dal creditore procedente ai sensi dell'art. 95 c.p.c.;

rilevato che, quando la parte è stata ammessa al patrocinio a spese dello Stato, il contributo per la pubblicazione è prenotato a debito;

rilevato, inoltre, che la pubblicazione sul portale deve essere eseguita in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia, le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal Giudice sia eseguita prelevando dal portale i dati della vendita;

ritenuto pertanto che appare opportuno, al fine di garantire la maggiore efficienza della procedura, affidare l'adempimento al medesimo soggetto che assicura la pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti internet, giusta convenzione stipulata con questo Tribunale;

ritenuto, quindi, doversi disporre che la pubblicità sul portale sia eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

P.T.M.

- dispone che, a decorrere dal 19 febbraio 2018, si proceda alla pubblicazione degli avvisi di vendita nell'area pubblica denominata "portale delle vendite telematiche" in luogo dell'affissione nell'albo dell'ufficio giudiziario davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo, in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia;
- dispone l'estinzione ovvero la conversione di tutti i libretti di deposito intestati alla procedura, ai quali dovrà sostituirsi un conto corrente bancario da aprirsi nella filiale degli istituti di credito che offrono le condizioni più vantaggiose, da individuarsi a cura del medesimo professionista delegato tra gli istituti aderenti all'infrastruttura "PagoPA";
- dispone che, nelle procedure esecutive in cui non sia stato aperto libretto di deposito nominativo, il professionista delegato provveda all'apertura di un conto corrente bancario nella filiale degli istituti di credito che offrono le condizioni più vantaggiose, da individuarsi a cura del medesimo professionista delegato tra gli istituti aderenti all'infrastruttura "PagoPA";
- pone a carico del creditore procedente la somma di €1.000,00, ovvero la somma necessaria per integrare il fondo sino alla concorrenza di €1.000,00, da versarsi sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva entro giorni sessanta decorrenti dalla comunicazione del presente provvedimento, salvi i casi di ammissione della parte al patrocinio a spese dello Stato;
- avverte il creditore procedente che, in caso di mancato adempimento al superiore onere, la procedura sarà dichiarata estinta, anche d'ufficio, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.;
- autorizza il professionista delegato ad effettuare, a mezzo del detto conto corrente bancario, anche tramite *home banking*, i pagamenti necessari per la pubblicazione degli avvisi sul portale delle vendite pubbliche;
- dispone che le spese per gli ulteriori adempimenti pubblicitari previsti dall'ordinanza di vendita siano sostenute direttamente dal creditore procedente ai sensi dell'art. 95 c.p.c., onerando il delegato di vigilare sul corretto adempimento dei detti oneri, segnalando al giudice qualsivoglia omissione o ritardo;

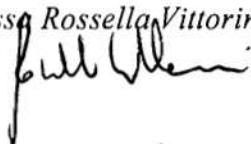
- dispone che la pubblicazione sul portale sia eseguita dal medesimo soggetto che assicura la pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti internet (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.);
- dispone che il presente provvedimento sia inserito in tutti i fascicoli in cui è stata emessa l'ordinanza di autorizzazione alla vendita ex art. 569 c.p.c..

Manda alla Cancelleria per la comunicazione alle parti ed ai professionisti delegati dei procedimenti in cui è stata emessa l'ordinanza di autorizzazione alla vendita ex art. 569 c.p.c..

Caltanissetta, 14/2/2018

Il G.E.

dott.ssa Rossella Vittorini



Il G.E.

dott.ssa Nadia Marina La Rana



Deposito il 15.2.18

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
D.ssa Vincenza Marchesano

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE

■ ■ ■

Il G.E.

Dr. Francesco Lauricella

- Letta l'istanza depositata dal delegato con cui si chiedono istruzioni in merito al prosieguo dell'attività di vendita;
- Rilevato che il [REDACTED], nonostante i sei tentativi andati deserti, ha manifestato l'interesse al prosieguo degli esperimenti di vendita, mediante deposito della somma il cui deposito è stato disposto dal G.E. con ordinanza del 14/2/2018 ;
- Ritenuto che occorre procedere al prosieguo della vendita con modalità telematiche, in applicazione del disposto dell'art. 569, co. IV cpc (come modificato dall'art. 4 co. I, lett. e) d.l. 3 maggio 2016, n. 59 conv. nella l. 30/6/2016, n. 119, non sussistendo, in concreto, pregiudizio per gli interessi dei creditori e non essendo, la modalità telematica, elemento contrario al sollecito svolgimento della procedura);

