



**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**  
**Ufficio Esecuzioni immobiliari**

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

Il Giudice dell'esecuzione, G.O.T. avv. Ugo Vassallo Paleologo, in sostituzione del Giudice titolare dott.ssa Rossella Vittorini, giusta il decreto n. 16/2017 emesso il 28.3.17 dal Presidente del Tribunale;

- letti gli atti del processo esecutivo immobiliare iscritto al n. 124 /2011 R.G.Es. promosso da [redacted] nei confronti di [redacted];
- sciogliendo la riserva assunta all'udienza del giorno 12.4.17 in ordine alla richiesta formulata dalla parte procedente di disporsi la vendita degli immobili pignorati;
- rilevato che la parte esecutata non ha esercitato la facoltà concessa dalla legge di eleggere il domicilio in uno dei comuni ricadenti nel circondario del Tribunale di Caltanissetta, e che pertanto tutte le comunicazioni si hanno per eseguite, se effettuate con il loro deposito presso la Cancelleria di questo Giudice;
- sentito all'udienza del giorno 12.4.17 il creditore procedente, nella assenza della parte esecutata, e ritenuto che, stante la completezza della documentazione e non essendovi opposizione, può essere disposta la vendita anche del lotto identificato nella relazione di stima col n. 2) per come richiesto dal creditore procedente;
- rilevato che le opere razioni di vendita sono state già delegate all'Avv. Claudia Alletto alla quale è stata pure affidata la custodia del compendio immobiliare pignorato;

**ORDINA**

**procedersi alla vendita del lotto n. 2) che viene così descritto:**

**Unità immobiliare, facente parte dell'edificio di quattro elevazioni, sito in Mussomeli con ingressi dalla Via Salvatore Quasimodo s.n.c. e la Via Fratelli Cervi s.n.c. (già Via Soria Tumarrano), identificata al catasto urbano al foglio 16, particella 545, subalterno 5, con ingresso dalla Via Fratelli Cervi n.2, classe energetica "G".**

Visto l'art. 591 bis c.p.c.,

Visti i decreti legge n. 83/2015, convertito (con modifiche) dalla legge n. 132/2015 pubblicata in Gazzetta Ufficiale la legge n. 132/2015, e n. 59/2016. convertito, con modificazioni dalla legge 30 giugno 2016 n. 119, applicabili anche alle procedure in corso, nonché alle rifissazioni di nuove aste;

**DELEGA**

**Il già nominato Professionista Avv. Claudia Alletto, per il compimento delle operazioni di vendita del "Lotto 2", sopra descritto, secondo le modalità come appresso specificate:**

- il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è fissato in mesi diciotto dalla data di comunicazione della presente ordinanza;
- il professionista delegato relazionerà questo giudice sullo stato dell'attuazione della presente delega periodicamente e, comunque, almeno ogni sei mesi;



- preliminarmente all'inizio delle operazioni di vendita, il professionista delegato dovrà controllare 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 provvederà, 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 farà riferimento, per la determinazione del prezzo base, al valore degli immobili, già determinato a norma dell'art. 568 comma 2 c.p.c.; se il primo tentativo di vendita andrà deserto, il professionista delegato potrà fissare per il secondo tentativo un prezzo base d'asta inferiore al precedente sino al limite di  $\frac{1}{4}$  e se anche questo secondo tentativo di vendita dovesse andare deserto, per l'espletamento del terzo potrà fissare un prezzo base d'asta inferiore sino al limite di  $\frac{1}{4}$  del precedente secondo tentativo;
- se anche il terzo tentativo di vendita dovesse andare deserto, il Professionista delegato, se ritiene in base alle condizioni del mercato immobiliare che sussistano delle accettabili probabilità di vendita dell'immobile, potrà operare ulteriori tentativi di vendita, determinando per ciascuno di essi una decurtazione del prezzo base d'asta inferiore a quello stabilito per il precedente tentativo, sino al raggiungimento del limite massimo della metà stabilito dall'art. 591, comma II, c.p.c. (nel testo modificato dall'art. 4, comma I, del d.L. n. 59/2016, applicabile *ratione temporis*), disponendo invece, in difetto delle cennate condizioni di mercato, un quarto e ultimo tentativo di vendita, per il quale potrà fissare un prezzo base d'asta inferiore sino al limite di  $\frac{1}{2}$  del precedente terzo tentativo
- Il professionista delegato, oltre il già citato obbligo di relazionare periodicamente il g.e. sull'andamento delle operazioni di vendita, dovrà informarlo quando a seguito di un'ulteriore sua decurtazione, il prezzo base d'asta sarà inferiore al presumibile ammontare delle spese della procedura, dei compensi da liquidare ai professionisti (esperto valutatore, delegato alla vendita e custode giudiziario) e ai difensori delle parti che risultano costituite nel procedimento esecutivo;
- il professionista delegato dovrà prevedere esclusivamente vendite senza incanto;
- dovrà indicare, nell'avviso di vendita, in modo chiaro, sia il prezzo base d'asta, sia l'offerta minima per la partecipazione all'asta, pari al 75% del prezzo base d'asta;
- il professionista delegato provvederà agli adempimenti previsti dagli articoli 570 e, quando occorre, 576 comma 2 c.p.c.;
- il professionista delegato stabilirà ed avviserà 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 dallo stesso indicato;
- Il professionista delegato stabilirà un termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi giorni per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esaminerà, fissando l'orario, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse; egli è autorizzato ad indicare, 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, dopo il primo tentativo di vendita andato deserto, ogni qualvolta fisserà un nuovo prezzo base d'asta applicando la decurtazione sul precedente, dovrà assegnare un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta, entro il quale potranno essere formulate nuove offerte d'acquisto senza incanto ai sensi dell'art. 571, c.p.c.;
- il professionista delegato darà atto ed avviserà che l'offerente dovrà 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;
- il professionista delegato darà atto ed avviserà che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto



