



## 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. 35 /2015 R. Es.**;  
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 del beni oggetto di pignoramento in **DUE LOTTI**, così identificati:

**LOTTO UNO:** piena proprietà di Appartamento sito in Via Re D'Italia n. 93, Caltanissetta, distinto al catasto al fgl. 299 p/lla 177 sub. 14;

**LOTTO DUE:** piena proprietà di appartamento sito in Via Montebello n. 29, Caltanissetta, distinto al catasto al fgl. 127 p/lla 215 sub. 2,

come meglio descritti nella relazione peritale depositata il 14.4.2016 dal perito incaricato Arch. Marco A. Cocciadiferro, alla quale si rinvia;

delegando al compimento delle operazioni di vendita e di ogni altro incombente di cui agli artt. 591 bis e ss. c.p.c., l'Avv. Pierluigi Zoda, secondo le modalità di seguito specificate:

- il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è fissato in mesi diciotto;
- il professionista delegato, entro dieci giorni dalla pronuncia dell'ordinanza di vendita, deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito del rapporto di cui al periodo precedente;
- 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 provveda 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 corrispettivo per la redazione dell'A.P.E. sarà indicato in rendiconto dal professionista e quindi liquidato unitamente al compenso di esso professionista; in acconto spetta un importo pari ad € 150,00 a carico del creditore procedente; dell'avvenuta acquisizione della predetta certificazione energetica, la quale dovrà essere depositata nel termine di giorni 30 dall'incarico al professionista abilitato alla redazione della stessa, dovrà darsi atto nel decreto di trasferimento;
- 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 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.;
  - 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;

- 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.;

C) 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 ¼ 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;

E) ove, all'esito del quarto tentativo di vendita, il bene non sia stato aggiudicato, il delegato procede all'espletamento di un ulteriore tentativo di vendita con riduzione del prezzo base, di regola, del 50%; tuttavia il delegato è autorizzato ad espletare un ulteriore tentativo di vendita con riduzione del prezzo del 25% anziché del 50% laddove circostanze specifiche (quali la natura del bene, la collocazione dello stesso, la verificata sussistenza di un interesse da parte del mercato) facciano ritenere probabile che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo più alto; in ogni caso il delegato può fare istanza al giudice per ottenere chiarimenti in ordine al prosieguo della procedura;

- 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;
- il professionista delegato provvederà alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza 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 un istituto di credito;
- il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del prezzo, che potrà, previa istanza al g.e., effettuarsi ratealmente entro un termine non superiore a mesi dodici; 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;
- 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 g.e., 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 predispose 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 procedente, 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 della vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” allorquando entreranno in vigore le specifiche tecniche – che potranno determinare anche i dati ed i documenti da inserire - stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c., le;
- 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](http://www.astegiudiziarie.it) nel quale dovrà essere consultabile almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte*;
- 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 Quotidiano di Sicilia” da effettuarsi almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte*; tale forma di pubblicità dovrà essere effettuata sino all'entrata in vigore delle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c.; i creditori, in ogni caso, possono fare istanza al g.e. in ordine a diverse modalità di pubblicizzazione della vendita;
- 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 un istituto di credito;
- che tra l'eventuale esito infruttuoso della vendita e l'emissione 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 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 corrisondersi al professionista delegato in ragione di € 1.000,00 quale acconto sulle spese ed Euro 1.000,00 quale acconto sui compensi 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.
- 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.
- **Onera il creditore procedente di notificare la presente ordinanza ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi entro il termine di giorni trenta dalla comunicazione.**



- **manda la cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento ai creditori, ai debitori e al professionista delegato.**

Caltanissetta, 28/09/2016

**Il giudice dell'esecuzione**  
*Nadia Marina La Rana*



R. G. ES. N. 35/15

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA****SEZIONE CIVILE**

■ ■ ■

Il G.E.

*Dr. Francesco Lauricella*

Letti gli atti;

Rilevato che il creditore procedente ha rinunciato all'istanza di vendita con riferimento al lotto n. 2 ;

Ritenuto, per l'effetto di dovere revocare l'ordinanza emessa in data 5/5/2021 nella parte in cui si disponeva a spese del creditore procedente, con direzione da parte del CTU Ing. Cocciadiferro, l'esecuzione immediata di lavori di recupero sull'immobile di cui al predetto lotto n. 2 ( immobile sito in Caltanissetta, via Montebello, n. 29 distinto in catasto al fg. 127, p.lle 215 sub 2; 217 sub 4 e 218 sub 1 );

**PQM**

Prende atto della rinuncia all'istanza di vendita da parte del creditore procedente con riferimento al lotto n. 2 ovvero con riferimento all'immobile sito in Caltanissetta, via Montebello, n. 29 distinto in catasto al fg. 127, p.lle 215 sub 2; 217 sub 4 e 218 sub 1.

