

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE

■ ■ ■

Il G.E.

Dr. Francesco Lauricella

Ritenuta la necessità di integrare l'ordinanza del 29/11/2022, aggiungendo il seguente inciso nella parte dispositiva : “ *Dispone praticarsi, in quanto congruo, per il prossimo tentativo di vendita il ribasso del 20 % sull'ultimo prezzo praticato* ” ;

Ritenuto, inoltre che sull'appartamento di via dei Mille, 9 C debba essere praticato il ribasso di Euro 12.500,00 per lavori necessari ad ovviare l'attuale stato di incuria;

PQM

Integra l'ordinanza del 29/11/2022 nel dispositivo dopo le parole “ all'uopo) ” le seguenti parole : “ *Dispone praticarsi, in quanto congruo, per il prossimo tentativo di vendita il ribasso del 20 % sull'ultimo prezzo praticato . Dispone, inoltre, che sull'appartamento di via dei Mille, 9 C sia praticato il ribasso di Euro 12.500,00 sul prezzo di stima, per lavori necessari ad ovviare l'attuale stato di incuria*”.

Manda la Cancelleria per gli adempimenti di rito.

Caltanissetta, 2/12/2022

Il Giudice

Dr. Francesco Lauricella

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE

Il G.U.

Dr. Francesco Lauricella

- Letti gli atti;
- A scioglimento della riserva assunta all'udienza a trattazione scritta del 9/11/2022;
- Rilevato che il CTU nella relazione integrativa ha specificato che il danno al vano box oggetto della procedura sito in via Dei Mille, n. 11 L deve attribuirsi a rottura della colonna condominiale di scarico;
- Ritenuto che il danno non comporta pregiudizio statico dell'immobile che, pertanto, può essere venduto “ nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ” decurtando il valore delle opere necessarie al suo risanamento che si quantificano equitativamente in Euro 2.850,00 ed inserendo nell'avviso di vendita l'indicazione che l'immobile presenta uno stato di diffusa umidità frutto di infiltrazioni presenti e derivanti dalla colonna fognaria condominiale ”;

Ritenuto di dovere invitare il delegato a procedere oltre nelle operazioni di vendita di tutti i lotti e quanto al box di via dei Mille, n. 11 L con il decurtamento del prezzo appena indicato;

Ritenuto, quanto alle visite all'immobile, atteso il suo stato di fatiscenza, che le stesse avvengano unicamente dall'esterno, attese le sue piccole dimensioni (eventuale porzioni non visibili dall'esterno saranno visionabili mediante consultazione del corredo fotografico presente in atti o effettuabile da parte del custode all'uopo);

PQM

Invita il delegato a procedere oltre nelle operazioni di vendita di tutti i lotti e quanto al box di via dei Mille, n. 11 L con il decurtamento del prezzo e le integrazioni degli avvisi

di vendita indicate in parte motiva. Dispone che le visite all'immobile di via dei Mille 11 L, atteso il suo stato di fatiscenza, avvengano unicamente dall'esterno, attese le sue piccole dimensioni (eventuale porzioni non visibili dall'esterno saranno visionabili mediante consultazione del corredo fotografico presente in atti o effettuabile da parte del custode all'uopo). Manda la Cancelleria per gli adempimenti di rito e di trasmettere gli atti al delegato, il quale dovrà relazionare sull'andamento della vendita entro il termine di giorni novanta.

Caltanissetta, 29/11/2022

Il Giudice
Dr. Francesco Lauricella

R. G. ES. N. 119/91

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE



IL GIUDICE

Dr. Francesco Lauricella

Letti gli atti;

Rilevato che il professionista delegato alla vendita e custode, l'Avv.ssa Laura Argento, ha rinunciato all'incarico e che occorre disporre la sostituzione;

PQM

Sostituisce quale professionista delegato alla vendita e custode l'Avv.ssa Laura Argento con l'Avv. Daniele Immordino autorizzandolo ad operare sul rapporto bancario intestato alla procedura. Manda la Cancelleria per gli adempimenti di rito.

