



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. 30/2011 R. Es.;
sciogliendo la riserva espressa all'udienza del 20.11.2013 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 **unico lotto**:

A: "Alloggio facente parte di un complesso di alloggi di edilizia residenziale agevolata-
convenzionata siti in Santa Caterina Villarmosa, contrada Fiumara; l'immobile ha subito
diverse modifiche rispetto a quanto originariamente riportato in catasto, così come meglio
descritto nella relazione del CTU alla quale si rinvia. Ad oggi l'appartamento risulta
costituito a piano primo da: cucina non abitabile, soggiorno, bagno, camera singola,
ripostiglio; al piano secondo da: ballatoio, camera da letto matrimoniale, salottino e
bagno; confinante con vano scala condominiale, corte condominiale,

L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 34, particella 590/34, contrada
Fiumara, P. 1-2, categoria A/2, classe 1, vani 7, R.C. euro 207,87.

Va altresì precisato che è stata profondamente variata la distribuzione interna
dell'appartamento articolato su due livelli. In particolare è stata eliminata la scala interna
di comunicazione tra le due quote (piano primo e piano secondo) in favore
dell'inserimento al piano primo di un ambiente destinato a cucina non abitabile (vano
cottura), e, così, è stato reso indipendente il piano primo dal piano secondo. Per quanto
riguarda invece il piano secondo, esso è stato inglobato nella proprietà adiacente (sub 33)
che si appartiene a terzi, (soggetto estraneo alla procedura esecutiva), attraverso un
collegamento interno con scala di appartenenza al sub 33.

Per ricondurre l'appartamento contrassegnato con il sub 34 (oggetto della presente
procedura esecutiva) allo stato originario occorrerà eseguire delle opere murarie che
possono essere schematicamente individuate dal CTU a pag. 34 della relazione;

Amal MCP

In totale per la riconduzione in pristino dello stato originario dell'appartamento di cui al sub 34 il CTU ha stimato una spesa di circa 10.000,00 euro, oltre spese di progettazione (quantificate in circa 5.000,00 euro)"

B: "Vano autorimessa a piano terra, con annessi portico, locale riserva idrica e ripostiglio, sottostante all'alloggio descritto al sub 34 confinante con strada comunale, corte condominiale, proprietà:

Al catasto fabbricati al foglio 34, particella 590/24, contrada Fiumara, P. T., categoria C/6, classe 4, mq 24, R.C. euro 45,86".

L'autorimessa ha subito un intervento di ampliamento in difformità della concessione edilizia per il quale non è stato richiesto all'U.T.C. di Santa Caterina Villarmosa. L'ampliamento consiste nell'accorpamento al garage del vano contrassegnato in planimetria progettuale come "vano tecnico inaccessibile. Vasca di riserva idrica". In tale ambiente è stato realizzato un cucinino che dovrà essere necessariamente eliminato a favore del ripristino delle condizioni originarie".

delegando al compimento delle operazioni di vendita e di ogni altro incumbente di cui agli artt. 591 bis e ss. c.p.c., il notaio Giulia Seminatore 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 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., nonché dei costi per la riduzione in pristino degli abusi così come specificati dal CTU;
- 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 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;
- 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.;

3



- 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 ommesso 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 acquisti 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 l'istituto CREDEM di Caltanissetta;
- 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 su 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;
- 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, allegando eventualmente il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 591 bis, comma 6, c.p.c., e specificando espressamente se il versamento del prezzo sia avvenuto a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita;
- il professionista delegato provvede 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.;
- il professionista delegato provvede agli incombeni relativi al pagamento delle imposte concernenti la vendita;
- il professionista delegato, avvenuto il versamento del prezzo, fissa, inoltre, 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 che dovranno tempestivamente farsi pervenire al g.e. ai fini della liquidazione;
- il professionista delegato provvede, quindi, nei 30 giorni successivi a predisporre il progetto di distribuzione, che dovrà essere trasmesso al giudice dell'esecuzione, nonché a provvedere alla notifica alle parti del provvedimento di fissazione

dell'udienza di cui all'art. 596 c.p.c.. Considerata la necessità, al fine di procedere alla formazione di un progetto di distribuzione, di esaminare i titoli di credito (con indicazione delle eventuali cause di prelazione vantate), nonché la nota di precisazione dei crediti e le notule relative alle spese legali sostenute da ognuno dei creditori, dispone fin d'ora che - entro il termine di 30 gg. dalla comunicazione da parte del delegato (che ne verificherà la ricezione) - tutti i creditori provvedano a depositare presso il delegato il proprio titolo, ove non fosse già stato versato in atti (ivi compreso il creditore precedente, nel caso in cui il titolo non sia rinvenuto), nonché la nota di precisazione del credito (con indicazione e documentazione delle eventuali cause di prelazione vantate), e la nota delle spese legali.

- Si avvisano fin d'ora i creditori intervenuti che, laddove il titolo non venga depositato nei termini sopra indicati, il credito per il quale è stato spiegato intervento non verrà preso in considerazione ai fini della predisposizione del progetto di distribuzione.
- Si avvisano inoltre tutti i creditori che, laddove la nota di precisazione del credito e la nota delle spese legali non vengano depositate nei termini sopra indicati, il progetto di distribuzione verrà redatto prendendo in considerazione unicamente l'atto di precetto o di intervento, e pertanto si procederà alla liquidazione della sola sorte capitale, oltre gli interessi al tasso legale (o al tasso determinato dal titolo giudiziale), e le spese legali non verranno liquidate. Allo stesso modo, in caso di mancato deposito tempestivo della documentazione a riprova della causa di prelazione (e dell'attualità della sua efficacia), il credito verrà riconosciuto in linea chirografaria.

IL 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 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 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 vengano depositate dal professionista delegato su un libretto di deposito nominativo, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice, presso l'istituto CREDEM di Caltanissetta;

- 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.;

IL 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 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;
- 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, 2.12.13

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
Dipartimento di Caltanissetta

1992

Il Professionista Delegato

Amario Caltanissetta

Il giudice dell'esecuzione
Gastano Sale



Tribunale di Caltanissetta

Il Giudice dell'esecuzione dr.ssa Rossella Vittorini,
vista la relazione depositata nella procedura esecutiva immobiliare
n. 30/2011 RGE dal professionista delegato alla vendita,
ritenuto che occorre determinare la modalità di vendita del
compendio pignorato, alla luce delle modifiche introdotte dalla
normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c., di cui
al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;
rilevato che la procedura è di risalente iscrizione a ruolo e
considerata la natura del compendio pignorato (alloggio di edilizia
residenziale agevolata-convenzionata in Santa Caterina
Villamosa),
ritenuto che la vendita con modalità telematiche, allo stato,
appare pregiudizievole per il sollecito svolgimento della procedura,
visto l'art. 569 co. 3 c.p.c.

P.Q.M.

Dispone che il versamento della cauzione, la presentazione delle
offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti,
l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con
modalità non telematiche.

Si comunichi.

Caltanissetta, 24/09/2018

Il G.E.
Dott.ssa Rossella Vittorini