PQM

Dispone che il professionista delegato, [REDACTED], proceda all'ulteriore corso delle operazioni di vendita del compendio immobiliare staggito con le modalità telematiche, applicando il ribasso corrispondente al tentativo ulteriore da attuare, seguendo le previsioni del modello di vendita sincronica mista elaborato da questo G.E. come aggiornato in data 11/12/2018 che qui di seguito ad abundantiam si riporta, nominando **quale gestore della pubblicità** (al fine di curare la pubblicità obbligatoria di legge) e **della vendita telematica la società ASTE GIUDIZIARIE ONLINE spa** che vi provvederà a mezzo del suo portale informatico www.astetelematiche.it :

“

“ REG. ES. N.

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

□□□

Dr. Francesco Lauricella

Ha emesso la seguente

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE

DELEGATA

IN MODALITA' TELEMATICA SINCRONICA MISTA

- Letta l'istanza di vendita depositata nel procedimento indicato in epigrafe nei confronti di ;
- Rilevato che la vendita dovrà avere ad oggetto la piena proprietà/ il diritto di superficie/ la nuda proprietà del bene pignorato con pignoramento trascritto in data al N Reg. Gen. e al N Reg. Part. ;
- Ritenuta la completezza della documentazione prodotta e vista la relazione di stima in atti;
- Valutato l'esito dell'udienza ex art. 569 cpc, fissata per provvedere sulla vendita e l'attività in tale udienza svolta dalle parti;
- Ritenuto che sussistono le condizioni per procedere alla vendita del compendio pignorato;
- Ritenuta la necessità di procedere a vendita delegata a professionista in MODALITA' TELEMATICA SINCRONICA MISTA, attesa, da un lato, la obbligatorietà della vendita telematica in applicazione dell'art. 569, co. IV cpc (come modificato dall'art. 4 co. I, lett. e) d.l. 3 maggio 2016, n. 59 conv. nella l. 30/6/2016, n. 119, non sussistendo, in concreto, pregiudizio per gli interessi dei creditori e non essendo, la modalità telematica, elemento contrario al sollecito svolgimento della procedura) e, dall'altro lato, residuando la necessità



di assicurare una gradualità nel passaggio al sistema informatico consentendo ancora il deposito di offerte cartacee, nell'ambito del prescelto sistema misto;

- Ritenuto di dovere delegare tutte le attività connesse alla vendita, **così come specificamente e singolarmente indicate nell'art. 591 bis cpc (oltre ad una verifica della completezza della documentazione per far luogo alla vendita ed inoltre, se mancanti, all'acquisizione del certificato APE in caso di fabbricati e del certificato di destinazione urbanistica per i terreni)**, ad un libero professionista, individuato tra quelli iscritti nei relativi elenchi ex art. 179 ter cpc;
- Ritenuto di dovere individuare tale **professionista** nel Dr/Avv./ Notaio il quale provvederà a svolgere le attività oggetto della presente delega presso il proprio studio ;
- **Ritenuto di dovere nominare quale gestore della pubblicità (al fine di curare la pubblicità obbligatoria di legge) e della vendita telematica la società** che vi provvederà a mezzo del suo portale informatico ____;
- Ritenuto che il professionista delegato dovrà svolgere tutte le tassative attività di cui al citato art. 591 bis cpc ed inoltre :
 - prendere come prezzo a base d'asta quello indicato nella relazione di stima depositata in atti dal CTU nominato (decurtato degli importi dovuti per : svincolo proprietà superficiaria; pregressi oneri condominiali; pregresso debito per spese afferenti a contenzioso relativo a procedura espropriativa, così come articolati dal CTU nella sua consulenza);
 - procedere alla vendita in LOTTO UNICO/PIU LOTTI degli immobili subastati, come da descrizione contenuta dal CTU nella sua relazione, con l'avvertenza espressa, contenuta nell'avviso di vendita, che i beni si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come meglio illustrato nella CTU in atti, dando atto di ciò nel verbale di aggiudicazione provvisoria ;
 - Indicare nell'avviso di vendita un aumento al rialzo secondo le seguenti indicazioni avuto riguardo ai seguenti scaglioni di prezzi di vendita, stabiliti anche a seguito di ribassi d'asta :
 - Di Euro 500,00 per un prezzo compreso tra i 1.000,00 ed 10.000,00 Euro;
 - Di Euro 2.000 per un prezzo di vendita compreso tra 10.001,00 e 50.000,00 Euro;
 - Di Euro 5.000,00 per un prezzo superiore ad Euro 50.000,00 .