Caltanissetta, li 2/3/2022

Il Giudice

Dr. Francesco Lauricella



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE

■ ■ ■

Il G.E.

Dr. Francesco Lauricella

- Ritenuto che occorre procedere al prosieguo della vendita con modalità telematiche, in applicazione del disposto dell'art. 569, co. IV cpc (come modificato dall'art. 4 co. I, lett. e) d.l. 3 maggio 2016, n. 59 conv. nella l. 30/6/2016, n. 119, non sussistendo, in concreto, pregiudizio per gli interessi dei creditori e non essendo, la modalità telematica, elemento contrario al sollecito svolgimento della procedura);

PQM

Dispone che il professionista delegato, Avv.ssa Laura Argento, proceda all'ulteriore corso delle operazioni di vendita del compendio immobiliare staggito con le modalità telematiche – praticando un ulteriore ribasso del cinque % sui prezzi dell'ultima asta andata deserta – seguendo le previsioni del modello di vendita sincronica mista elaborato da questo G.E. come aggiornato in data che qui di seguito ad abundantiam si riporta, nominando **quale gestore della pubblicità** (al fine di curare la pubblicità obbligatoria di legge) **e della vendita telematica la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA spa** che vi provvederà a mezzo del suo portale informatico www.Astetelematiche.it ___:

“

MODELLO-TIPO VENDITA
TELEMATICA SINCRONICA MISTA
AGGIORNATO IN DATA 16/3/2019



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Dr. Francesco Lauricella

Ha emesso la seguente

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE
DELEGATA
IN MODALITA' TELEMATICA SINCRONICA MISTA

- Letta l'istanza di vendita depositata nel procedimento indicato in epigrafe nei confronti di ;
- Rilevato che la vendita dovrà avere ad oggetto la piena proprietà/ il diritto di superficie/ la nuda proprietà del bene pignorato con pignoramento trascritto in data al N Reg. Gen. e al N Reg. Part. ;
- Ritenuta la completezza della documentazione prodotta e vista la relazione di stima in atti;
- Valutato l'esito dell'udienza ex art. 569 cpc, fissata per provvedere sulla vendita e l'attività in tale udienza svolta dalle parti;
- Ritenuto che sussistono le condizioni per procedere alla vendita del compendio pignorato;
- Ritenuta la necessità di procedere a vendita delegata a professionista in MODALITA' TELEMATICA SINCRONICA MISTA, attesa, da un lato, la obbligatorietà della vendita telematica in applicazione dell'art. 569, co. IV cpc (come modificato dall'art. 4 co. I, lett. e)



d.l. 3 maggio 2016, n. 59 conv. nella l. 30/6/2016, n. 119, non sussistendo, in concreto, pregiudizio per gli interessi dei creditori e non essendo, la modalità telematica, elemento contrario al sollecito svolgimento della procedura) e, dall'altro lato, residuando la necessità di assicurare una gradualità nel passaggio al sistema informatico consentendo ancora il deposito di offerte cartacee, nell'ambito del prescelto sistema misto;

