



TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE

Sezione esecuzioni immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione,

a scioglimento della riserva assunta alla udienza del 16.5.2018,

letti gli atti;

richiamata l'ordinanza di vendita del 24.5.2007;

evidenziato che venivano a seguito di tale ordinanza con decreto del 20.3.2009 venduti i lotti:

Lotto n. 1 f. 91, p. 120 sub 1, per intero, di Gelsomino Antonio (pignorato nella procedura n. 25/1992, promossa nei confronti di Gelsomino Antonio), al prezzo di euro 20.700,00;

Lotto n. 2 f. 91 p. 124, per la quota del 50%, appartenente a Gelsomino Antonino (pignorato nella procedura n. 25/1992, promossa nei confronti di Gelsomino Antonio), al prezzo di euro 9.150,00;

considerato che vanno **restituiti gli atti al notaio, professionista nominato per la delega, in merito al Lotto n. 3** della ordinanza del 24.5.2007, il quale tuttavia può essere messo in vendita per l'intero (in quanto pignorato anche nei confronti di Cannizzo Grazia all'interno della procedura riunita n. 29/1992;

ritenuto che, a seguito dell'entrata in vigore del decreto legge n. 83/2015, occorra modificare le condizioni di vendita;

visti gli artt. 569 e ss. e gli artt. 591 e 591 bis c.p.c.;

considerato che, in forza del nuovo disposto dell'art. 569, comma 4, c.p.c., lo stato dell'odierna procedura e il sollecito svolgimento della stessa consentono di derogare alla modalità della vendita telematica, posto che la vendita procedere diversamente risulterebbe pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura, considerata la natura e il valore del bene; ritenuto che per la certificazione APE, laddove non già presente, può esserne delegata l'acquisizione al delegato medesimo, con spese da imputarsi alla procedura e provvisoriamente al creditore procedente;

considerato che dal 20.2.2018 è obbligatoria la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche;

DISPONE

che il sig. delegato Notaio Ferrara Filippo provveda a:



1. Determinare il fabbisogno per la pubblicazione degli avvisi di vendita necessari per ultimare gli esperimenti già delegati (considerato il costo di 100,00 euro per ciascun lotto per ogni pubblicità, maggiorato dei relativi oneri per il versamento).
2. Aprire conto corrente intestato alla procedura esecutiva, vincolato all'ordine del Giudice, per il deposito del fondo spese in questione così come sopra quantificato. Il conto corrente bancario sarà intestato al Tribunale di Caltagirone con indicazione del numero della procedura esecutiva (n. r.g.e...). Tale conto corrente bancario sarà aperto con servizio di home banking per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme.
3. Al delegato viene assegnato un termine di giorni 60 dalla presente comunicazione per aprire tale conto corrente, quantificare il necessario fabbisogno ed effettuare la comunicazione di cui infra.
4. Una volta aperto il conto corrente, il delegato dovrà infatti contattare immediatamente il creditore procedente indicando il fabbisogno necessario per la pubblicazione e le coordinate necessarie per effettuare il versamento, assegnando a tale creditore termine di 60 giorni per effettuare il versamento. Si precisa che tale comunicazione andrà comunque, per conoscenza, diretta anche a tutti i creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo. La richiesta di versamento verrà effettuata via pec , secondo il modulo che si allega alla presente ordinanza.
5. Dal momento della comunicazione, che dovrà essere riversata negli atti della procedura esecutiva perché il G.e. possa effettuare il controllo a cui è deputato per legge, decorre pertanto il termine di 60 giorni entro i quali il creditore procedente è chiamato ad effettuare il versamento suddetto. Il delegato è sin da ora autorizzato ad attingere a tale fondo spese per effettuare il pagamento del contributo, riversando in atto la ricevuta del medesimo.
6. Laddove nel termine di 60 giorni dalla comunicazione del professionista delegato il creditore procedente non effettui il versamento, il delegato è legittimato a domandare il versamento agli altri creditori intervenuti titolati. A tali soggetti verrà assegnato un termine di 30 giorni per adempiere.
7. Laddove, pertanto, la procedura prosegua fisiologicamente verso la vendita, il delegato entro il termine massimo di 150 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza (60 per aprire libretto ed effettuare prima comunicazione; 60 per versamento da parte del creditore procedente; 30 per eventualmente versamento da parte dei creditori intervenuti) sarà dotato delle risorse necessarie per esperire tentativo di vendita e pubblicizzare avviso sul portale.
8. Ricevuto il versamento, il professionista dovrà procedere alla pubblicazione sul portale fissando la vendita in un termine non inferiore a sessanta giorni, e non superiore a novanta



