



## TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Ufficio esecuzioni immobiliari

### ORDINANZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DELLA VENDITA CON DELEGA AL PROFESSIONISTA

#### IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Visti gli atti ed i documenti del procedimento esecutivo N. 80/2001 R. Es.;  
sciogliendo la riserva espressa all'udienza del 17.9.2014 in ordine alla richiesta di  
disporsi la vendita dei beni di cui all'atto di pignoramento;  
osservato che le parti non hanno evidenziato ragioni ostative alla delega delle operazioni  
di vendita a un professionista,  
stante la completezza della documentazione,  
visto l'art. 569 c.p.c.

#### DISPONE

procedersi alla vendita dei beni oggetto di pignoramento in **due lotti**:

**LOTTO 1:** "Appartamento, sito in via Generale C.A. Dalla Chiesa nr. 17, in San Cataldo, posto al primo piano, con superficie totale di 130,00 m2.

L'appartamento è censito al NCEU del Comune di Caltanissetta al foglio 51, particella 777, sub 24, categoria A/2, classe 2, vani 6,5 rendita € 302,13"

**LOTTO 2:** "locale adibito a garage, con soppalco, sito in via Generale C.A. Dalla Chiesa nr. 17, in San Cataldo, posto al piano terra, con superficie totale di 31,00 m2.

L'appartamento è censito al NCEU del Comune di Caltanissetta al foglio 51, particella 777, sub 48, categoria C/6, classe 2, rendita € 60,84"

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come meglio descritto in seno alla relazione dell'esperto ing. Salvatore Bonelli, nonché nelle relazioni integrative del 26.8.2013 e del 15.5.2014 alle quali si rinvia, delegando al compimento delle operazioni di vendita e di ogni altro incumbente di cui agli artt. 591 bis e ss. c.p.c., l'avv. Lavinia Cordaro;

secondo le modalità di seguito specificate:

- il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è fissato in mesi diciotto;
- il professionista delegato relaziona a questo giudice dello stato e dell'attuazione della presente delega periodicamente e, comunque, almeno ogni sei mesi;
- prima di ogni altra cosa, il professionista delegato provvede ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione che rimarrà depositato presso la cancelleria del Tribunale, con autorizzazione a prelevare la copia su supporto informatico della relazione di stima;



- 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 provvede a controllare nuovamente la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., individuando iscrizioni e trascrizioni gravanti sul compendio pignorato; segnala tempestivamente al g.e. eventuali pignoramenti precedenti e successivi, ove non risulti agli atti del fascicolo la loro estinzione o definizione o riunione;
- il professionista delegato provvederà, ove non sia stata precedentemente acquisita, e ove occorra, ad acquisire l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso ed a compiere tutte le attività ad esso collegate avvalendosi di un professionista abilitato, in possesso dei requisiti di legge (CTU ovvero altro professionista nel caso in cui il primo non abbia i requisiti); il corrispettivo per la redazione dell'A.P.E. sarà indicato in rendiconto dal professionista e quindi liquidato unitamente al compenso di esso professionista; in acconto spetta un importo pari ad € 150,00 a carico del creditore procedente; dell'avvenuta acquisizione della predetta certificazione energetica dovrà darsi atto nel decreto di trasferimento;
- il professionista delegato dispone con apposito avviso – da comunicarsi a tutte le parti, ivi compresi gli eventuali creditori iscritti non intervenuti – la vendita senza incanto, provvedendo a indicare:
  - a) il luogo in cui le attività connesse alla vendita dovranno essere effettuate (presso il suo studio o in altro luogo dallo stesso indicato);
  - b) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti;
  - c) una breve descrizione dei beni costituenti ciascun lotto, contenente a titolo esemplificativo, le caratteristiche essenziali, la consistenza catastale, la destinazione d'uso, la rendita catastale, la presenza di eventuali vincoli urbanistici o paesaggistici, ecc;
  - d) il prezzo base per ciascun lotto, determinato a norma dell'art. 568 co. 3 c.p.c., tenendo conto della relazione di stima depositata dall'esperto e delle eventuali note depositate dalle parti ex art. 173bis co. 4 disp. att. c.p.c.;
  - e) il giorno, l'ora entro cui dovranno essere proposte le offerte di acquisto a norma dell'art. 571 c.p.c. (termini non inferiori a novanta giorni e non superiori a centoventi giorni);
  - f) l'avviso 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;



- g) l'avviso che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile, riproducendone le norme relative;
- h) l'ammontare della cauzione (in misura comunque non inferiore ad 1/10 del prezzo offerto), che 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, disciplinando, altresì, le modalità di restituzione, nonché la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
- i) l'avviso 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;
- j) le notizie di cui all'art. 46 del T.U. 6.6.2001, n. 380 e all'art. 40 della L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni, ovvero l'insufficienza di tali notizie tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della L. 47/85, con espresso avviso che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;
- k) l'indicazione, per il caso in cui non abbia per qualsiasi motivo luogo la vendita senza incanto, della data stabilita per l'incanto;
- il professionista delegato provvederà, poi, ad esaminare, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame, ed a deliberare sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c.;
  - il professionista delegato provvederà, nel caso in cui vi siano più offerte, agli adempimenti di cui all'art. 573 c.p.c.;
  - il professionista delegato provvederà, se del caso, agli ulteriori adempimenti di cui all'art. 574 c.p.c.;
  - il professionista delegato provvederà, per il caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine sopra stabilito, ovvero le stesse risultino inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero ancora si verifichi l'ipotesi di cui all'art. 572, comma 3, c.p.c., o, infine, per il caso che la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, a disporre la vendita con incanto, con le modalità sotto indicate:
 