- Ritenuto di dovere delegare tutte le attività connesse alla vendita, **così come specificamente e singolarmente indicate nell'art. 591 bis cpc (oltre ad una verifica della completezza della documentazione per far luogo alla vendita ed inoltre, se mancanti, all'acquisizione del certificato APE in caso di fabbricati e del certificato di destinazione urbanistica per i terreni)**, ad un libero professionista, individuato tra quelli iscritti nei relativi elenchi ex art. 179 ter cpc;
- Ritenuto di dovere individuare tale **professionista** nel Dr/Avv./ Notaio il quale provvederà a svolgere le attività oggetto della presente delega presso il proprio studio ;
- **Ritenuto di dovere nominare quale gestore della pubblicità (al fine di curare la pubblicità obbligatoria di legge) e della vendita telematica la società** che vi provvederà a mezzo del suo portale informatico ___;
- Ritenuto che il professionista delegato dovrà svolgere tutte le tassative attività di cui al citato art. 591 bis cpc ed inoltre :
 - prendere come prezzo a base d'asta quello indicato nella relazione di stima depositata in atti dal CTU nominato (decurtato degli importi dovuti per : svincolo proprietà superficciaria; pregressi oneri condominiali; pregresso debito per spese afferenti a contenzioso relativo a procedura espropriativa, così come articolati dal CTU nella sua consulenza);
 - procedere alla vendita in LOTTO UNICO/PIU LOTTI degli immobili subastati, come da descrizione contenuta dal CTU nella sua relazione, con l'avvertenza espressa, contenuta nell'avviso di vendita, che i beni si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come meglio illustrato nella CTU in atti, dando atto di ciò nel verbale di aggiudicazione provvisoria ;
 - Indicare nell'avviso di vendita un aumento al rialzo secondo le seguenti indicazioni avuto riguardo ai seguenti scaglioni di prezzi di vendita, stabiliti anche a seguito di ribassi d'asta :
 - Di Euro 500,00 per un prezzo compreso tra i 1.000,00 ed 10.000,00 Euro;



- Di Euro 2.000 per un prezzo di vendita compreso tra 10.001,00 e 50.000,00 Euro;
- Di Euro 5.000,00 per un prezzo superiore ad Euro 50.000,00 .
- Attuare le forme di pubblicità delle attività compiute nel rispetto tassativo delle modalità e dei termini contemplati negli artt. 490 cpc. e 161 ter disp. att. cpc , mediante loro inserimento nel portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia almeno sessanta giorni prima della vendita (con possibile e consigliata consegna al gestore della pubblicità di ogni documento utile entro i quindici giorni precedenti a tale scadenza di giorni 60 onde rendere al gestore della pubblicità attuabile la pubblicità stessa nel termine assegnato); inoltre sempre entro sessanti giorni prima della vendita – previa verifica ed acquisizione della disponibilità di uno di loro, a sostenere le relative spese, dunque su consenso del creditore precedente o di altri creditori diligenti muniti di titolo esecutivo che vogliano farsene carico – procedere alla ulteriore pubblicità di cui al comma III dell’art. 490 cit. facendo, anche alternativamente : - 1) affiggere n. 20 manifesti complessivi da destinare 2 al palazzo di giustizia di Caltanissetta; n. 12 nel Comune in cui l’immobile si trova (privilegiando l’affissione nell’ambito del quartiere in cui l’immobile si trova ed i quartieri limitrofi) , gli altri 5 nel comune più vicino rispetto a quello in cui l’immobile è ubicato; - 2) pubblicare specifico avviso anche su un giornale locale (“ La Sicilia ” o “ Di Sicilia”) o su periodico locale di annunci in regola con i requisiti di legge, suggerito dalle parti;
- Indicare nell’avviso di vendita che tutte le attività strumentali alla esecuzione dell’incanto dovranno esperirsi in alternativa (ed ovviamente senza possibilità di indicazione contestuale dei due luoghi per ogni singolo esperimento di vendita) presso il proprio studio professionale o presso la Sala Aste Immobiliari presso il Palazzo di Giustizia di Caltanissetta, in corso di allestimento ;
- Fissare per la prima vendita una data non successiva a mesi 4 dalla data di notifica dell’odierno provvedimento di conferimento;
- Non far trascorrere un intervallo di tempo superiore a gg. 60 per la successiva vendita oltre la prima e tra le successive ulteriori, curando di praticare i ribassi tassativamente entro i limiti indicati nell’art. 591, co. III cpc dopo la prima vendita (ovvero di un solo $\frac{1}{4}$ con riferimento ai primi quattro tentativi compreso il primo e della metà per il quinto tentativo);
- Accertare e verificare che le offerte in forma telematica siano tassativamente avanzate **nelle modalità indicate negli artt. 12, 13, 14 e 15 del decreto del ministro della giustizia 26/2/2015, n. 32 ;**



