

ORD. CONCILIATA



TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTANISSETTA

IMMOBILIARE
VIA LIBERTA

Avvocato Delegato
Laura Argentò

n. 12/2009 R.G. delle esecuzioni civili
Giudice Dott. _____

Nel processo di esecuzione promosso da

contro

La Cancelleria comunica ai Signori sotto indicati il provvedimento allegato in fotocopia

presso _____

do Cavallone

do Cavallone



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Pravel 751
oral 153

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

Il giudice dell'esecuzione,
letti gli atti del processo esecutivo immobiliare iscritto al n. _____ R.G.Es., promosso i _____ p a
nei confronti di _____ e sciogliendo la riserva assunta all'udienza del
10/11/2010 in ordine alla richiesta di disporsi la vendita del compendio immobiliare pignorato e
sottoposto a stima,
sentite le parti previa loro convocazione e ritenuto che, stante la completezza della documentazione
e non essendovi opposizione, può essere disposta la vendita del compendio pignorato.
rilevato, quanto alla custodia del compendio pignorato, che si deve conferire contestuale incarico al
professionista incaricato della vendita,

ORDINA

procedersi alla vendita in unico lotto dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

- Appartamento al piano rialzato (1 ft.), sito in Comune di Caltanissetta via Mario Gori
(già via Redentore n. 44), composto da due vani, salone, cucina, servizio, ingresso,
corridoio, disimpegno e ripostiglio, censito al NCEU al foglio 127, particella 609 sub 5,
cat. A/3, cl. 4, vani 6,5;

visto l'art. 591 bis c.p.c., delega all'avv. _____ il compimento delle operazioni di
vendita, secondo le modalità come appresso specificate:

- il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è fissato in mesi diciotto dalla notifica
del provvedimento;
- 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
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 giudice;
- il professionista delegato farà riferimento, per la determinazione del prezzo base, al valore
dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568 co. 3 c.p.c.;
- il professionista delegato provvede agli adempimenti previsti dagli articoli 570 e, quando
occorre, 576 co. 2 c.p.c.;

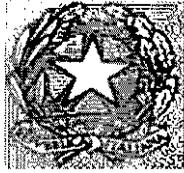
- il professionista delegato stabilisce ed avvisa che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto, nonché l'esame delle prime o lo svolgimento dell'incanto avranno luogo presso il suo studio o nel luogo dallo stesso indicato;
- il professionista delegato fissa i termini – non inferiori a novanta giorni e non superiori a centoventi giorni – per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esamina, fissando l'orario, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse; egli è autorizzato ad indicare, per il caso in cui non abbia per qualsiasi motivo luogo la vendita senza incanto, anche con lo stesso atto, la data stabilita per l'incanto;
- il professionista delegato 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 annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
- il professionista delegato stabilisce che l'assegno per cauzione deve essere inserito nella busta, che egli – o il suo delegato *ad hoc* – sigilla idoneamente al momento del deposito;
- il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame;
- il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 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 indicato nella relazione di stima con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;
- il professionista delegato dà atto ed avvisa che la presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto (mediante domanda in regola con il bollo vigente) deve avvenire nel luogo da lui indicato a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista;
- il professionista delegato provvede alle operazioni dell'incanto ed alla aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;
- divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato deposita l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo su un libretto di deposito nominativo, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice, presso l'Istituto Credito Emiliano 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, e generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario;
- il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del prezzo in misura non superiore a 60 gg. dalla data dell'aggiudicazione; il professionista delegato cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente libretto di deposito già acceso, qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, ex art. 41 - co. 4 - D Lgs. 1/9/93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei



limiti del credito azionato, entro lo stesso termine e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato;