Dispone che la vendita prosegua unicamente con riferimento al lotto. N. 1

Dichiara l'inefficacia parziale del pignoramento con riferimento al lotto n. 2; dispone la cancellazione parziale della trascrizione del pignoramento trascritto in data 15/7/2015 al Reg. Gen. n. 6027 e al Reg. Part. n. 4851 limitatamente alla unita negoziale n. 2 ( immobile sito in Caltanissetta, via Montebello, n. 29 distinto in catasto al fg. 127, p.lle 215 sub 2; 217 sub 4 e 218 sub 1 ) , esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari competente da ogni responsabilità al riguardo.

Revoca con effetto immediato l'ordinanza emessa in data 5/5/2021 dispositiva dell'esecuzione di lavori di rifacimento dell' unita negoziale di cui alla odierna rinuncia, mandando la Cancelleria





di darne urgente comunicazione all'Ing. Cocciadiferro perchè a sua volta provveda a notificare l'impresa appaltatrice per l'immediato arresto dei lavori

Manda la Cancelleria per gli adempimenti di rito.

Caltanissetta, 28/6/2021

Il Giudice

Dr. Francesco Lauricella



**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**

**SEZIONE CIVILE**

■ ■ ■

Il G.E.

*Dr. Francesco Lauricella*

Letti gli atti, ritenuto di dover sostituire quale soggetto gestore della vendita telematica il nominato QDS, dal momento che lo stesso non svolge tale attività non essendo inserito negli appositi elenchi ministeriali;

PQM

SOSTITUISCE

Quale soggetto incaricato della gestione della vendita telematica il QDS con la società ASTEGIUDIZIARIE IN LINEA spa. Manda la Cancelleria per gli adempimenti di rito.

Caltanissetta, 17/11/2020

Il Giudice

Dr. Francesco Lauricella

RG. ES. N. 35/15

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**

**SEZIONE CIVILE**

■ ■ ■

Il G.E.

*Dr. Francesco Lauricella*

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

PQM

Dispone che il professionista delegato, dr. , proceda all'ulteriore corso delle operazioni di vendita del compendio immobiliare staggito con le modalità telematiche, seguendo le previsioni del modello di vendita sincronica mista elaborato da questo G.E. come aggiornato in data che qui di seguito ad abundantiam si riporta, nominando **quale gestore della pubblicità** ( al fine di curare la pubblicità obbligatoria di legge ) **la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA e della vendita telematica la società QUOTIDIANO DI SICILIA SPA** che vi provvederà a mezzo del suo portale informatico \_\_\_:

**MODELLO-TIPO VENDITA**  
**TELEMATICA SINCRONICA MISTA**  
**AGGIORNATO IN DATA 1/2/20**

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 dei bene pignorati meglio indicati nella nota di trascrizione del pignoramento in atti ;
- 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** nell' ~~Rapporto~~ ~~Avv. ~~XXXXXX~~~~, 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 ASTE GIUDIZIARIE 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 superficaria; 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 PIU' LOTTI degli immobili subastati, come da descrizione contenuta dal CTU nella sua relazione, con l'avvertenza espressa, contenuta nell'avviso di vendita, che i beni si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come meglio illustrato nella CTU in atti, dando atto di ciò nel verbale di aggiudicazione provvisoria ;
  - Indicare nell'avviso di vendita un aumento al rialzo secondo le seguenti indicazioni avuto riguardo ai seguenti scaglioni di prezzi di vendita, stabiliti anche a seguito di ribassi d'asta :
  - Di Euro 500,00 per un prezzo compreso tra i 1.000,00 ed 10.000,00 Euro;



- Di Euro 2.000 per un prezzo di vendita compreso tra 10.001,00 e 50.000,00 Euro;
- Di Euro 5.000,00 per un prezzo superiore ad Euro 50.000,00 .
- Attuare le forme di pubblicità delle attività compiute nel rispetto tassativo delle modalità e dei termini contemplati negli artt. 490 cpc. e 161 ter disp. att. cpc , mediante loro inserimento nel portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia almeno sessanta giorni prima della vendita ( con possibile e consigliata consegna al gestore della pubblicità di ogni documento utile entro i quindici giorni precedenti a tale scadenza di giorni 60 onde rendere al gestore della pubblicità attuabile la pubblicità stessa nel termine assegnato); inoltre, sempre entro sessanta giorni prima della vendita ( **e limitatamente al primo esperimento di 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 o sul *tabloid* locale curato dalla Società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA spa ;
- 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 ¼ 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 degli immobili oggetto del pignoramento indicato in parte motiva.  
Delega, nel tassativo rispetto di quanto sopra stabilito in parte motiva, le operazioni di vendita al Dr./Avv. ... ;
- **Ritenuto di dovere nominare quale gestore della pubblicità ( al fine di curare la pubblicità obbligatoria di legge ) la società ASTEGIUDIZIARIE IN LINEA spa;**
- **Ritenuto di dovere nominare quale gestore della vendita telematica la società ;**



- Dispone che il creditore procedente 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 ### per anticipo spettanze delega; Euro #### per anticipo spettanze custodia; Euro ##### per spese vendita telematica

NOMINA

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

Caltanissetta, li

Il G.E.

Dr. Francesco Lauricella “

Manda la Cancelleria per gli adempimenti di rito.

Caltanissetta, 14/2/2020

Il Giudice

Dr. Francesco Lauricella