- Prevedere un termine finale per il deposito delle offerte in telematico o in cartaceo fino alle ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato per la gara tra le offerte concorrenti (con precisazione che saranno valide le offerte presentate in telematico la cui ricevuata di avvenuta consegna sarà elaborata dal gestore della posta elettronica del ministero della giustizia anche oltre le ore 12,00 ed entro le ore 23,59 del giorno antecedente alla gara);
- Procedere alla gara tra le offerte, con sistema telematico, facendo decorrere il tempo di tre minuti utile per effettuare offerta al rialzo e procedere alla aggiudicazione provvisoria in caso di mancata presentazione utile di ulteriore rialzo in tale lasso temporale, previa deliberazione delle varie offerte con redazione di separato verbale, da trasmettere tempestivamente al G.E. ;
- Procedere alla raccolta delle offerte “ cartacee ” in busta chiusa mediante personale appositamente preorganizzato e competente presso il proprio studio, assicurandosi che la busta di offerta : - contenga, nella parte esterna, esclusivamente il nome e cognome di chi materialmente deposita la busta e la data della vendita; - contenga una fotocopia del documento di identità di chi fa l’offerta oltre che, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura per un importo pari almeno 10 % del prezzo, somma che sarà trattenuta come rinveniente ai fini di procedura in caso di illegittimo rifiuto dell’acquisto; assicurarsi, inoltre, che l’offerta contenga gli elementi essenziali (dati identificativi, completi di indicazione del codice fiscale, dell’offerente, del suo regime patrimoniale coniugale ove coniugato, dei dati identificativi del bene oggetto della offerta, dell’indicazione del prezzo offerto, anche inferiore nei limiti di ¼ rispetto al prezzo base, dei tempi e delle modalità di pagamento dello stesso e degli oneri tributari, tempi contenuti nei limiti di giorni 90 dalla data di aggiudicazione e l’espressa attestazione di avere preso visione della relazione di stima;
- Dare l’avvertimento che offerte presentate si riterranno irrevocabili salvo quanto disposto dall’art. 571 cpc;
- Procedere al versamento tempestivo delle somme introitate a titolo di fondo spese, cauzione, prezzo, eventuale multa o comunque rinvenienti ai fini della procedura presso un conto corrente bancario intestato alla procedura da accendere presso una Banca scelta dal delegato tra quelle che sono dotate del sistema PAGO P.A. (si autorizza sin d’ora il professionista delegato ad operare con il sistema dell’home-banking per le esigenze della procedura senza autorizzazione ulteriore di questo G.E.);
- Fissare un termine massimo per il versamento del prezzo, a seguito di aggiudicazione provvisoria, pari a giorni novanta con la possibilità di consentire una rateizzazione in non più di tre *tranche* trimestrali di pari importo ;



- Avvertire l'aggiudicatario che in caso di mancato versamento dovuto a titolo di saldo prezzo e di oneri accessori nel superiore termine incorrerà nella decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione da parte della procedura;
- Procedere entro il termine di giorni 10 dal versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario alla redazione della bozza di decreto di trasferimento, da trasmettere in forma telematica (allegando inoltre un file in formato word) a questa AG , decreto che dovrà contenere l'indicazione – nell'ipotesi di acquisto effettuato con somma data in prestito da istituto bancario con mutuo ipotecario sull'immobile staggito – del divieto per il conservatore dei registri immobiliari di procedere a trascrizione del decreto di trasferimento senza contestualmente trascrivere l'ipoteca concessa alla banca mutuante ;
- Redigere il progetto di distribuzione delle somme entro il termine di giorni quaranta dalla firma del decreto di trasferimento da parte di questa A.G., sulla scorta dei crediti e delle note di liquidazione dei creditori (ed in mancanza delle stesse sulla scorta delle emergenze documentali del fascicolo) – sottoponendo il progetto ai creditori (raccogliendo eventuali loro osservazioni, che dovranno pervenire non oltre dieci giorni dal ricevimento della bozza) esprimendo personali valutazioni in merito alle stesse entro i successivi dieci giorni - perché esso possa essere oggetto di successiva apposita udienza di approvazione, che questa A.G. provvederà a fissare ;
- Inviare telematicamente una nota di *report* trimestrale con l'indicazione delle attività svolte ;
- **Allegare alle richieste di liquidazione future ogni pezza di appoggio e ogni giustificativo di spesa in separato ed autonomo elenco indicante titolo di spesa ed allegato dimostrativo della effettuazione concreta dell'esborso, documenti necessari per consentire a questo GE la liquidazione delle spettanze ;**
- Non esitare a rivolgersi a questo G.E. tutte le volte che si presentino difficoltà;

