



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. 376

Ord. 61

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 176/1992 R.G. Es

Promossa da [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Il giudice della esecuzione, esaminati gli atti del processo esecutivo immobiliare indicato in epigrafe e sciogliendo la riserva formulata all'udienza del 15/06/2011:

considerato che, in relazione al cespite di cui al n. 4 del pignoramento, costituito dal fondo rustico sito in territorio del comune di Sommatino, località Bosco Solfarelle, distinto in catasto al foglio 31 particelle 13 e 15, era stata assegnata ai creditori un termine perentorio di giorni 120 per provvedere all'integrazione della documentazione secondo quanto richiesto in seno all'ordinanza del 19/05/2010;

rilevato, con riguardo a tale ultimo cespite, che la documentazione è stata integrata mediante il deposito, nel termine assegnato, dei certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative al fondo pignorato effettuate nel periodo per il quale era stata richiesta l'integrazione e che, pertanto, stante la completezza della documentazione, può disporsi la vendita;

ritenute, invece, quanti agli immobili di cui ai numeri 1 e 2 del pignoramento sottobesi al detto vincolo in danno di [REDACTED] per la quota di 2/9, il primo, e per la quota di 2/3, il secondo, pervenuti ai debitori esecutati per successione *ab intestato* in morte di [REDACTED]

[REDACTED] che, in relazione a tali cespiti, nel termine perentorio assegnato, nessuno dei creditori ha provveduto alla trascrizione a favore dei debitori esecutati di atti che abbiano importato accettazione tacita della detta eredità;

ritenuto che devono ribadirsi le considerazioni già formulate in seno all'ordinanza del 19/05/2010 e in particolare che, ai sensi dell'art. 2648 c.c., si deve trascrivere l'accettazione dell'eredità che importi l'acquisto di diritti reali su beni immobili o liberazione dai diritti medesimi e che la trascrizione si opera sia per l'accettazione espressa di eredità, in base alla dichiarazione del chiamato (art. 2648 comma 1) sia se il chiamato ha compiuto uno degli atti che importano accettazione tacita dell'eredità, e che sia la dichiarazione del chiamato di voler accettare, sia l'atto da cui è desumibile l'intervenuta accettazione tacita, devono essere contenuti in un documento avente forma idonea ai fini della trascrizione (art. 2657 c.c.) sentenza, atto pubblico, scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente ritenuto, in relazione al processo esecutivo, da un lato, che l'appartenenza del bene all'esecutato non essendo il giudice dell'esecuzione investito di poteri di cognizione, va dimostrata mediante la

documentazione di cui all'art. 267 c.p.c. e, dunque, innanzitutto, mediante la trascrizione del relativo acquisto (ciò che comporta una sensibile agevolazione per il creditore precedente che viene sottratto alla *probatio* diabolica della effettiva e sostanziale proprietà del bene in capo al debitore esecutato) e, dall'altro, che la mancanza o l'invalidità di una trascrizione per causa di morte nei venti anni anteriori al pignoramento può gravemente danneggiare la posizione dell'aggiudicatario del bene esecutato poiché, essendo l'acquisto dell'aggiudicatario a titolo derivativo, il difetto della trascrizione per causa di morte renderebbe inefficace la relativa trascrizione (art. 2650 c.c.).

ritenuto, pertanto, che in mancanza della trascrizione dell'accettazione di eredità non può considerarsi provata la proprietà dei cespiti di cui ai numeri 1 e 2 del pignoramento in capo ai debitori e che, in mancanza della continuità delle trascrizioni, un eventuale decreto di trasferimento, per l'inefficacia della sua trascrizione, sarebbe inopponibile nei confronti dei terzi;

ritenuto, per le ragioni sopra esposte, che il processo esecutivo, con riguardo a tali cespiti, deve essere dichiarato inefficace con ordine al conservatore dei registri immobiliari di procedere alla cancellazione della trascrizione del pignoramento;