(trattandosi di tentativi successivi al primo), entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto. Rispetto alla data così fissata, l'avviso di vendita dovrà essere pubblicato almeno **55 giorni prima sul Portale** delle vendite pubbliche; ciò in modo che, considerati n. 5/10 giorni necessari per flusso dei dati relativi all'avviso dal Ministero, **almeno 45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte sia possibile la pubblicazione su astegiudiziarie.it. Si precisa che, al fine di consentire – specie in questa prima fase – la speditezza del processo di elaborazione dati, il professionista è tenuto ad effettuare ad astegiudiziarie la richiesta dei servizi di pubblicità e a fornire i documenti necessari alla pubblicità prima che lo stesso via avvio alla pubblicità sul portale. Questo infatti permette alla società deputata alla pubblicità commerciale di recepire il flusso dati relativo all'avviso dal Ministero – avendo ricevuto preventivamente la richiesta di pubblicità per lo svolgimento dei servizi richiesti e la documentazione – senza che si disperda tempo in attesa di capire a quale professionista rivolgersi.

9. Il professionista incaricato della pubblicazione, dopo aver effettuato l'accesso al portale nell'area riservata, dovrà digitare i dati identificativi della procedura ed inserire gli atti che intende pubblicare.

L'inserimento dei dati relativi alla vendita dovrà essere eseguito in conformità alle specifiche tecniche.

Al riguardo, si richiama quanto previsto a pag. 21 delle stesse: “Il soggetto legittimato alla pubblicazione assevera che la documentazione allegata è idonea ad essere pubblicata e pertanto conforme a quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy ed in particolare conforme ai sensi dell'art. 154, comma 1, lett. C) del Codice, come da Prescrizione del Garante della privacy - 07 febbraio 2008 [G.U. n.47 del 25/02/2008]. Il soggetto legittimato alla pubblicazione si assume pertanto qualsiasi responsabilità derivante da omessi o insufficienti accorgimenti atti a preservare l'identità e la privacy dei soggetti coinvolti e di terzi estranei citati a qualsiasi titolo all'interno della procedura. Ricade unicamente sul soggetto legittimato alla pubblicazione la responsabilità di non allegare immagini di soggetti minori o immagini vietate”. I professionisti delegati alla vendita, al fine di rendere conforme la documentazione da pubblicare alla disciplina di cui a pag. 21 specifiche tecniche, potranno, a loro discrezionalità, valersi della collaborazione di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., sempre che detta società si renda disponibile a titolo gratuito.

Sul PVP dovranno essere inseriti i seguenti atti:



- Avviso contenente: la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale); il valore d'asta e l'offerta minima; il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita;
- Ordinanza di delega delle operazioni di vendita.
- Copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurato dei riferimenti alla persona dell'esecutato;
- Planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia);
- Numero congruo di fotografie del bene posto in vendita;
- Indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario.

Il professionista incaricato della pubblicità, il giorno prima di quello fissato per la vendita, procederà a scaricare dal portale la certificazione di avvenuta pubblicità sul PVP.