Quanto sopra ritenuto ed esposto

- Visti gli artt. 569 e 591 bis cpc;

PQM

- Dispone la vendita, con le modalità indicate in parte motiva, della piena proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento indicato in parte motiva.

Delega, nel tassativo rispetto di quanto sopra stabilito in parte motiva, le operazioni di vendita al dr. ;

- Nomina quale gestore della vendita delegata e della pubblicità , la società _____ che vi provvederà a mezzo del suo portale informatico _____ Dispone che il creditore precedente provveda a pagare entro il termine perentorio di giorni 30 decorrenti dalla notifica del presente provvedimento: 1) un



acconto al delegato pari ad Euro ##### per anticipo spettanze delega; Euro ##### per anticipo spettanze custodia; Euro ##### per spese vendita telematica

NOMINA

Custode il professionista sopra delegato . Dispone la trasmissione degli atti al Delegato. Manda la cancelleria per gli adempimenti di rito.

Caltanissetta, li

Il G.E.

Dr. Francesco Lauricella ”

- Dispone il pagamento di un ulteriore acconto in favore del delegato, nella misura di Euro 400,00 a carico del creditore precedente, nel termine di giorni 30 dalla notifica del presente provvedimento.

Manda la Cancelleria per gli adempimenti di rito.

Caltanissetta, li 2/4/2019

Il Giudice

Dr. Francesco Lauricella



All'udienza del 14/10/15 è comparso l'Avv. Carrara
con ist. degli Avv. Berio e de Fazio, suoi
l'Avv. Poli, in ist. dell'Avv. L. Argento, il quale
è ^{presente} dell'intesa di riduzione del canone
di locazione per difetto dello [redacted]
L'Avv. Carrara in ordine alle riduzioni del canone
in virtù della volontarietà del giudice. Anche l'Avv.
Poli si unisce.

21/65

Viene l'intesa difentata dallo Stato s.r.l. in data
18/6/2015 concernente la riduzione del canone
nelle misure del 20% come richiesto (attualmente
il canone è fissato in € 1255,16);
rilevato che occorre focalizzare all'input di ultima
tentativa di vendita e di e rispetto dell'entrata
in vigore del DL 83/15 con il L. 132/15 di legge
che prevede modifica dell'ordinanza di vendita,
il prefetto adempie il proprio incarico
così: - le vendite vengono fissate esclusivamente
senza incanto; - nell'ordine di vendite dove non
indicated in modo chiaro il pare base negli
l'offerta minima per la partecipazione (pari al 5%
del pare base); - il pare base sarà quello fissato
nell'ultimo tentativo di vendita e per l'incanto
quello dell'ultimo tentativo volente di 1/10 parte per

avere diminuzione del 65; - nell'anno di
vendite, dove i quindici, per le intore al 65,
o un nuovo partecipati nostri, potro' disporre
di il overmento del ferro abbia luogo notabilmente
entro un termine non superiore di 12 mesi. Faccio
per di al delipato affini procede con l'impimento
del capitale di vendite, si comunel' al debito.