considerato, con riguardo all'appezzamento di terreno sito nel territorio di Caltanissetta, contrada Draffù, distretto in catasto al foglio 280 particella 95 le cui operazioni di vendita sono già state delegate all'avv. Salvatore Mancuso che, siccome emerge dalla relazione depositata dal professionista delegato in data 2/05/2011, lo stesso è stato usucapito da [REDACTED] i quali, convenuti da [REDACTED] perché venissero condannati al rilascio del detto appezzamento di terreno e promosso, in non convenzionale, il relativo giudizio di accertamento, hanno ottenuta in primo grado sentenza, confermata in appello, che ha dichiarato l'intervenuto acquisto per usucapione del suddetto appezzamento di terreno;

considerato, inoltre, che i terzi [REDACTED] hanno trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Caltanissetta il 19/02/2001 la sentenza resa dal Tribunale di Caltanissetta in primo grado e che non rileva la circostanza che la sentenza sia stata trascritta successivamente alla trascrizione del pignoramento avuto riguardo al principio per cui la trascrizione degli acquisti a titolo originario non svolge alcuna funzione sostanziale né in relazione all'acquisto stesso né ai fini di opponibilità, prescindendo tale modo di acquisto dal meccanismo pubblicitario e ciò in quanto l'acquisto originario non comporta una vicenda a carattere successorio;

considerato, pertanto, che il conflitto tra acquirente per usucapione e acquirente a titolo derivativo è sempre risolto a favore del primo indipendentemente dalla trascrizione della sentenza che accerta l'usucapione e dell'antieriorità della trascrizione di essa o della relativa domanda rispetto alla trascrizione dell'acquisto a titolo derivativo;

considerato che il medesimo principio vale anche in relazione all'aggiudicazione di un bene in sede di esecuzione forzata trattandosi di acquisti a titolo derivativo (cfr. Cass. n. 15503/2000) e che pertanto, non potendo il processo esecutivo conseguire lo scopo che ne costituisce il risultato, il pignoramento

nella parte di esso avente ad oggetto tale appezzamento di terreno, deve essere, una volta pronunciato il contraddittorio sul tema, dichiarato inefficace con ordine al conservatore di cancellare la relativa trascrizione;

considerato, ancora, che il debitore esecutato [redacted] ha chiesto di essere autorizzato a mantenere le chiavi del cancello della recinzione della particella 333 del foglio 281 coltivata a frumento e del locale deposito ubicato nella particella 92 ove sono conservati gli attrezzi per l'uso dell'acqua a cui in considerazione della servitù di passaggio gravante sul fondo pignorato.

considerato che la suddetta istanza, rispetto alla quale nessun rilievo di segno contrario è stato formulato dai creditori, deve essere accolta non ostando la dispendiosa autorizzazione al soddisfacimento delle esigenze del processo esecutivo;

considerato, tuttavia, che in seno alla menzionata istanza il debitore esecutato ha specificato che la particella 333 è coltivata a frumento e che ai sensi dell'art. 2912 c.c. il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata sicché esso determina l'effetto di privare il proprietario del potere di godere della cosa facendone propri i frutti e le altre utilità;

considerato, pertanto, che estendendosi il pignoramento anche ai frutti naturali, questi valgono ad incrementare la massa attiva e non possono essere destinati al soddisfacimento delle esigenze del proprietario.

considerato che, poiché i frutti rimangono assoggettati al pignoramento per confluire nel complessivo importo destinato al soddisfacimento delle ragioni creditorie, deve ritenersi, senza dubbio, vantaggioso per i creditori che il debitore, tanto avendo questi lasciato intendere, continui nella coltivazione del fondo,

considerato, tuttavia, che, da un lato, non può imponersi al debitore proprietario di continuare a coltivare il fondo e, dall'altro, che, ove il debitore intenda continuare a coltivare il fondo, in tanto potrà farlo in quanto i frutti vengano destinati ad incrementare la massa attiva da distribuirsi tra i creditori;

ritenuto che, nel caso di specie, appare opportuno e conveniente per il processo esecutivo che il debitore continui nella coltivazione del fondo tenuto conto dei vantaggi connessi con la conservazione in buono stato produttivo dello stesso in vista della sua aggiudicazione al miglior prezzo possibile;

considerato, dunque, che la coltivazione degli appezzamenti pignorati ad opera del debitore può proseguire soltanto a condizione che lo stesso riversi alla procedura esecutiva, in grado di incrementarne la massa attiva, gli utili ricavati una volta dedotte le spese strettamente necessarie alle attività connesse con la lavorazione della terra delle quali dovrà rendersi il conto.