10. A seguito di quanto sopra, **entro il termine massimo di 240 giorni** (150 per apertura conto corrente e per versamento fondo; 90 per termine proposte offerte) dalla odierna comunicazione, il **professionista a pena di revoca dell'incarico è tenuto a fissare la data per la presentazione delle offerte per il primo tentativo di vendita**. Termini diversi da quelli ivi previsti saranno ammessi solo in casi peculiari (es. necessità richiami periti) appositamente autorizzabili dal G.e. dietro apposita istanza del delegato; nessuna proroga è ammessa invece laddove la pubblicazione sul portale non potrà essere celebrata entro i termini suddetti per mancato pagamento fondo spese da parte del creditore, ex art. 631 bis c.p.c.
11. **Gli ulteriori tentativi previsti nella presente ordinanza di delega andranno esperiti entro i successivi termini di legge previsti nella ordinanza** (60-90 giorni).

12. Il portale delle vendite è raggiungibile al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>

[Portale Vendite Pubbliche](https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/)

portalevenditepubbliche.giustizia.it

Si informa che l'interoperabilità con i siti privati per la pubblicità e per la vendita telematica non potrà avvenire.

13. Le specifiche tecniche relative alle modalità di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche si trovano nella sezione "normativa", cui si accede da un link nella barra iniziale della pagina home

l'indirizzo è il seguente <https://pvp.giustizia.it/pvp-resources/cms/documents/e6318595d9028559b99b2965c299a7de.pdf>)

[Ministero della Giustizia](#)



14. Sempre in tale barra, digitando il link “faq”, alla fine dell’elenco, si trova ulteriore link per il “manuale utente per l’inserimento e la gestione degli Avvisi di Vendita”.

Sempre nell’elenco “faq”, subito prima del manuale utente, ci sono le istruzioni per il pagamento del contributo alla pubblicazione ed il caricamento della relativa ricevuta.

Una volta effettuato il collegamento, per poter accedere alla sezione riservata occorre, di seguito:

- inserire la propria firma digitale;
- cliccare “accedi”;
- digitare il proprio PIN (password principale per CNS);
- cliccare “accedi”;
- specificare che l’accesso avviene quale soggetto legittimato alla pubblicazione;
- cliccare “accedi”.

Si apre la pagina “ricerca inserzioni”

A quel punto occorre digitare sul pulsante “nuova inserzione” (sulla colonna di sinistra), e riempire i vari campi (in finestre successive, cui si accede con pulsante “conferma”), fino ad ottenere una schermata di riepilogo, ove occorrerà digitare:

“duplica” per conservare i dati nel sistema, in caso di ulteriori tentativi di vendita;

“carica RT” per immettere la ricevuta telematica di pagamento del contributo alla pubblicazione;

“pubblica” per terminare l’operazione di pubblicazione.

ATTENZIONE terminata l’operazione con “pubblica”, il sistema non ammette correzioni.

In caso di errori, dovrà pubblicarsi ex novo la vendita, pagando nuovamente il contributo.

15. L’esperimento del nuovo tentativo di vendita va fatto senza incanto, per il giorno successivo a quello fissato per il deposito delle offerte, avendo cura di indicare che l’offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell’esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell’incarico.

16. Laddove il primo tentativo qui delegato dovesse andare deserto, il delegato fisserà un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall’art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l’udienza prevista per gli incombenenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.; analogamente, laddove anche il secondo tentativo andasse deserto, il delegato è tenuto a fissare ulteriori n. 2 tentativi, sempre entro il termine di giorni 60/90,



a preparare l'avviso della vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità secondo le indicazioni qui fornite e ad effettuare, anche per questi esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della delega, predisponendo per ogni ulteriore tentativo di vendita una riduzione del prezzo base di un quarto, ed indicando per ciascun tentativo nell'avviso di vendita le condizioni di efficacia delle offerte, in conformità all'art. 571 c.p.c.

17. Il delegato dovrà quindi provvedere a n. 4 tentativi di vendita nel termine di 20 mesi. il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto.