Q
GR 65
Karl Jung



79

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA - SEZIONE UNICA CIVILE

Il Giudice dell'Esecuzione,

esaminati gli atti ed i documenti del giudizio;

visti gli artt. 569 e 591 *bis* C.p.c. e sentite le parti;

visto l'atto di pignoramento notificato all'esecutata [REDACTED]

il 20 settembre 1991, e l'attestazione della trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 17 ottobre 1991 al n. 12229 Reg. gen. e al n. 10435 Reg. part.;

ritenuta - a termini degli artt. 21 e 26 C.p.c. - la competenza dell'ufficio a procedere all'espropriazione degli immobili sottoposti all'esecuzione;

dato atto dell'avvenuto adempimento delle formalità pubblicitarie disposte e del compiuto avviso agli aventi diritto della stessa istanza di vendita;

dato atto che esistono agli atti del processo il titolo esecutivo ed il precetto e che non sono state proposte opposizioni relative alla regolarità formale degli atti esecutivi;

sentite le parti e ritenuto che può disporsi la vendita degli immobili sottoposti all'esecuzione in danno dei debitori;

ritenuto di dover procedere nell'espropriazione mediante vendita senza incanto, delegando le relative operazioni ad un professionista in ragione delle esigenze di celere definizione liquidatoria dei cespiti pignorati e di pronta attività distributiva, pur con alcune prescrizioni;

dispone *ex artt.* 569, 570 *ss.*, 576 *ss.* e 591 *bis* C.p.c.

la delega delle operazioni di vendita senza incanto e, ove si debba in tal senso procedere, delle operazioni di vendita con incanto, all' [REDACTED]

iscritto all'Ordine degli Avvocati di Caltanissetta, con studio in Caltanissetta, [redacted] inserito nell'elenco dei professionisti di cui all'art. 179 *ter* C.p.c., dei beni assoggettati ad espropriazione come descritti in atto di pignoramento ed in certificato sostitutivo notarile ex art. 567 C.p.c. depositato il 7 dicembre 1999 ed alle sotto indicate modalità.

A) la vendita avverrà, una prima volta, senza incanto, sulla base del prezzo minimo corrispondente alla stima fornita dall'esperto designato ex art. 568

C.p.c. [redacted] con studio in Caltanissetta, [redacted]

[redacted] previo accertamento della conformità delle unità offerte in vendita alle prescrizioni delle menzionate autorizzazioni edilizia e verifica dell'eventuale rilascio di certificato di agibilità sugli stessi;

B) ognuno, eccetto i debitori, è ammesso a fare offerte personalmente o per mezzo di procuratore legale anche per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.p.c.;

C) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata al professionista delegato, [redacted] entro le ore 12 del giorno precedente la data per l'esame delle offerte.

All'esterno della busta, a cura del professionista delegato, sarà annotato il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito e la data fissata per l'esame delle offerte;

D) l'offerta dovrà contenere:

D.1) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente.

In particolare, ciascun offerente dovrà dichiarare la propria residenza ovvero eleggere domicilio presso il Comune in cui ha sede l'intestato

Tribunale, sotto comminatoria - in mancanza - di effettuare ogni comunicazione presso la cancelleria.

L'offerente, o il suo procuratore, dovrà presentarsi presso lo studio del professionista delegato o altro luogo da rendere noto in Caltanissetta ovvero in una sala delle pubbliche udienze del Tribunale nel giorno stabilito per la vendita.

Se l'offerente è coniugato dovrà presentare autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è una società o altro ente dovrà essere allegato idoneo certificato del registro delle imprese da cui risulti l'attuale vigenza della persona non fisica con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

D.2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

D.3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo determinato dall'esperto ex art. 568 C.p.c. a pena di inefficacia dell'offerta;

D.4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dei documenti ipocatastali allegati all'istanza di vendita ex art. 567 C.p.c. e della perizia di stima;

E) le domande di partecipazione alla gara dovranno essere accompagnate dal deposito, mediante assegni circolari trasferibili intestati al professionista delegato, XXXXXXXXXX di una somma, a titolo di cauzione, pari al 10%

del prezzo offerto per il lotto per il quale s'intende concorrere;

F) detti assegni saranno inseriti nella busta contenente la relativa offerta d'acquisto.