A) disporre con apposito avviso – da comunicarsi a tutte le parti, ivi compresi gli eventuali creditori iscritti non intervenuti – la vendita con incanto, provvedendo a indicare:

    - 1) il luogo in cui le attività connesse alla vendita dovranno essere effettuate;
    - 2) il prezzo base per ciascun lotto, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.,
    - 3) il giorno, l'ora dell'incanto;
    - 4) il termine per il deposito della cauzione e delle offerte ex art. 584 c.p.c.;
    - 5) l'ammontare della cauzione, comunque in misura non superiore al decimo del prezzo base d'asta, che verrà versata a mani del professionista delegato con assegno circolare intrasferibile intestato al professionista delegato, con indicazione del numero della procedura e del lotto per cui si partecipa, disciplinando, altresì, le modalità di restituzione, precisando che, se l'offerente

abbia omissis di partecipare all'incanto senza documentato e giustificato motivo, la cauzione verrà restituita soltanto nella misura dei 9/10;

6) la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;

7) il termine, non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere depositato e le modalità del deposito, fatti salvi i casi di vendita sottoposta alle norme del credito fondiario;

8) le notizie di cui all'art. 46 del T.U. 6.6.2001, n. 380 e all'art. 40 della L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni, ovvero l'insufficienza di tali notizie tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della L. 47/85, con espresso avviso che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;

B) provvedere alle operazioni dell'incanto ed alla aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;

C) nel caso di infruttuoso esperimento della vendita all'incanto, e ove non pervengano istanze di assegnazione a norma dell'art. 590 c.p.c., fissare un prezzo base inferiore di  $\frac{1}{4}$  rispetto a quello precedente, e disporre nuovamente la vendita senza incanto, con le modalità sopra indicate;

D) nel caso di infruttuoso esperimento delle vendite e conseguente riduzione del prezzo per due volte, il delegato è fin d'ora autorizzato a proseguire nelle operazioni di vendita, riducendo ulteriormente il prezzo di vendita laddove richiesto dalle parti. In tali casi, ove la natura e l'ubicazione del bene ne suggeriscano l'opportunità, provvederà inoltre ad effettuare pubblicità supplementare anche su altri periodici a diffusione locale o specificamente rivolti al mercato degli acquirenti immobiliari (previa integrazione del fondo spese);

- nella redazione dell'avviso di vendita il professionista delegato applica 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., e comunica l'avviso 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 provvederà 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 verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato;
- 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 un istituto di credito;
- 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.



documentazione a riprova della causa di prelazione (e dell'attualità della sua efficacia), il credito verrà riconosciuto in linea chirografaria.

#### II GIUDICE INOLTRE DISPONE

- 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 o della data dell'incanto*;
- che sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, a cura del professionista, dell'avviso sia data pubblicità mediante pubblicazione all'albo dell'Ufficio e sul quotidiano "Il Giornale di Sicilia", sez. vendite immobiliari, da effettuarsi almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*;
- che in ossequio a quanto previsto dall'art. 504 e.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 e.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 e.p.c..
- che le somme versate dall'aggiudicatario vengano depositate dal professionista delegato su **un libretto di deposito nominativo**, intestato alla procedura e vineolato all'ordine del giudice, presso un istituto di credito;
- che tra l'eventuale esito infruttuoso della vendita con incanto e l'emissione del nuovo avviso di vendita senza incanto decorra un termine non superiore a giorni 90;
- che tra il deposito del saldo prezzo di aggiudicazione alla vendita, sia essa senza incanto o con incanto, e l'emissione 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.;

#### II GIUDICE INFINE

- determina l'anticipo da corrispondersi 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 60 giorni 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 se entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, il professionista non abbia ricevuto l'acconto in parola, egli dovrà



rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione, il quale provvederà a fissare udienza di comparizione delle parti al fine di adottare i provvedimenti più opportuni per la prosecuzione della procedura, avvertendo fin d'ora le parti che – in mancanza di documentazione del versamento del suddetto fondo, anche a cura del creditore più diligente – sarà dichiarata l'estinzione della procedura per inattività ex art. 630 c.p.c..

- dispone che il professionista delegato provveda al più presto al ritiro di copia degli atti del fascicolo di ufficio, anche a inezzo 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;
- Fissa in 90 giorni il termine massimo che dovrà intercorrere tra il versamento dell'anticipo sopra indicato e l'emissione dell'avviso di vendita senza incanto.
- Si 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.
- **manda la cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento ai creditori, ai debitori e al professionista delegato.**

Caltanissetta, 17.9.14

**Il giudice dell'esecuzione**  
*Gaetano Sole*