DETERMINA

il prezzo base di vendita del lotto nella quota del 100%, come descritto per il resto nella ordinanza del 24.5.2007:

euro 106.000,00 detratte già le spese di sanatoria, regolarizzazione e interventi, così come indicati nelle perizie in atti.

Nel caso in cui vengano presentate più offerte efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ad invitare gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, con tempo massimo per il rilancio di tre minuti e misura del rilancio di: euro 500,00 per i lotti il cui valore è per l'attuale tentativo di vendita inferiore o uguale ad euro 50.000,00; euro 800,00 per i lotti il cui valore è per l'attuale tentativo di vendita superiore ad euro 50.000,00 ma è inferiore ad euro 100.000,00; euro 1.000,00 per i lotti il cui valore è per l'attuale tentativo di vendita è superiore o uguale ad euro 100.000,00 ma è inferiore ad euro 150.000,00; euro 1.500,00 per i lotti il cui valore è superiore o uguale ad euro 150.000,00 ma è inferiore ad euro 200.000,00; euro 2.000,00 per i lotti di valore pari o superiore ad euro 200.000,00 ma inferiore ad euro 300.000,00; euro 5.000,00 per i lotti di valore compreso tra euro 300.000,00 ed euro 400.000,00; euro 10.000,00 per i lotti di valori pari o superiori ad euro 400.000,00.

DISPONE

Che il professionista delegato provveda a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della ultima vendita delegata, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) che dal delegato, illustrando analiticamente:

a. indicazione dei crediti di cui alle pretese dei creditori, sia complessivamente che singolarmente;



- b. sommaria indicazione delle spese di giustizia sostenute e prevedibilmente da sostenere a norma degli artt. 2755 o 2770 c.c., specificando, in particolare, i costi medi sostenuti per i tentativi di vendita sin qui espletati, allegando gli estratti del conto corrente della procedura
- c. numero di tentativi di vendita sino a qui esperiti, data, prezzo base iniziale e prezzo dell'ultimo tentativo di vendita, percentuale di ribasso al quale il prezzo è addivenuto a seguito dell'ultimo tentativo, rispetto a quello iniziale;
- d. le ragioni che hanno sin qui ostacolato l'esitazione dei beni staggiti (ad es. mancata emissione dell'ordine di liberazione, necessità di regolarizzazioni edilizie e urbanistiche, necessità di interventi di manutenzione), specificando se sussistano probabilità di liquidazione del bene, tenuto anche conto di eventuali contatti intrattenuti con soggetti interessati all'acquisto;

In ogni caso una dettagliata relazione sull'attività svolta, anche con riferimento all'attività del custode, verrà inviata sulla base di relazioni semestrali. Il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

DISPONE

Che, oltre alla pubblicazione sul portale delle vendite, vengano ai seguenti adempimenti pubblicitari:

- a) pubblicazione, per ogni singolo tentativo di vendita, della presente ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, dell'elaborato di stima peritale ed allegati sui siti www.giustizia.catania.it, www.tribunalecaltagirone.it e www.astegiudiziarie.it.
- b) oltre a tali pubblicità il professionista provvederà a pubblicare l'annuncio tramite il servizio "Rete Aste Real Estate" di astegiudiziarie.it. Sarà cura della società astegiudiziari garantire la pubblicità della vendita sui siti internet quali casa.it, idealista.it, ebayannunci.it inserendovi l'indicazione che si tratta di vendita giudiziarria, che si tratta dell'unico annuncio autorizzato per la vendita, nonché includendo i link ovvero i siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alle vendite.
- c) anche su istanza del creditore procedente o intervenuto munito di titolo esecutivo, ove il professionista delegato lo ritenga opportuno, pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto su uno dei quotidiani "La Gazzetta del Calatino", "Il Mercatino", "La Sicilia", "Il Quotidiano di Sicilia" a scelta e a cura del professionista delegato, da effettuarsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.



d) anche su istanza del creditore procedente o intervenuto munito di titolo esecutivo, ove il professionista delegato lo ritenga opportuno, affissione in Caltagirone e/o nel Comune ove sono siti gli immobili, se diverso da Caltagirone, di quindici manifesti pubblicitari recanti l'avviso di vendita per estratto.

