



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Proc. esecutiva immobiliare iscritta al n.14/86 R.G. Es.;
promossa da Banco di Sicilia;
nei confronti di

(a cui è riunita la procedura esecutiva iscritta al n.5/87 R.G.E., promossa da Banca di Credito di San Giuliano in danno di Narbone Nunziata);

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

Il giudice dell'esecuzione,

- letti gli atti della procedura e sciogliendo la riserva di cui al verbale di udienza del 27/2/2007, relativa alla rifissazione della vendita chiesta dal creditore precedente;
 - vista l'ordinanza di vendita con incanto del 2/5/2005 ed il verbale di asta deserta del 28/2/2006;
 - sentite le parti previa loro convocazione;
 - ritenuto che può procedersi alla vendita di tutti i beni pignorati con l'attuale sistema della delega al professionista;
- rilevato, quanto alla custodia del compendio pignorato, che**
- a) custodi sono ancora i debitori proprietari;
 - b) parte degli immobili pignorati sono soggetti al fallimento;
 - c) non consta, allo stato, che la sostituzione del debitore abbia una qualche utilità;
- rilevato, quanto alla custodia del compendio pignorato, che risulta, per la particolare natura dei beni pignorati, che la custodia allo stato non abbia utilità, in quanto parte dei beni pignorati sono acquisiti al fallimento e pertanto in custodia al curatore, pertanto appare improbabile che il custode estraneo possa trarre una qualche rendita dai beni pignorati;**
- ritenuto che, non essendovi opposizione, può essere disposta la fissazione della vendita del compendio pignorato secondo le nuove norme processuali recentemente entrate in vigore;**

ORDINA

procedersi alla vendita dei seguenti beni:

1° lotto: edificio urbano sito in Mazzarrone, ad angolo tra via Carlo Linneo e via Bellassai, costituito da un locale deposito allo stato rustico al piano terra, diviso in due ambienti, con accesso da via Bellassai n.18, di complessivi mq. 112,00; da un appartamento per civile abitazione sito al piano terra rispetto alla via Carlo Linneo ed al 1° piano rispetto alla via Bellassai, con accesso da via Carlo Linneo n.27, di vani quattro + cucina, wc e terrazzino e giardino di pertinenza; da un locale magazzino - garage con accesso da via Linneo n.29 di mq. 40,00, censiti rispettivamente al N.C.E.U. di Mazzarrone al fg. 309, particelle 1260 sub. 4, 1260

sub. 1 e 1260 sub. 2, il tutto per un valore complessivo di **euro 84.8000,00** (così ridotto di 1/5 ex art. 591 c.p.c. precedente formulazione);

2° lotto: n.2 appartamenti siti in Mazzarrone, con ingresso comune da via Belluardo n.9, il primo sito al piano terra e composto da quattro vani + cucina, wc, lavanderia e terrazzino, di complessivi mq. 79,00 ed il secondo sito al soprastante primo piano, composto da tre vani + cucina, wc, ripostiglio, una lavanderia e terrazzino di complessivi mq. 77,55, riportati al N.C.E.U. di Mazzarrone al foglio n.309, particelle nn. 974 sub. 1 e 974 sub. 2, del valore complessivo di **euro 49.600,00** (così ridotto di 1/5 ex art. 591 c.p.c. precedente formulazione);

3° lotto: terreno sito in Mazzarrone, c.da Botteghelle, esteso are 33,80, riportato al N.C.T. al fg. 8, partt. 798 e 800, vigneto, classe 2°, del complessivo valore di **euro 7.500,00**;

4° lotto: fondo rustico con annesso fabbricato rurale e pozzo trivellato sito in Chiaramonte Gulfi, c.da Fagotto, esteso Ha. 3.30.74, riportato al N.C.T. al fg. 10, part. 1, seminativo, classe 4° e part. 134, uliveto, classe 3°, del complessivo valore di **euro 46.000,00**;

e visto l'art. 591 bis c.p.c.,

delega l'Avv. Lorenzo Mastrandrea, con studio in Caltagirone, via Manzoni n.50, al compimento delle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., **secondo le modalità come appresso specificate:**

- il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è qui fissato alla data del **27/3/2008**; pertanto, il professionista delegato inizia le operazioni relative alla delega immediatamente;
- 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 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.
- il professionista delegato prende a base il valore dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568 co. 3 c.p.c., nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la suddetta relazione dell'esperto, se del caso come integrata ed alla luce dell'espressa richiesta del precedente o surrogante; In ogni caso, il professionista segnalerà al G.E. l'opportunità di rivedere la suddivisione in lotti qualora non sia rispettato il vincolo pertinenziale tra più cespiti
- il professionista delegato provvede agli adempimenti previsti dagli articoli 570 c.p.c. 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 da essi indicato;
- 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; ed è autorizzato a fissare, 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 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 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.;
 - 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;
 - 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;
 - 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 un Istituto di credito a sua scelta;
 - 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 verbale è sottoscritto esclusivamente dal

professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;

- 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 a 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.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 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* di queste;
- 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 ovvero nel luogo o nel luogo da essi indicato;
- 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 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 deve 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;
- 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 quotidiano **“La Sicilia”** e/o sul quotidiano **“Quotidiano di Sicilia”** a scelta del professionista delegato, da effettuarsi almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;*
- il g.e. dispone fin d'ora che a cura del professionista, dell'avviso sia data pubblicità mediante la collocazione di 20 manifesti murari nel Comune di Caltagirone e 20 manifesti murari nel Comune (o in ciascuno Comune) in cui si trovano i beni pignorati, *almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;*
- 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, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute; quindi, nei 30 giorni successivi, redige, secondo le norme in tema di cause di prelazione, il progetto 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 corrispondersi al professionista delegato in ragione di **€ 2.000,00** quale acconto anche sulle spese di pubblicità, da versarsi da parte del creditore procedente **Banco di Sicilia S.p.A.**, entro 30 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza 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 – 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.)

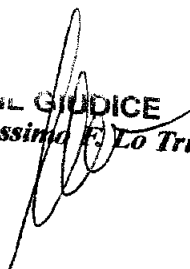
potranno consultare solamente la copia della relazione dell'esperto ed i relativi allegati;

- **manda la cancelleria per le comunicazioni alle parti ed al professionista delegato.**

Caltagirone, 27/3/2007



IL GIUDICE
Dr. Massimo F. Lo Truglio



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Depositato in Cancelleria il 28.03.07