è regolata dal codice di procedura civile, riproducendone le norme relative nel bando o nell'avviso;

- il professionista delegato darà atto ed avviserà che l'offerta non è efficace se l'offerente non avrà prestato cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a quest'ultimo, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;
- il professionista delegato darà atto ed avviserà che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato ad hoc, il nome, previa identificazione, di chi materialmente avrà provveduto al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
- il professionista delegato stabilirà che l'assegno per cauzione dovrà essere inserito nella busta, che egli - o il suo delegato ad hoc - sigillerà idoneamente al momento del deposito;
- il professionista delegato aprirà 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 provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;
- il professionista delegato stabilirà, 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 darà atto ed avviserà che la presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto (mediante domanda in regola con il bollo vigente) dovrà avvenire nel luogo da lui indicato a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista;
- il professionista delegato provvederà alle operazioni dell'incanto ed alle aggiudicazioni degli immobili a norma dell'art. 581 c.p.c.;
- divenute definitive le aggiudicazioni, il professionista delegato depositerà 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 l'istituto ~~Banca Nazionale del Lavoro di Caltanissetta~~;
- il professionista delegato provvederà alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto ovvero alla vendita all'incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si è svolta, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività compiute, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario;
- ~~Il professionista delegato~~ fisserà all'aggiudicatario il termine per il versamento del prezzo in ~~misura non superiore a 60 gg.~~ dalla data dell'aggiudicazione; il professionista delegato curerà che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sui corrispondente libretto di deposito già acceso; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, ex art. 41 - comma 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 darà, in ogni caso, notizia al g.e. dell'esito di ogni tentativo di vendita;
- il professionista delegato provvederà alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso 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 c.p.c.;
- avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predisporrà il decreto di trasferimento e trasmetterà 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 redigerà l'avviso applicando 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.;
- il professionista delegato comunicherà 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., specificherà - 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;
- nell'avviso, comunque omesse le generalità dei debitori, il professionista delegato specificherà 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 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;
- 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 settimanale **Quotidiano di Sicilia** da effettuarsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto e che lo stesso sia fatto oggetto di diffusione anche mediante il periodico quindicinale "Aste Giudiziarie";
- detti adempimenti pubblicitari saranno curati dal professionista delegato;
- avvenuto il versamento del prezzo, il professionista fisserà 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 e le note delle spese sostenute che dovranno tempestivamente farsi pervenire al g.e. ai fini della liquidazione; quindi, 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;
- 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 potrà sospendere o ritardare 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 corrisondersi al professionista delegato in ragione di € 3.000,00 quale acconto anche sulle spese di pubblicità, da versarsi da parte del creditore precedente o surrogante, entro 30 giorni da oggi 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 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 la comunicazione del presente provvedimento al creditore, ai debitori e al professionista delegato.**

Caltanissetta, 18/05/2017 .

Il G.Es.  
Avv. Ugo Vassallo Paleologo