e) il professionista è autorizzato, ove ne ravvisi l'opportunità, a ricorrere a forme di pubblicità straordinaria complementare rispetto a quelle sopra indicate, previa audizione del creditore procedente il quale dovrà anticipare le spese relative entro il termine stabilito dallo stesso professionista (si precisa che il Giudice dell'esecuzione autorizza sin da ora i creditori ad eseguire ulteriori pubblicità, es. su siti delle Banche, a loro spese e senza nessun onere per la procedura).

f) nel caso in cui si presentino esigenze particolari legate alla tipologia o pregio dell'immobile, il delegato potrà, previo accordo con il creditore, disporre pubblicità integrative su siti appositi, dietro previo preventivo di spesa da parte della testata o del sito, (es. Trovo Casa Pregio del Corriere della Sera).

Le spese per le forme di pubblicità ulteriori rispetto a quelle del portale delle vendite pubbliche sono a carico del procedente (o intervenuto munito di titolo esecutivo) ex art. 95 c.p.c.

Si precisa che è onere del delegato richiedere al creditore in tempo utile per la vendita il versamento della somma necessaria per provvedere ai relativi adempimenti e che il creditore è tenuto a provvedere direttamente al pagamento a favore di astegiudiziarie.it . Qualora il creditore procedente (o intervenuto munito di titolo esecutivo) non vi provveda, l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

DISPONE

Che il delegato provveda ad acquisire certificazione energetica, richiamando a tal fine il CTU della procedura o, ove questo non fosse abilitato, altro tecnico di sua fiducia;

DISPONE

Che il prezzo intero da parte dell'aggiudicatario dovrà essere versato entro 120 giorni (con ciò modificando l'ordinanza pregressa, laddove questa prevedeva termine di giorni 60).

DISPONE

Ulteriore acconto su compenso al delegato per euro 700,00 in capo al creditore procedente

In caso di vendita,

DISPONE

che il delegato provveda:



- 1) a richiedere tempestivamente e comunque entro 3 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito, chiedendo, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione; analogo onere spetta al custode;
- 2) a formare un progetto di distribuzione, depositando il detto in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione al delegato e al custode, nel termine di giorni 30 dalla trascrizione del decreto di trasferimento (e comunque non oltre il termine di 10 giorni dalla liquidazione delle spettanze del delegato e del custode da parte del giudice) e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo il custode procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal D.M. 55/2014 per gli onorari degli avvocati, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, D.M. 55/2014;
- 3) a fissare la comparizione delle parti avanti a sé e nel proprio ufficio entro 45 giorni dalla data di deposito presso la cancelleria del progetto di distribuzione ove non intervengano osservazioni da parte del giudice dell'esecuzione;
- 4) a notificare il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c.;
- 5) a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione di cui al punto 3) non sorgono contestazioni tra le parti;
- 6) una volta approvato il progetto di distribuzione, a sottoscrivere i mandati di pagamento, autorizzando lo stesso a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra e a chiudere il detto conto;
- 7) a relazionare sulle attività di distribuzione compiute allegando alla relazione i provvedimenti di liquidazione del G.E., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti;
- 8) nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione, chiedendo la fissazione di apposita udienza, alla quale il delegato dovrà comparire personalmente depositando una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni;

Non avendo rinvenuto un atto di revoca espressa della custodia di Cannizzaro Grazia, Si rende manifesto che si revoca tale custodia, in quanto – anche in considerazione dello stato del bene e



del degrado di alcune sue parti – appare opportuno che sia soggetto esterno ad averne la custodia e vigilanza.

Manda alla Cancelleria per le comunicazioni della presente ordinanza alle parti, al professionista delegato, al custode ed al debitore esecutato.

Caltagirone, 17/08/2018

Il G.E.

Dott.ssa Daniela Angelozzi