P.T.M.

Visti gli articoli 367 c.p.c. e 172 disp. att. c.p.c., dichiara inefficace il pignoramento mediante il quale ha avuto inizio il processo esecutivo iscritto al n. 176/1992 R.G. Es. nella parte di esso avente ad oggetto i seguenti immobili

quota di 2/3 (due terzi) o quelli altri in effetti spettante di lire 60.700 ma gre di Sommatino, Caltanissetta, §. 16, part. 198;

quota di 2/3 (due terzi) o quelli altri in effetti spettante del fabbricato urbano sito in Sommatino, c.c. Quantino Nella n. 17, censito nel N. 1.1. alla partic. 694, §. 11.6, p. inproseguita il processo esecutivo iscritto al n. 35/1074, p. 1 e 1° voti 3

Ordina al Conservatore dei registri immobiliari di Caltanissetta, esonerandolo da ogni responsabilità a riguardo, di provvedere, limitatamente ai sopra indicati cespiti, alla cancellazione della trascrizione del pignoramento effettuata il 20/11/1992 ai numeri 12724 di registro generale e 10812 di registro particolare.

Ordina la vendita del fondo rustico sito in territorio del comune di Sommatino, località Bona Sofia, alla distanza in catasto al foglio 31 particelle 13 e 15, esteso ha. 495,00.

Delega le operazioni di vendita, secondo le modalità e le prescrizioni di cui alla ordinanza di vendita del 19/05/2010, all'avv. Salvatore Mancuso al quale conferisce, altresì, l'incarico relativo alla custodia del suddetto bene, secondo le prescrizioni di cui al provvedimento del 19/05/2010

Visti gli articoli 567 c.p.c. e 172 delle disp. di att. al c.p.c. fissa, in vista della declaratoria di inefficacia del pignoramento nella parte di esso avente ad oggetto l'appezzamento di terreno distinto in catasto al foglio 280 particella 93, l'udienza del 28/09/2011

Autorizza [redacted] a trattenere le chiavi del cancello della recinzione della particella 113 del foglio 281 e del locale deposito ubicato nella particella 93.

Consente all'istante di continuare a coltivare i fondi agricoli pignorati a condizione che lo stesso deduca le spese strettamente necessarie alla coltivazione, riversi gli utili ricavati al custode che provvederà a versarli in un apposito libretto di deposito a risparmio intestato alla procedura esecutiva

Si comunica ai creditori, ai debitori e al professionista delegato

Caltanissetta li 24 giugno 2011

Il g. r.

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Il g. r. [redacted] [redacted]

Il g. r. [redacted]

30.06.2011 per uso NOTIFICA

ORDINANZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DELLA  
VENDITA

CON DELEGA A PROFESSIONISTA

... di una procedura esecutiva iscritta al n. 170/1992 R.G.E. promossa da

72010;

- sentite le parti, previa loro convocazione;
- ritenuto che, stante la completezza della documentazione, può essere disposta la vendita con modalità di seguito descritte:

procedersi a una vendita del seguente bene immobile sito nel comune di Caltanissetta, contrada Draffu:

LOTTO UNICO:

Fondo rustico in agro di Caltanissetta, contrada Draffu, esteso ha. 20.00.00 coltivato a vigneto ed oliveto e dotato di un laghetto artificiale della capienza di 11.000 metri cubi.

Censito al catasto rustico del citato Comune alla partita 27297 foglio 280, particelle 10, 92, 93,

333 e confinante con

" di Delia, degli eredi di

" C"

M

Visto l'art. 591 *h.c.p.c.*, delega all'avv. Salvatore Anuso, con studio in Caltanissetta, corso Umberto I, 2, il compimento delle Op-Q.I.L di vendita ex art. 591 *h.c.p.c.* secondo le modalità come appresso specificate:

- il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è fissato in mesi diciotto dal completamento da parte del nominato esperto delle operazioni sotto indicate;
- 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 controlla nuovamente la proprietà dei beni pignorati - almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento - alla

M.d. 07 Ord. determ. modalità vendita CON delega a profess: MD .

streg a delle risultanze della relazione dell'esperto o, in mancanza, sulla base della documentazione in atti e provvede, qualora i beni risultino di proprietà solo 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 questa g.e.: /..

