

R.G. 72/2008

**Tribunale Ordinario di Caltanissetta**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Verbale d'udienza a trattazione scritta

All'udienza del 28.10.2020, il Giudice dell'Esecuzione,

visto il provvedimento con il quale è stato disposto lo svolgimento dell'odierna udienza secondo le modalità della trattazione scritta, reso all'udienza del 07.10.2020;

lette le note scritte depositate nell'interesse del creditore procedente Do Value s.p.a. e del creditore intervenuto BCC San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia soc. coop. a r.l.;

considerata l'istanza formulata dalla [redacted] la quale ha proposto il pagamento di tutti i canoni di locazione pregressi e ha richiesto la prosecuzione del rapporto di locazione dietro il pagamento, in favore della procedura, di un canone mensile pari ad euro 200,00;

considerato che in seno alle note scritte di cui sopra il creditore si è opposto alla prosecuzione del rapporto di locazione con la [redacted] dichiarando di non avervi interesse;

rilevato che il creditore intervenuto T.R.C. s.p.a. nulla ha dedotto sul punto;

considerato, pertanto, che all'esito dell'interlocuzione disposta, risulta che i creditori non hanno alcun interesse alla prosecuzione del rapporto di locazione con la società conduttrice;

ritenuto che l'inadempimento del conduttore sia di non scarsa importanza;

considerato che la presente procedura esecutiva è di risalente iscrizione a ruolo;

ritenuto che l'immobile può risultare più appetibile sul mercato, ove ne sia disposta la liberazione;

ritenuto che il custode giudiziario è soggetto legittimato a porre in essere tutte le azioni che discendono dal potere di gestione degli immobili pignorati;

ritenuto, pertanto, che il custode dovrà trasmettere al conduttore la dichiarazione che intende avvalersi della clausola risolutiva espressa contenuta in seno al contratto di locazione, intimandogli il rilascio degli immobili ed, in caso di mancato rilascio, agire giudizialmente per ottenere lo stesso;



considerato, altresì, che il creditore procedente ha insistito per la vendita del bene di proprietà esclusiva della società esecutata;

considerato che il creditore procedente non ha rinunciato alla prosecuzione della procedura rispetto alla quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà di \_\_\_\_\_ dei beni di cui al foglio 128, partt. 336, 337 e 46, rappresentando che procederà ad incardinare altra procedura esecutiva sulla restante quota di  $\frac{1}{2}$  dei suddetti beni di proprietà di \_\_\_\_\_

ritenuto, pertanto, che può disporsi la vendita del bene iscritto in catasto al foglio 127, part. 178 (capannone), di proprietà esclusiva della società esecutata, al prezzo di euro 432.811,86, sì come indicato in seno alla relazione depositata il 19.07.2020 dal CTU;

ritenuto che, per le determinazioni da assumere in ordine alla vendita dei restanti beni (quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà di \_\_\_\_\_ dei beni di cui al foglio 128, partt. 336, 337 e 46), va fissata apposita udienza nella quale occorrerà accertare se il creditore procedente abbia o meno incoato altra procedura esecutiva a carico di \_\_\_\_\_ a da riunire alla presente, ovvero se il creditore procedente insista o meno per la vendita della quota oggetto di esecuzione forzata;

ritenuto che occorre modificare l'ordinanza di vendita del 20.10.2014;

p.q.m.

invita il custode a trasmettere al conduttore \_\_\_\_\_ formale dichiarazione che intende avvalersi della clausola risolutiva espressa contenuta in seno al contratto di locazione, nonché ad intimargli il rilascio degli immobili ed, in caso di mancato rilascio, ad agire giudizialmente per ottenere lo stesso (previa anticipazione delle spese occorrenti da parte del creditore procedente ove non vi siano fondi sufficienti);

invita il custode a diffidare formalmente la società conduttrice al pagamento di tutti i canoni pregressi ed, in caso di mancato pagamento, ad agire giudizialmente per ottenere lo stesso (previa anticipazione delle spese occorrenti da parte del creditore procedente ove non vi siano fondi sufficienti);

a modifica dell'ordinanza di vendita del 20.10.2014, dispone procedersi alla vendita del seguente bene:

LOTTO 1: capannone sito in Caltanissetta, via Vespri Siciliani n. 113, iscritto in catasto al foglio 127, part. 178, sub 1;

prezzo: euro 432.811,86;



