



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Proc. n. 45/2008 R.G.E.

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

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Maurizio Antonio Pasquale Francola

visti gli atti del procedimento esecutivo indicato in epigrafe e sciogliendo la riserva che precede;

vista la richiesta di fissazione delle modalità di vendita del compendio pignorato formulata dal creditore procedente;

considerato che le parti sono state regolarmente citate e che non sono state presentate opposizioni;

ritenuto che può essere disposta la vendita del compendio staggito;

ORDINA

procedersi alla vendita dei seguenti beni:

lotto 1:

• “fabbricato sito in Niscemi via Milano n.89, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Niscemi al foglio 31, particella 237, sub.1, piano Terra, categoria C/6, Cl. 3, mq. 20, rendita catastale € 98,13; sub.2, via Milano n.89/A, piano 1-2, Cat. A/5, Cl. 4, vani 3, rendita catastale 52,99”*.

- Prezzo base d'asta € 62.000,00*;

- Minima offerta in aumento € 5.000,00*.

lotto 2:

• “fabbricato sito in Niscemi via Pisa n.17, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Niscemi al foglio 31, particella 106, piano Terra, categoria C/6, Cl. 3, vani 1, rendita catastale € 13,94”*.

- Prezzo base d'asta € 15.000,00*;

- Minima offerta in aumento € 1.000,00*.

Visto l'art. 591 bis cpc.,

delega l'Avv. Luigi Pulvirenti, al compimento delle operazioni di vendita, ex art. 591 bis cpc., nominandolo altresì, con separato decreto, quale custode del compendio pignorato in sostituzione del debitore esecutato, secondo le modalità come appresso specificate:

- 1) il professionista delegato inizia le operazioni relative alla delega immediatamente;
- 2) il professionista delegato relaziona a questo Giudice dello stato dell'attuazione della presente delega dopo ogni tentativo di vendita all'incanto, anche ove effettuato senza esito, nonché in ogni altra occasione in cui il Giudice lo richieda;
- 3) prima di ogni attività inerente l'incarico conferito, il professionista provvede a riscuotere l'acconto assegnatogli, fornendo all'uopo al creditore precedente o surrogante che ha richiesto la vendita i necessari dati contabili;
- 4) laddove il suddetto pagamento non avvenga entro 60 giorni dalla notifica della presente ordinanza all'obbligato, il delegato ne riferirà senza indugio al Giudice per le conseguenti determinazioni in ordine all'estinzione della procedura;
- 5) ricevuto l'acconto, il professionista delegato nuovamente controlla 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 informarne questo G.E.
- 6) il professionista delegato prende a base il valore dell'immobile e l'eventuale ripartizione in lotti, indicati nella presente ordinanza, segnalando peraltro, alla luce della relazione di stima e delle eventuali integrazioni, l'opportunità di rivedere la suddivisione in lotti qualora non sia rispettato il vincolo pertinenziale tra più cespiti;
- 7) 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 di queste;
- 8) 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;

- 9) il professionista delegato, nel redigere l'avviso di cui all'art. 570 cpc., specifica, tra l'altro che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti cpc., 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 ovvero nel luogo o nel luogo da essi indicato; nell'avviso va altresì indicato l'indice di prestazione energetica dei fabbricati soggetti alla normativa di certificazione energetica o, qualora l'immobile non sia fornito del relativo attestato, la dichiarazione sull'assenza di informazioni sul punto;
- 10) 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; si specifica che ai sensi dell'art. 41, commi 5 e 6 D.Lgs. 1993 n. 385 l'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 cpc. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese; che nel caso di vendita in più lotti ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese; che ove l'aggiudicatario o l'assegnatario non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, versino direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa; che l'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 cpc.; che il trasferimento del bene espropriato e il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'articolo 586 cpc.
- 11) il professionista delegato provvede all'affissione all'Albo del Tribunale dell'ordinanza di vendita per estratto (estratto contenente anche l'indice di prestazione energetica dei fabbricati soggetti alla normativa di certificazione energetica o, qualora l'immobile non sia fornito del relativo attestato, la dichiarazione sull'assenza di informazioni sul punto) nonché ai seguenti adempimenti pubblicitari:
- a) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, dell'elaborato peritale ed allegati sui siti www.giustizia.catania.it, www.tribunalecaltagirone.it e

www.astegiudiziarie.it. nei 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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., i documenti, in formato digitale, dovranno pervenire alla società anzidetta almeno 60 giorni prima del termine sopra indicato. Il professionista dovrà attenersi rigorosamente a tutte le "INDICAZIONI PER I SIG.RI PROFESSIONISTI DELEGATI" disponibili presso la Cancelleria e trasmesse ai Consigli degli ordini professionali per quanto riguarda i contenuti, la tipologia ed i formati digitali dei documenti;

b) pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto su un quotidiano a scelta e a cura del professionista delegato, da effettuarsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;

c) ove il professionista delegato lo ritenga opportuno, affissione in Caltagirone e nel Comune ove sono siti gli immobili, se diverso da Caltagirone, di quindici manifesti pubblicitari recanti l'avviso di vendita per estratto;