G) l'offerta presentata è irrevocabile, salvo che: a) il professionista delegato disponga la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 C.p.c.; b) il professionista delegato ordini l'incanto; c) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;

H) le buste contenenti l'offerta di acquisto relativa ai lotti posti in vendita saranno aperte alla presenza degli offerenti, avanti al professionista delegato, presso il proprio studio o altro luogo da rendere noto in Caltanissetta ovvero in una sala delle pubbliche udienze del Tribunale entro il giorno 31 maggio 2009;

I) sull'offerta il professionista delegato sentirà le parti ed i creditori iscritti non intervenuti e provvederà alle deliberazioni a norma degli artt. 572, 573, 574 e 577 C.p.c.;

L) l'aggiudicatario o l'assegnatario possono avvalersi della facoltà ex art. 61, Regio Decreto 16 luglio 1905, n. 646 (Testo Unico delle Leggi sul Credito Fondiario) di subentrare nel contratto di mutuo concesso ai debitori, assumendosi gli obblighi relativi, purchè entro giorni quindici dal decreto ex art. 574 C.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino a [REDACTED] le rate scadute, gli accessori e le spese e purchè il prezzo a cui fu aggiudicato o assegnato il bene pignorato sia superiore di due quinti al residuo credito della banca mutuante o paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul bene ai tre quinti del relativo prezzo; col che il deliberatario assumerà gli obblighi del primitivo

mutuatario;

M) l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo prevista dall'art. 61 R.d. 646 cit., entro venti giorni dall'aggiudicazione verseranno ai sensi dell'art. 55, R.d. 646 cit. direttamente alla banca quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'istituto mutuante in capitale, accessori e spese. L'eventuale eccedenza di prezzo sarà corrisposta dall'aggiudicatario mediante versamento su libretto di deposito da costituirsi a cura del professionista delegato presso Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Agenzia di Caltanissetta - corso Vittorio Emanuele, intestato a "Tribunale di Caltanissetta, procedimento esecutivo immobiliare iscritto al n. 119/1191 R.G. Es., a carico [REDACTED] [REDACTED] assoggettato a vincolo d'indisponibilità salvo ordine del G.E. e del professionista per sua delega. In caso di inadempimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita della cauzione versata a titolo di multa;

M) alle eventuali operazioni di vendita con incanto si farà luogo con frequenza almeno semestrale;

N) l'avviso di vendita, salvo ulteriori forme pubblicitarie ritenute opportune dal professionista delegato, dovrà anzitutto essere oggetto della pubblicità legale ordinaria attuata ai sensi dell'art. 490, comma I, C.p.c.. Detto avviso, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima sarà inoltre inserito sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto. Il solo avviso di vendita sarà, altresì, pubblicato sul quotidiano "La Sicilia", nell'apposita rubrica dedicata al mercato delle aste giudiziarie,

almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, e fatto oggetto di diffusione anche mediante il quindicinale di informazione "Rivista delle Aste Giudiziarie". Detti adempimenti pubblicitari saranno curati dal professionista delegato che si avvarrà del servizio Media Planning & Editing offerto dalla Edicom Finance S.r.l., con sede in Venezia Mestre, via San Donà, n. 28/b, e mail: info.palermo@ediservicesrl.it;

pone a carico del creditore procedente, le spese per l'esecuzione della vendita ed il versamento immediato della somma di Euro 1.500, quale anticipo sui compensi del professionista delegato;

avverte che il mancato rispetto, da parte del professionista delegato alla vendita, dei termini o delle direttive stabilite dal giudice, sarà causa di revoca della delega e comporterà la cancellazione del professionista inadempiente dal nominato elenco;

rilevato che con atto di pignoramento i debitori esecutati sono stati costituiti custodi dei beni pignorati e di tutti gli accessori, comprese pertinenze e frutti, senza diritto a compenso;

visto l'art. 559, comma IV, C.p.c.;