DISPONE la vendita telematica con modalità sincrona mista e dispone altresì:

che il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sia la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. e che il PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sia il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);

che il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato;

che le offerte di acquisto possono essere presentate su supporto analogico-cartaceo, ovvero con modalità telematiche, come stabilito dagli artt. 12 e 13 del D.M. 26/2/2015 n. 32;

che coloro che hanno presentato l'offerta su supporto cartaceo partecipino alla vendita innanzi al delegato, nel luogo nel giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita;

che coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche partecipino alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi all'area riservata del PVGT il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita; che l'offerta presentata su supporto analogico-cartaceo 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; la cauzione verrà versata a mani del professionista delegato con assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, con indicazione del numero della procedura e del lotto per cui si partecipa;

che l'offerta presentata con modalità telematiche deve essere depositata tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia e inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo); la cauzione verrà versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura; l'offerente avrà cura di effettuare il bonifico in tempo utile per risultare accreditato



allo scadere del termine per la presentazione delle offerte; la copia della contabile del versamento andrà allegata all'offerta;

II GIUDICE INOLTRE DISPONE che sia data pubblicità della vendita:

- a cura del professionista sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia; 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.); che, a cura del professionista, sia data pubblicità dell'avviso e della relazione dell'esperto mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, dell'elaborato peritale ed allegati sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nel quale dovrà essere consultabile almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte* (a tal fine la trasmissione degli atti da parte del professionista dovrà avvenire non oltre i quindici giorni precedenti la pubblicazione);

- mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate BASIC" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it – Gruppo eBay, almeno quarantacinque giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet dove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazione per partecipare alla vendita.

DISPONE che il professionista delegato provveda ai pagamenti necessari per la pubblicazione degli avvisi sul portale delle vendite pubbliche a mezzo del conto corrente bancario intestato alla procedura, anche tramite *home banking*;

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., ed il professionista delegato avrà cura di vigilare sul corretto adempimento dei detti oneri, segnalando al giudice qualsivoglia omissione o ritardo;

che in ossequio a quanto previsto dall'art. 504 c.p.c., nel caso di vendite disposte in più lotti, qualora il prezzo già ricavato raggiunga l'importo delle spese e dei crediti di cui all'art. 495 c. 1 c.p.c., il delegato interrompa le operazioni di vendita ed inviti i creditori a precisare i propri crediti con le modalità di cui al paragrafo che precede (avvertendoli anche che, ove si riscontrasse la totale



capienza, si procederà alla predisposizione del progetto di distribuzione sulla base delle medesime note di precisazione).Ove, all'esito, risulti che l'ammontare dei crediti sia superiore al ricavato, riprenderà sollecitamente le operazioni delegate. In caso contrario, procederà alla formazione del progetto di distribuzione, segnalando al Giudice trattarsi di progetto predisposto in ossequio all'art. 504 c.p.c.

che le somme versate dall'aggiudicatario con assegno vengano depositate dal professionista delegato sul conto corrente bancario intestato alla procedura;

che tra l'eventuale esito infruttuoso della vendita e remissione del nuovo avviso di vendita decorra un termine non superiore a giorni 90; che tra il deposito del saldo prezzo di aggiudicazione alla vendita e remissione del decreto di trasferimento decorra un termine non superiore a 60 giorni;

che qualora le parti abbiano approvato il progetto di distribuzione o raggiunto un accordo, sia restituito il fascicolo al professionista affinché provveda al pagamento delle singole quote;

che in nessun caso il professionista delegato sospenda o ritardi le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del G.E.;

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;

avvisa infine il Professionista Delegato che, in ossequio a quanto previsto dall'art. 179 ter disp. att. c.p.c., il mancato rispetto dei termini e delle direttive impartite dal Giudice dell'esecuzione (anche con successivi provvedimenti integrativi) è causa di revoca della delega, con conseguente segnalazione al Presidente del Tribunale per l'assunzione dei provvedimenti di competenza previsti dal terzo comma della citata disposizione;

fissa per le determinazioni da assumere in ordine alla vendita dei restanti beni (quota di 1/2 di proprietà di Salerno Fabrizio dei beni di cui al foglio 128, partt. 336, 337 e 46) l'udienza del 3 febbraio 2021, ore 10:30;

dispone che il custode giudiziario dia comunicazione del presente verbale alla società Fratelli Salerno s.r.l..

Si comunichi alle parti costituite e al professionista delegato.



Caltanissetta, 28.10.2020

IL G.E.

Ester Rita Difrancesco