12) prima di fissare le date degli incanti il professionista delegato controlla la validità della comunicazione ai debitori esecutati della presente ordinanza anche ai sensi dell'art. 492.2 cpc.;

13) 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 da essi indicato;

14) il professionista delegato fissa i termini – non inferiori a trenta giorni e non superiori a novanta 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; è tenuto a bandire la vendita con incanto soltanto nei casi espressamente contemplati dall'art.572 co.3 c.p.c. come modificato dal D.L.132/2014, conv. con modif. nella L. 162/2014;

15) 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 valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione ad offrire in nome e per conto di persone fisiche o giuridiche (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;

16) 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;

17) 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 (art. 571.2. cpc.);

18) il professionista delegato avvisa altresì che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito (60 giorni dall'aggiudicazione provvisoria) sarà disposto ex art. 587 cpc. la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione;

19) 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;

20) 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;

21) 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;

22) il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 cpc., redigendo verbale delle relative operazioni, verbale 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 verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579 c. 2 cpc.;

23) in particolare, provvederà alla acquisizione dell'eventuale dissenso del creditore precedente in caso di offerta inferiore al valore di stima aumentato di un

quinto e laddove non abbia rilevato alcun dissenso procederà senz'altro alla aggiudicazione provvisoria;

24) laddove non siano pervenute offerte oppure ove il creditore procedente abbia manifestato il dissenso di cui sopra, il professionista delegato provvederà alla vendita all'incanto stabilendo quale prezzo base quello indicato nell'ordinanza di vendita con il rilancio minimo ivi determinato o, in mancanza di tale determinazione, con il rilancio minimo che il delegato stesso provvederà ad indicare ai sensi degli artt. 591 bis, n. 2 e 576, n. 6 cpc.; anche della vendita all'incanto viene redatto un verbale dal contenuto analogo a quello relativo alla vendita senza incanto;

25) egli, altresì, dà atto che l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in relazione alla normativa introdotta con la legge 47/85 e sue integrazioni, con tutte le accessioni, pertinenze e servitù attive e passive;

26) 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 bancario non trasferibile intestato alla procedura o a mezzo di assegno circolare intestato al professionista;

27) nel caso non siano pervenute valide offerte per la vendita all'incanto, il professionista delegato provvederà senza necessità di autorizzazione da parte del G.E. all'esperimento di un nuovo tentativo di vendita senza incanto, al prezzo fissato nell'ordinanza ridotto di $\frac{1}{4}$, ai sensi dell'art. 591.2 cpc. e per il resto alle medesime modalità e condizioni di cui all'ordinanza stessa, previo versamento di nuovo acconto a carico del medesimo creditore procedente, alle stesse condizioni di cui ai superiori punti;

28) laddove anche tali vendite siano andate deserte, il professionista delegato relazionerà senza indugio al G.E., rimettendo gli atti a quest'ultimo, per le determinazioni di competenza;

29) divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato deposita l'importo della cauzione su un libretto di deposito nominativo, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice, presso un ufficio postale o un istituto di credito a sua scelta;

30) il professionista delegato fissa all'aggiudicatario un termine non superiore a 60 gg. dalla data dell'aggiudicazione per procedere, ex art. 41.4 D.Lgs. 1993 n. 385, al pagamento diretto delle predette somme 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;

31) avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590.2 cpc., il professionista delegato predispose il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio 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;

32) il professionista provvederà, altresì, agli adempimenti previsti al punto 13 del comma 2 dell'art. 591 bis cpc.;

33) il professionista delegato vigila sulla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, a cura e spese dell'aggiudicatario, il quale è sin da ora autorizzato, previo deposito in Cancelleria della relativa documentazione, a prelevare dal fondo spese la relativa somma;

34) il professionista delegato provvede alla comunicazione del decreto di trasferimento 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 cpc.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico della procedura;

35) una volta accertato il completamento delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sul bene aggiudicato, il professionista delegato 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, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute, con l'avviso che nel caso di inadempimento al predetto onere il Giudice provvederà alla liquidazione delle spese in via sommaria ed allo stato degli atti, ponendole integralmente al chirografo;

36) decorso il termine di cui sopra, il professionista delegato, rimette senza indugio gli atti al Giudice, che provvederà alla liquidazione di spese e compensi di

procedura ed alla successiva trasmissione del fascicolo al medesimo delegato per la formazione del piano di riparto;

37) all'uopo il delegato, 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;

38) 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,

39) determina l'anticipo da corrispondersi al professionista delegato in ragione di € 2.000,00 quale acconto anche sulle spese di pubblicità, per ciascuna coppia di vendite, da versarsi da parte del creditore procedente o surrogante, 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;

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

41) 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;

42) 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 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 le comunicazioni alle parti, al professionista delegato ed al debitore esecutato.

Caltagirone, li 25 giugno 2015.

Il Giudice dell'Esecuzione

dr. Maurizio Antonio Pasquale Francola

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
DEPOSITATO IN CANCELLERIA**

il 01-07-15

**IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Anna Azzolina**