- il professionista delegato fa riferimento, per la determinazione del prezzo base, al valore dell'immobile, già determinato a norma de'Wart. 568 co. c.p.c.;
- il professionista delegato provvede agli adempimenti previsti dagli articoli 570 e, quando occorre, 576 co. 2 c.p.c.;
- il professionista delegato stabilisce ed avvisa che la presentazione delle offerte di acquisto o della istanza di partecipazione all'incanto, nonché l'esame della prima o 10 successive dell'incanto avranno luogo presso il suo studio o nell'luogo dallo stesso indicato;
- il professionista delegato fissa i termini, non inferiori a novanta giorni e non superiori a cento enti giorni - per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esamina, risolvendo l'urto, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza dei termini per la presentazione delle stesse; egli è autorizzato a fissare, per il caso in cui non abbia per qualsiasi motivo luogo la vendita senza incanto, anche con 10 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 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 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 annunciate 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 asta;
- il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;
- il professionista delegato stabilisce, quale prezzo base per il primo tentativo di vendita, all'incanto, quello risultante dalla 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 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 circolare non trasferibile intestato al professionista;

- il professionista delegato provvede alle operazioni dell'incanto ed alla aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 81 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 l'Istituto Banca di Credito Cooperativo S. Michele di Caltanissetta;
- 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, 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;
- 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 in accesso; 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 10 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 delle stesse 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, 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* e le disp. di att. al c.p.c.;
- 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;
- 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;
- quantà alla pubblicità in funzione della vendita, il g.c. dispone fin d'ora che l'avviso di vendita sia pubblicato all'albo dell'Ufficio a cura del professionista delegato;
- sempre quantà alla pubblicità in funzione della vendita, il g.c. 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.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) nei quali dovrà essere

Mod. 07 Ord. de erm. inodalita vendita CON delega a profess. M

consultabile almeno *quarantacinque* giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;

- sempre quanto alla pubblicita in funzione della vendita, il g.e. dispone fin d'ora che, a cura del professionista, con avviso sia data pubblica mediante pubblicazione sul quotidiano Sicilia oggi.net 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 quindicinale di informazione "Rivista delle Aste Giudiziarie";
- ~~tutti~~ ~~adempimenti~~ pubblicitari saranno curati dal professionista delegato che, ove lo ritenga, potrà avvalersi del servizio Media Planning & Editing offero dalla Edicom Finance s.r.l. con sede in Venezia Mestre via San Dona 28/B con direzione in Palermo via G.B. Vaccarini 1, presso Ediservice s.r.l. email: [i fo.palermo@ediservicesrl.it](mailto:info.palermo@ediservicesrl.it);
- 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 - in altro luogo da lui indicato - le dichiarazioni di credito, i titoli in originale (0 copia autentica) 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 vigore in materia 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 provvedera, 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, inoltre,

- determina l'anticipo da corrispondersi al professionista delegato in ragione di 2.000,00 quale acconto, anche sulle spese di pubblicita, da versarsi, da parte del creditore procedente 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 provvedimento (in forma) di quest'ultima;
- dispone che del mancato versamento entro il detto termine il professionista delegato informi il giudice, affinché richieda il reintegro al suo incarico;
- dispone che il professionista delegato provveda al più presto al ritiro di copia leggibile 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 e risultare solamente la copia della relazione dell'esperto ed i relativi allegati;
- assegna al creditore procedente, il termine di giorni trenta dalla comunicazione della presente ordinanza, per provvedere alla pubblica vendita stessa a creditore iscritto non intervenuto alla Monte dei Paschi di Siena già Banca Popolare Siciliana.

manda la cancelleria per la comunicazione di leg. e. Si comunichi anche all'esp. rto.  
Caltani setta, 17 maggio 2010

Il giudice dell'esecuzione.....  
Patrizia Mirénda  
'fc);-11 0 -Lq 3...