- il professionista delegato dà, in ogni caso, notizia al giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita, sia esso senza incanto, sia esso all'incanto;
- il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso 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 predispose 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* delle 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;
- quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il g.e. dispone fin d'ora che l'avviso di vendita sia pubblicato all'albo dell'Ufficio a cura del professionista delegato;
- sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il g.e. dispone fin d'ora che, a cura del professionista, dell'avviso e della relazione dell'esperto sia data pubblicità mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, dell'elaborato peritale ed allegati sul sito www.astegiudiziarie.it nel quale dovrà essere consultabile almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*;
- sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il g.e. dispone fin d'ora che, a cura del professionista, dell'avviso sia data pubblicità mediante pubblicazione sul periodico "Il Quotidiano di Sicilia" da effettuarsi almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto* e che lo stesso sia fatto oggetto di diffusione anche mediante il periodico quindicinale "Aste Giudiziarie";
- detti adempimenti pubblicitari saranno curati dal professionista delegato;
- avvenuto il versamento del prezzo, fissa ai creditori un termine, non inferiore a 30 e non superiore a 60 giorni, per fare pervenire presso il suo studio – o in altro luogo da lui indicato – le dichiarazioni di credito e le note delle spese sostenute che dovranno tempestivamente farsi pervenire al g.e. ai fini della liquidazione; quindi, nei 30 giorni successivi, redige, secondo le norme in tema di cause di prelazione, il progetto di distribuzione depositandolo in cancelleria affinché il giudice possa effettuare eventuali variazioni;
- il giudice, qualora le parti abbiano approvato il progetto o raggiunto un accordo, dispone la restituzione del fascicolo al professionista affinché provveda al pagamento delle singole quote;
- il professionista provvederà, altresì, agli adempimenti previsti al punto 13 del comma 2 dell'art. 591 *bis* c.p.c.;
- il professionista delegato è autorizzato, ove alla data fissata per la celebrazione dell'incanto questo non abbia luogo per qualunque motivo, ad applicare immediatamente e cioè a quella





TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTANISSETTA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'Esecuzione

Rilevato che il 20.8.2015 è stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la legge n. 132/2015 di conversione del decreto legge n. 83/2015;

atteso che il d.l. 83/2015 conv. in l. 132/2015 pone delle rilevanti modifiche alla fase delle vendite immobiliari; tra queste si segnalano, oltre alla sostanziale abrogazione della vendita con incanto, la possibilità per gli offerenti di offrire una somma pari al 75% del prezzo base d'asta (così il novellato art. 571 c.p.c.) e la possibilità per i creditori di proporre istanza di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (così il novellato art. 589 c.p.c. e in contrasto con l'interpretazione della norma prima vigente fornita da Cass. 8731/2011);

considerato che in sede di conversione il legislatore ha ritenuto di precisare, intervenendo sul disposto di cui all'art. 23, commi 9 e 10, d.l. 83/2015, che tali nuove disposizioni trovano applicazioni ogni qual volta il giudice o il professionista delegato fissino una nuova vendita;

ritenuto pertanto che per le vendite che verranno fissate nelle procedure pendenti alla data di entrata in vigore della predetta legge – indipendentemente dal tempo in cui le procedure furono introdotte e dalle deleghe ricevute – i professionisti delegati alla vendita, salvo diverse istruzioni impartite dal g.e., dovranno seguire i seguenti criteri direttivi:

1. prevedere esclusivamente vendite senza incanto;
2. indicare, nell'avviso di vendita, in modo chiaro, sia il prezzo base d'asta, sia l'offerta minima per la partecipazione all'asta, pari al 75% del prezzo base d'asta;
3. il prezzo base è quello determinato ai sensi dell'art. 568 cpc, ovvero quello dell'ultimo tentativo di vendita esperito; per i successivi tentativi di vendita il prezzo sarà quello dell'ultimo tentativo ridotto di $\frac{1}{4}$, salva diversa determinazione da parte del g.e.;

4. segnalare nell'avviso di vendita che, ove ricorrano giustificati motivi, il g.e. potrà disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a 12 mesi.

Restano ferme le altre disposizioni contenute nelle deleghe già ricevute.

Manda alla Cancelleria di provvedere all'inserimento del presente decreto in tutte le procedure esecutive assegnate a questo giudice per le quali sono in corso le operazioni di vendita.

Onera la Cancelleria di comunicare il presente provvedimento alle parti costituite ed al delegato.

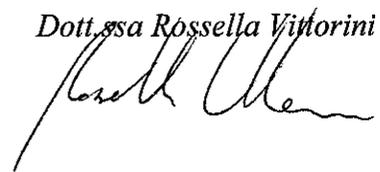
Onera il professionista delegato alla vendita della notificazione del presente decreto ai debitori esecutati.

