

N. R.G. 974/2023



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Sezione civile

Il Giudice,

letti gli atti del procedimento iscritto al n. 974/2023 R.G.;

lette le note scritte depositate per l'udienza del 10.10.2023 nell'interesse del creditore procedente



considerati gli adempimenti svolti dal cedente procedente, come da ordinanza resa dal G.E., il 7.06.2023, nella procedura esecutiva iscritta al n. 44/2018;

lette la relazione di stima depositata agli atti della procedura esecutiva sopra richiamata ed acquista nel presente procedimento, a firma del CTU ing. Antonio Nicola Bello;

considerato che il CTU ha concluso per la non comoda divisibilità dell'immobile oggetto del presente procedimento di divisione endoesecutiva;

considerato che non è sorta controversia sulla necessità della vendita;

ritenuto, pertanto, che occorre procedere alla vendita del bene immobile;

osservato che non si ravvisa l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti, stante la completezza della documentazione;

visti gli artt. 569, 788 e 790 c.p.c.;

DISPONE procedersi alla vendita dei seguenti beni, così identificati:

LOTTO UNICO: appartamento sito a Caltanissetta, via Alfredo Pisani 2, piano 3, identificato in catasto al foglio 121, part. 29, sub 37, cl 4, cat. A/4, vani 4,5, R.C. € 195,22.

Il tutto così come meglio descritto nelle relazioni dell'esperto stimatore ing. Antonio Nicola Bello, alle quali si rinvia.

Si delega al compimento delle operazioni di vendita e di ogni altro incombente il Notaio Cecilia Claudia Romano, secondo le modalità di seguito specificate:

- 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;
- il professionista delegato provvede ad acquisire, ove non risultante, l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso ed a compiere tutte le attività ad esso collegate avvalendosi di un professionista abilitato, in possesso dei requisiti di legge;
- il professionista delegato dispone con apposito avviso - da comunicarsi anche ai condividenti e ai creditori 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 nella stanza a ciò deputata presso il Tribunale);
 - a) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti;
 - b) 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;
 - c) il prezzo base per ciascun lotto - determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., tenendo conto della relazione di stima depositata dall'esperto;
 - d) l'indicazione che è valida l'offerta pari al 75 % del prezzo base;
 - 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 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), disciplinando, altresì, le modalità di restituzione, nonché la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
- i) le modalità di presentazione dell'offerta;
- 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;

- 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.;

- il professionista delegato provvederà, se del caso, agli ulteriori adempimenti di cui all'art. 574 c.p.c.;

A) nel caso di infruttuoso esperimento della vendita, e ove non pervengano istanze di assegnazione a norma dell'art. 590 c.p.c., fissare un prezzo base inferiore di 1/4 rispetto a quello precedente, e disporre nuovamente la vendita senza incanto con le modalità sopra indicate;

B) esperito il terzo tentativo di vendita andato deserto, il professionista delegato che procede al

quarto tentativo applicherà una riduzione del prezzo base nella misura del 50 %, salvo che, alla luce della natura del bene, della sua collocazione, nonché dell'effettivo interesse del mercato, non appaia opportuno effettuare un ulteriore tentativo con ribasso del 25 %. Nel caso in cui sussistano serie incertezze, il delegato rivolgerà apposita istanza al giudice rappresentando le difficoltà riscontrate nella decisione sull'individuazione del prezzo base;

- il professionista delegato provvederà alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale telematico 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 dal professionista delegato;

- l'importo della cauzione ed il saldo prezzo andranno versati su conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice, da aprirsi nella filiale degli istituti di credito che offrono le condizioni più vantaggiose, da individuarsi a cura del medesimo professionista delegato tra gli istituti aderenti all'infrastruttura "PagoPA";
- il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del prezzo, che dovrà effettuarsi entro il termine di centoventi giorni, salva la possibilità di chiedere la rateizzazione - sino a mesi dodici - previa istanza al giudice;
- il professionista delegato cura che le somme siano versate sul corrispondente conto corrente già acceso;
- ove il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, l'aggiudicatario che ne faccia richiesta potrà essere immesso nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia prestata una fideiussione autonoma irrevocabile e a prima richiesta per un importo pari ad almeno il 30 per cento del prezzo di vendita. La fideiussione verrà preventivamente sottoposta al vaglio del Giudice, il quale valuterà la capacità di garantire l'adempimento integrale e tempestivo della garanzia. La fideiussione è rilasciata a favore della procedura esecutiva a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'adozione del provvedimento di cui all'art. 587 primo comma secondo periodo c.p.c., nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile;
- 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 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 provvede a verificare l'avvenuta liquidazione del saldo dell'onorario spettante all'esperto stimatore;

Il GIUDICE 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, 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;

II GIUDICE INOLTRE DISPONE che sia data pubblicità della vendita con le seguenti modalità:

- che a cura del professionista sia data pubblicità dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita 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 Plus” dell’annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it 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 e per gli ulteriori adempimenti pubblicitari previsti dall’ordinanza di vendita, a mezzo del conto corrente bancario intestato alla procedura, anche tramite *home banking*;

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 60; 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 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 giudice;

Il GIUDICE INFINE pone a carico del creditore procedente la somma di € 1.000,00, da versarsi sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva entro giorni 60 (sessanta) decorrenti dalla comunicazione del presente provvedimento;

determina l’anticipo da corrispondersi al professionista delegato in ragione di € 1.000,00 quale acconto sui compensi da versarsi da parte del creditore procedente o surrogante, entro 30 giorni, 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 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, il professionista non abbia ricevuto l’acconto in parola, egli dovrà rimettere gli atti al giudice, 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 comunichi in modo idoneo ai condividenti e 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 30 giorni il termine massimo che dovrà intercorrere tra il versamento dell’anticipo sopra indicato e la remissione dell’avviso di vendita.

Rinvia il procedimento per verificare l’esito del primo tentativo di vendita.

Dispone che l’udienza si svolgerà secondo le modalità della trattazione scritta ex art. 127 ter c.p.c.

Assegna alle parti e agli altri soggetti processuali termine sino al 13 febbraio 2024 per il deposito di note scritte.

Manda la cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento alle parti e al professionista delegato.

Caltanissetta, 10.10.2023

Il Giudice

Dott.ssa Ester Rita DiFrancesco