nomina

l'avv. [redacted] iscritto nell'Albo degli Avvocati di Caltanissetta, con studio in Caltanissetta, [redacted] inserito nell'elenco dei professionisti di cui all'art. 179 *ter* C.p.c., custode dei beni pignorati posti in vendita;

ritenuto

che le accertate esigenze di conservazione dei beni giustificano lo

svolgimento di un incarico con pieni poteri di vigilanza sui beni, anche in funzione della preservazione delle caratteristiche merceologiche dei medesimi, delle necessità di informazione in favore dei terzi interessati all'acquisto, della opportunità che i creditori possano acquisire dal custode, con tempestività, ogni notizia idonea ad orientare la fruttuosità della liquidazione;

visti gli artt. 559-560 e 65, 67 C.p.c. e 171, 178 disp. att. C.p.c.;

prescrive al custode nominato di

a) provvedere al deposito in cancelleria, almeno ogni sei mesi, e, comunque, ogni volta che appaia necessario in relazione ad evenienze straordinarie, apposita relazione gestionale, con indicazione analitica, in separato prospetto, delle entrate ed uscite e del saldo di cassa presente sul libretto bancario designato con l'ordinanza di vendita; curare che la remunerazione del deposito consegua risultati non inferiori a quelli normalmente praticati dalle banche per simili depositi in procedure esecutive immobiliari e concorsuali;

b) attuare ogni idonea attività di vigilanza, ispezione e cura nell'amministrazione dei beni pignorati, con ogni riscontro dello stato di manutenzione degli immobili;

c) curare sollecitamente la ricognizione del regime urbanistico dei beni, indicando il loro stato di conformità alle prescrizioni di legge e regolamento, ed in particolare, in raccordo con nominato perito, la sanabilità di eventuali abusi accertati ed il relativo costo;

d) curare ogni rapporto con i legittimi detentori dei beni e l'amministrazione condominiale, attuando i pagamenti e operando le riscossioni conseguenti; esercitare tutti i poteri del condomino;

1
2
3
4

- e) verificare l'eventuale sussistenza di imposte e tributi gravanti il bene e non pagati, con immediata richiesta dei relativi dati all'esecutato; riscontrare la necessità di assicurazioni e, in ipotesi, provvedere alla stipula dei relativi contratti e ai conseguenti pagamenti;
- f) procedere alla definizione delle occupazioni *sine titolo*, anche avvalendosi della forza pubblica qualora intervenute dopo il pignoramento, disdettando i contratti pendenti se privi di convenienza, instando al G.E. per le autorizzazioni di altre locazioni o di rinnovi di contratti comunque implicanti la concessione di godimento a terzi, chiedendo la nomina di un legale per ogni iniziativa giudiziaria strumentale;
- g) curare la visione degli immobili, accompagnando eventuali interessati a presentare offerta d'acquisto, e la fissazione di sopralluoghi anche dopo l'aggiudicazione e prima del decreto di trasferimento;
- h) segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita dei beni, o comunque ogni circostanza che renda opportuna – nell'eventualità in cui il debitore sia stato autorizzato ad abitare l'immobile pignorato – la revoca di detta autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione degli immobili e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- i) fornire ogni utile informazione a eventuali interessati a presentare offerta di acquisto, in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni;
- l) apprestare ogni condizione fiscale e amministrativa idonea a garantire senza ritardi all'aggiudicatario definitivo la effettività della futura immissione in possesso; con ogni riserva di integrazione o modifica in esito ad altre

33

circostanze quali emergeranno dal prosieguo del processo.

Detta attività sarà retribuita con fondi a carico della procedura, all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo.

I creditori precedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode le spese vive sostenute o sostenende dal custode nell'esecuzione dell'incarico.

Manda alla cancelleria le comunicazioni senza indugio al professionista delegato per le operazioni di vendita, [REDACTED]

IL CANCELLIERE

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

[REDACTED]

Ricevuta copia
per comunicazione
18/12/08

[REDACTED]