Caltanissetta, 07/10/2015

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
Cancelleria
15-10-2015
Il Funzionario Giudiziario
Gennaro Chiofo

Il G.E.

Dott.ssa Rossella Vittorini





Tribunale di Caltanissetta
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il G.E.,

letta la relazione depositata il 20.10.2019 dall'avv. Argento Laura, professionista delegato alla vendita e custode;

rilevato che quest'ultima ha rinunciato all'incarico conferitole;

ritenuto necessario provvedere alla sua sostituzione, mediante nomina di altro professionista delegato e custode;

P.Q.M.

Revoca la nomina dell'avv. Laura Argento quale professionista delegato alla vendita e custode giudiziario del compendio immobiliare pignorato;

nomina, quale professionista cui sono delegate le operazioni di vendita ed ogni altro incombente previsto dagli artt. 591 bis ss c.p.c., l'avv. Gioacchino Comparato.

dispone che il creditore precedente corrisponda al professionista nominato, euro 500,00 quale acconto sui compensi spettanti per l'attività di delegato alla vendita, ed euro 500.00 quale acconto sui compensi spettanti per l'attività di custode, entro e non oltre trenta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento.

Invita il professionista nominato a proseguire le operazioni di vendita entro trenta giorni dalla corresponsione degli acconti sopra indicati.

Si comunichi al professionista delegato revocato, a quello nominato con il presente decreto e a tutte le parti costituite.

Caltanissetta, 06.12.2019

il Giudice

Dott. Ester Rita Difrancesco





Tribunale di Caltanissetta
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il G.E.,

letta l'istanza depositata il 29.07.2021 dal professionista delegato;

ritenuto che occorre determinare le modalità di vendita del compendio immobiliare 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 di Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32;

p.q.m.

DISPONE la vendita telematica con modalità sincrona mista e dispone altresì:

che il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sia la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. e che il PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sia il sito www.astetelematiche.it;

che il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato;

che le offerte di acquisto possono essere presentate su supporto analogico-cartaceo, ovvero con modalità telematiche, come stabilito dagli artt. 12 e 13 del D.M. 26/2/2015 n. 32;

che coloro che hanno presentato l'offerta su supporto cartaceo partecipino alla vendita innanzi al delegato, nel luogo nel giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita;

che coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche partecipino alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi all'area riservata del PVGT il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita; che l'offerta presentata su supporto analogico-cartaceo 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; la cauzione 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;

che l'offerta presentata con modalità telematiche deve essere depositata tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia e inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo); la cauzione verrà versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura; l'offerente avrà cura di effettuare il bonifico in tempo utile per risultare accreditato allo scadere del termine per la presentazione delle offerte; la copia della contabile del versamento andrà allegata all'offerta;

DISPONE^[1]_[SEP] altresì che sia data pubblicità della vendita:

- a cura del professionista sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia; che la pubblicazione sul portale sia eseguita dal medesimo soggetto che assicura la pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti internet (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.); 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* (a tal fine la trasmissione degli atti da parte del professionista dovrà avvenire non oltre i quindici giorni precedenti la pubblicazione);

- mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate BASIC" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it – Gruppo eBay, almeno quarantacinque giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi altresì: a) l'indicazione che si



tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet dove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

DISPONE che il professionista delegato provveda ai pagamenti necessari per la pubblicazione degli avvisi sul portale delle vendite pubbliche a mezzo del conto corrente bancario intestato alla procedura, anche tramite *home banking*;

che le spese per gli ulteriori adempimenti pubblicitari previsti dall'ordinanza di vendita siano sostenute direttamente dal creditore procedente ai sensi dell'art. 95 c.p.c., ed il professionista delegato avrà cura di vigilare sul corretto adempimento dei detti oneri, segnalando al giudice qualsivoglia omissione o ritardo;

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 con assegno vengano depositate dal professionista delegato sul conto corrente bancario intestato alla procedura;

che tra l'eventuale esito infruttuoso della vendita e remissione del nuovo avviso di vendita decorra un termine non superiore a giorni 90; che tra il deposito del saldo prezzo di aggiudicazione alla vendita e remissione 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.;

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;

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 alle parti e al professionista delegato.

Caltanissetta, 16.09.2021

Il G.E.

Dott. Ester Rita Difrancesco