- Attuare le forme di pubblicità delle attività compiute nel rispetto tassativo delle modalità e dei termini contemplati negli artt. 490 cpc. e 161 ter disp. att. cpc , mediante loro inserimento nel portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia almeno sessanta giorni prima della vendita (con possibile e consigliata consegna al gestore della pubblicità di ogni documento utile entro i quindici giorni precedenti a tale scadenza di giorni 60 onde rendere al gestore della pubblicità attuabile la pubblicità stessa nel termine assegnato); inoltre sempre entro sessanti giorni prima della vendita – previa verifica ed acquisizione della disponibilità di uno di loro, a sostenere le relative spese, dunque su consenso del creditore procedente o di altri creditori diligenti muniti di titolo esecutivo che vogliano farsene carico – procedere alla ulteriore pubblicità di cui al comma III dell’art. 490 cit. facendo, anche alternativamente : - 1) affiggere n. 20 manifesti complessivi da destinare 2 al palazzo di giustizia di Caltanissetta; n. 12 nel Comune in cui l’immobile si trova (privilegiando l’affissione nell’ambito del quartiere in cui l’immobile si trova ed i quartieri limitrofi) , gli altri 5 nel comune più vicino rispetto a quello in cui l’immobile è ubicato; - 2) pubblicare specifico avviso anche su un giornale locale (“ La Sicilia ” o “ Di Sicilia”) o su periodico locale di annunci in regola con i requisiti di legge, suggerito dalle parti;
- Indicare nell’avviso di vendita che tutte le attività strumentali alla esecuzione dell’incanto dovranno esperirsi in alternativa (ed ovviamente senza possibilità di indicazione contestuale dei due luoghi per ogni singolo esperimento di vendita) presso il proprio studio professionale o presso la Sala Aste Immobiliari presso il Palazzo di Giustizia di Caltanissetta, in corso di allestimento ;
- Fissare per la prima vendita una data non successiva a mesi 4 dalla data di notifica dell’odierno provvedimento di conferimento;
- Non far trascorrere un intervallo di tempo superiore a **gg. 90** per la successiva vendita oltre la prima e tra le successive ulteriori, curando di praticare i ribassi tassativamente entro i limiti indicati nell’art. 591, co. III cpc dopo la prima vendita (ovvero di un solo $\frac{1}{4}$ con riferimento ai primi quattro tentativi compreso il primo e della metà per il quinto tentativo);
- Accertare e verificare che le offerte in forma telematica siano tassativamente avanzate **nelle modalità indicate negli artt. 12, 13, 14 e 15 del decreto del ministro della giustizia 26/2/2015, n. 32 ;**
- Prevedere un termine finale per il deposito delle offerte in telematico o in cartaceo fino alle ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato per la gara tra le offerte concorrenti (con precisazione che saranno valide le offerte presentate in telematico la cui ricevuta di avvenuta consegna sarà elaborata



dal gestore della posta elettronica del ministero della giustizia anche oltre le ore 12,00 ed entro le ore 23,59 del giorno antecedente alla gara):