SE-AT:  
-----  
-----  
-----

-----  
-----  
-----

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**  
**IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

□□□

**Dr. Francesco Lauricella**

Si deposita il seguente :

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**  
**IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

□□□

**Dr. Francesco Lauricella**

Si deposita il seguente :

**MODELLO-TIPO VENDITA**  
**TELEMATICA SINCRONICA MISTA**  
**AGGIORNATO IN DATA 17/6/19**

REG. ES. N.

**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 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 \_\_\_\_\_, 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 ) **la società ASTEGIUDIZIARIE IN LINEA spa** , trattandosi di società già convenzionata con questo Tribunale e capofila nel settore con conseguente ampio risalto dei contenuti pubblicitari trattati telematicamente, circostanza che comporta per la procedura, correlativamente al maggiore risalto on-line, un considerevole vantaggio in termini di divulgazione e raggiungimento dello specifico scopo di utile vendita del bene a tutela degli interessi delle parti coinvolte dalla procedura;

**Ritenuto di dovere nominare quale gestore della vendita telematica la società \_\_\_\_\_ ;**

- 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 eventualmente dovuti per : svincolo proprietà superficiaria; 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 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 sessanta giorni prima della vendita, **procedere** alla ulteriore pubblicità di cui al comma III dell'art. 490 cit. facendo, **contestualmente**: - 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. 90** 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 ricevuta 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.;
- **Ritenuto di dovere nominare quale gestore della pubblicità ( al fine di curare la pubblicità obbligatoria di legge ) la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA spa;**
- **Ritenuto di dovere nominare quale gestore della vendita telematica la società ;**
- Dispone che il creditore precedente provveda a pagare entro il termine perentorio di giorni 30 decorrenti dalla notifica del presente provvedimento al delegato e custode : 1) un acconto pari ad Euro 1.000,00 per anticipo spettanze delega; Euro 750,00 per anticipo spettanze custodia; Euro 1.000,00 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 ”

IL G.E.

DISPONE

**Che le indicazioni contenute nel superiore modello astratto “ aggiornato alla data del 17/6/2019 ” vengano seguite nelle procedure nella quali si fa espresso riferimento al “ modello di vendita telematica in modalità sincronica mista in uso a questo G.E. ” per le vendite disposte dalla data odierna fino alla data di modifica successiva del superiore modello e salvo diversa specifica indicazione nelle singole ordinanze di vendita.**

Dispone che il presente modello venga depositato allo scopo di garantirne ogni utile consultazione da parte delle parti interessate.

Caltanissetta, 17/6/2019

IL G.E.

Dr. Francesco Lauricella



R. G. ES. N. 176/92

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**

**SEZIONE CIVILE**

■ ■ ■

Il G.E.

*Dr. Francesco Lauricella*

- Letta l'istanza depositata dal in data 23/7/2019 con la quale il creditore precedente chiede sollecitarsi il delegato ad attuare gli adempimenti relativi alla vendita telematica disposta dal GE;
- Ritenutane la opportunità;

PQM

Sollecita il delegato, Avv. Salvatore Mancuso, al pronto espletamento delle operazioni della disposta vendita telematica. Manda la Cancelleria per gli adempimenti di rito e di inserire tra gli atti del procedimento la copia del "modello-tipo" di vendita telematica sincronica mista depositata in Cancelleria da questo GE nella versione relativa al momento dell'adozione della vendita telematica .

Caltanissetta, 31/8/2019

Il Giudice

Dr. F. LAURICELLA



**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**  
**IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

□□□

**Dr. Francesco Lauricella**

- Letti gli atti del procedimento esecutivo indicato in epigrafe;
- Ad integrazione di quanto disposto all'udienza del 10/10/2018;

DISPONE

Che il delegato proceda alle operazioni di vendita telematica servendosi del supporto tecnico della ditta ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO e del portale alla stesso in uso.

Manda la Cancelleria per gli adempimenti di rito.

Caltanissetta, 10/10/2018, ore 13.02

Il G.E.  
Dr. F. Lauricella

Firma: Dr. F. LAURICELLA TRIBUNALE DI CALTANISSETTA - C.A. N. 176/1992