

NRG 41/99

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE

■ ■ ■

IL GIUDICE

Dr. Francesco Lauricella

Letta l'istanza depositata in data 27/5/2019 con la quale l'Avv. Benedetto Luca Dalù chiede istruzioni in merito alla prosecuzione dell'attività di delegato già conferitagli;

Rilevato che erroneamente, non avvedendosi dell'esistenza della precedente nomina, questo GE ha nominato quale nuovo delegato il Notaio, dr. Giuseppe Pilato;

Ritenuta la necessità di modificare l'ordinanza di vendita in modalità telematica, del 20/5/2019, sostituendo, quale delegato, l'Avv. Luca Benedetto Dalù al Notaio Giuseppe Pilato, avendo, il primo già svolto specifica attività nel procedimento;

PQM

Modifica l'ordinanza di vendita telematica del 20/5/2019 sostituendo, quale delegato, al Notaio Giuseppe Pilato l'Avv. Benedetto Luca Dalù. Manda la Cancelleria per gli adempimenti di rito.

Caltanissetta, lì 18/6/2019

Il GE

Dr. Francesco Lauricella



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 comparso all'udienza del 20/2/2019 i Difensori dei creditori CERVED e DELF hanno insistito per la vendita dei soli seguenti beni (terreni) : fg. 241, p.lla 69/b; fg. 241, p.lla 152/b; fg. 241, p.lla 65; fg. 241, p.lla 143; fg. 241, p.lla 144; fg. 241, p.lla 66; fg. 241, p.lla 106 ; infine per il bene distinto al fg. 241, p.lla 145;
- Ritenuto che l'istanza di vendita vada rigettata con riferimento al bene distinto al fg. 241, p.lla 145, dal momento che dal certificato notarile sostitutivo in atti emerge che tale bene non è di proprietà di alcuno dei due esecutati;

■ Rilevato che l'istanza di vendita deve essere invece accolta con riguardo ai seguenti avere ad oggetto la piena proprietà dei seguenti beni, costituenti proprietà esclusiva dell'esecutato ■

A) fg. 241, p.lla 69/b; fg. 241, p.lla 152/b; fg. 241, p.lla 65; fg. 241, p.lla 143; fg. 241, p.lla 144; fg. 241, p.lla 66; fg. 241, p.lla 106 ;



- 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 eventualmente 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 DUE DISTINTI LOTTI (da formare da parte del professionista delegato curando di associare nel medesimo lotto gruppi di beni tra loro confinanti) 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 sessanta giorni prima della vendita, **procedere** alla ulteriore pubblicità di cui al comma III dell'art. 490 cit. facendo, **contestualmente:** - 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 ricevuata 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

- Rigetta l'istanza di vendita con riferimento al bene distinto in catasto al fg. 241, p.lla 145;
- Dispone la vendita, con le modalità indicate in parte motiva, in danno del solo esecutato GUARNERI Calogero della piena proprietà degli immobili indicati alla superiore lettera A) .
Delega, nel tassativo rispetto di quanto sopra stabilito in parte motiva, le operazioni di vendita al Notaio Giuseppe Pilato;
- **Ritenuto di dovere nominare quale gestore della pubblicità (al fine di curare la pubblicità obbligatoria di legge) la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA spa** che vi provvederà a mezzo del suo portale informatico www.Astetelematiche.it;
- **Ritenuto di dovere nominare quale gestore della vendita telematica la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA spa ;**
- Dispone che il creditore CERVED, in persona del legale rappresentante pro-tempore, provveda a pagare entro il termine perentorio di giorni 30 decorrenti dalla notifica del presente provvedimento al delegato e custode: 1) un acconto al delegato pari ad Euro 1.500,00 per anticipo spettanze delega; Euro 750,00 per anticipo spettanze custodia; Euro 1.200,00 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 20/5/2019

Il G.E.

Dr. Francesco Lauricella