- Procedere alla gara tra le offerte, con sistema telematico, facendo decorrere il tempo di tre minuti utile per effettuare offerta al rialzo e procedere alla aggiudicazione provvisoria in caso di mancata presentazione utile di ulteriore rialzo in tale lasso temporale, previa deliberazione delle varie offerte con redazione di separato verbale, da trasmettere tempestivamente al G.E. ;
- Procedere alla raccolta delle offerte “ cartacee ” in busta chiusa mediante personale appositamente preorganizzato e competente presso il proprio studio, assicurandosi che la busta di offerta : - contenga, nella parte esterna, *esclusivamente* il nome e cognome di chi materialmente deposita la busta e la data della vendita; - contenga una fotocopia del documento di identità di chi fa l’offerta oltre che, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura per un importo pari almeno 10 % del prezzo, somma che sarà trattenuta come rinveniente ai fini di procedura in caso di illegittimo rifiuto dell’acquisto; assicurarsi, inoltre, che l’offerta contenga gli elementi essenziali (dati identificativi, completi di indicazione del codice fiscale, dell’offerente, del suo regime patrimoniale coniugale ove coniugato, dei dati identificativi del bene oggetto della offerta, dell’indicazione del prezzo offerto, anche inferiore nei limiti di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base, dei tempi e delle modalità di pagamento dello stesso e degli oneri tributari, tempi contenuti nei limiti di giorni 90 dalla data di aggiudicazione e l’espressa attestazione di avere preso visione della relazione di stima;
- Dare l’avvertimento che offerte presentate si riterranno irrevocabili salvo quanto disposto dall’art. 571 cpc;
- Procedere al versamento tempestivo delle somme introitate a titolo di fondo spese, cauzione, prezzo, eventuale multa o comunque rinvenienti ai fini della procedura presso un conto corrente bancario intestato alla procedura da accendere presso una Banca scelta dal delegato tra quelle che sono dotate del sistema PAGO P.A. (si autorizza sin d’ora il professionista delegato ad operare con il sistema dell’home-banking per le esigenze della procedura senza autorizzazione ulteriore di questo G.E.);
- Fissare un termine massimo per il versamento del prezzo, a seguito di aggiudicazione provvisoria, pari a giorni novanta con la possibilità di consentire una rateizzazione in non più di tre *tranche* trimestrali di pari importo ;
- Avvertire l’aggiudicatario che in caso di mancato versamento dovuto a titolo di saldo prezzo e di oneri accessori nel superiore termine incorrerà nella decadenza dall’aggiudicazione con incameramento della cauzione da parte della procedura;



- Procedere entro il termine di giorni 10 dal versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario alla redazione della bozza di decreto di trasferimento, da trasmettere in forma telematica (allegando inoltre un file in formato word) a questa AG , decreto che dovrà contenere l'indicazione – nell'ipotesi di acquisto effettuato con somma data in prestito da istituto bancario con mutuo ipotecario sull'immobile staggito – del divieto per il conservatore dei registri immobiliari di procedere a trascrizione del decreto di trasferimento senza contestualmente trascrivere l'ipoteca concessa alla banca mutuante ;
- Redigere il progetto di distribuzione delle somme entro il termine di giorni quaranta dalla firma del decreto di trasferimento da parte di questa A.G., sulla scorta dei crediti e delle note di liquidazione dei creditori (ed in mancanza delle stesse sulla scorta delle emergenze documentali del fascicolo) – sottoponendo il progetto ai creditori (raccogliendo eventuali loro osservazioni, che dovranno pervenire non oltre dieci giorni dal ricevimento della bozza) esprimendo personali valutazioni in merito alle stesse entro i successivi dieci giorni - perché esso possa essere oggetto di successiva apposita udienza di approvazione, che questa A.G. provvederà a fissare ;
- Inviare telematicamente una nota di *report* trimestrale con l'indicazione delle attività svolte ;
- **Allegare alle richieste di liquidazione future ogni pezza di appoggio e ogni giustificativo di spesa in separato ed autonomo elenco indicante titolo di spesa ed allegato dimostrativo della effettuazione concreta dell'esborso, documenti necessari per consentire a questo GE la liquidazione delle spettanze ;**
- Non esitare a rivolgersi a questo G.E. tutte le volte che si presentino difficoltà;

Quanto sopra ritenuto ed esposto

- Visti gli artt. 569 e 591 bis cpc;

PQM

- Dispone la vendita, con le modalità indicate in parte motiva, della piena proprietà/ del diritto di superficie/ della nuda proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento indicato in parte motiva.

Delega, nel tassativo rispetto di quanto sopra stabilito in parte motiva, le operazioni di vendita al dr. ;

- Nomina quale gestore della vendita delegata e della pubblicità , la società _____ che vi provvederà a mezzo del suo portale informatico Dispone che il creditore procedente provveda a pagare entro il termine perentorio di giorni 30 decorrenti dalla notifica del presente provvedimento: 1) un acconto al delegato pari ad Euro 1.000,00 per anticipo spettanze delega; Euro 750,00 per anticipo spettanze custodia; Euro 750,00 per spese vendita telematica

NOMINA



Custode il professionista sopra delegato . Dispone la trasmissione degli atti al Delegato. Manda la cancelleria per gli adempimenti di rito.

Caltanissetta, li

Il G.E.

Dr. Francesco Lauricella ”

Manda la Cancelleria per gli adempimenti di rito.

Caltanissetta, li 26/2/2019

Il Giudice

Dr. Francesco Lauricella

