



TRIBUNALE DI NICOSIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Gen 25/13

**ORDINANZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITÀ DI VENDITA
CON DELEGA A PROFESSIONISTA**

Il Giudice dell'esecuzione, dott. Eugenio Alberto Stancanelli

letti gli atti della procedura esecutiva Proc. esecutiva immobiliare n. 71/11 R.G. Es.

Promossa da Banca di Credito Cooperativo La Riscossa Regalbuto

nei confronti di

sciogliendo la riserva di cui al verbale di udienza del 27.02.2013, relativa alla fissazione della vendita chiesta dal creditore procedente;

sentite le parti previa loro convocazione;

rilevato, quanto alla custodia del compendio pignorato,

a) custode è ancora il debitore;

b) non consta, allo stato, che la sostituzione del debitore non abbia utilità;

e) pertanto, occorre provvedere alla sostituzione, quale custode, del debitore, come da separato provvedimento;

ritenuto che può essere disposta la fissazione della vendita del bene pignorato;

ORDINA

procedersi alla **vendita** del compendio pignorato e precisamente:

Lotto Uno

1000/1000

Unità immobiliare facente parte di un fabbricato sviluppatosi su più elevazioni ubicato nel Comune di Nicosia - En - via Vittorio Emanuele n.100 piano terra, destinata ad attività commerciale, censita al N.C.E.U. del Comune di Nicosia al foglio 81 part.147 sub.3, via V. Emanuele n.100. Piano T, zona censuaria 1, categ. C/1 classe 3, mq 145 R.C. € 1.797,27, immobile nella sua effettiva e reale consistenza, con più esatti confini e dati catastali, specificati a seguire, e con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso;

la sua effettiva e reale consistenza, con più esatti confini e dati catastali, seguire, e con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, tutto incluso.

Le pertinenze immobiliari n.3 afferiscono le pertinenze costituite dai beni comuni non censibili

comprende:
- Cortile comune;
- Cortile (area comune);
- Scala distributiva interna;
- Torrino ascensore;
- Porzione di terrazzo comune;
- Corte comune.

L'unità è estesa 250,7 mq utili ed ha altezza utile pari a 3,75 m.

Il bene n.3, individuato al foglio 81 part.147 sub.9, sito al primo piano seminterrato di via Vittorio Emanuele n.100, risulta affittato con contratto opponibile alla procedura.

Prezzo base d'asta = €.250.173,00

Offerte minime in aumento = € 12.000,00

visto l'art. 591 *bis* c.p.c., delega l'avv. **Giuseppe Falduzzi**, con studio in Nicosia via Nazionale, n.81 il compimento delle operazioni di vendita, *ex art. 591 bis* c.p.c., secondo le modalità come appresso specificate:

- il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è fissato in mesi diciotto dalla comunicazione; pertanto, il professionista delegato inizia le operazioni relative alla delega immediatamente;
- 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 nuovamente controlla 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 informarne questo G.E.;
- il professionista delegato prende a base il valore dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568 co. 3 c.p.c., nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la suddetta relazione dell'esperto, se del caso come integrata ed alla luce dell'espressa richiesta del precedente o surrogante. In ogni caso, il professionista segnalerà al g.e. l'opportunità di rivedere la suddivisione in lotti qualora non sia rispettato il vincolo pertinenziale tra più cespiti;
- 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

...esta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite o di
...ficienza dei precedenti acconti; fin d'ora prevedendosi che il professionista delegato
...esso 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 del mancato versamento entro il detto termine il professionista
delegato informi il giudice, qualora intenda rinunciare al suo incarico;

- 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 - in ragione di almeno tre ore per due volte la
settimana, comunque previo avviso - 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;
- **manda alla cancelleria per le comunicazione di legge.**

Nicosia, 26/03/2013

Il Giudice dell'esecuzione

Dott. Eugenio Alberto Stancanelli



Depositato nella
Cancelleria del Tribunale oggi 28/03/2013

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO



TRIBUNALE DI NICOSIA

Esecuzioni Immobiliari

63-1511

Proc. esecutiva immobiliare n. 71/11 R.G. Es.

Promossa da Banca di Credito Cooperativo La Riscossa Regalbuto
nei confronti di

Il giudice dell'esecuzione, Dott. Eugenio Alberto Stancanelli

- visti gli atti della procedura esecutiva indicata,

premesse **che:**

- ove si giunga al momento di fissare la vendita senza che il debitore sia ancora stato sostituito come custode, il giudice obbligatoriamente lo sostituisce con altra persona e precisamente: in primo luogo, con la persona incaricata delle operazioni di vendita o con l'I.V.G.; in secondo luogo, con un qualsiasi altro soggetto;
- alla sostituzione obbligatoria da disporsi al momento della fissazione della vendita può derogarsi soltanto se vi sia la prova positiva - che, deve desumersi, può essere fornita da qualunque interessato - del fatto che la sostituzione non avrebbe alcuna utilità;
- qualora, per qualunque motivo, alla sostituzione del custode si faccia luogo dopo l'aggiudicazione, deve essere sentito l'aggiudicatario, siccome evidentemente interessato allo stato di disponibilità materiale del bene aggiudicato (e, deve ritenersi, non ancora oggetto di decreto di trasferimento).

ritenuto che nella specie la sostituzione appare essere utile;

P.Q.M.

• letto l'art. 559, 4° comma, cod. proc. civ., nomina custode del bene pignorato per il quale è stata disposta la vendita, in sostituzione del debitore, il professionista delegato Avv. GIUSEPPE FALDUZZI con studio in Nicosia Via Nazionale, 81, cui raccomanda l'immissione in possesso al più presto, con le specifiche istruzioni allegate, qui di seguito, al presente provvedimento;

• ordina al debitore ed a qualunque occupante del/degli immobile/i oggetto di causa,

herà ammontare originario, eventuale privilegio, sorta capitale, tasso di
erese e termine iniziale di decorrenza degli accessori successivi) e rende il conto
della gestione inviando il rendiconto in copia ai creditori, con invito, sulla base di
questo provvedimento, a presentare osservazioni o contestazioni entro i successivi
venti gg., con avviso che, in mancanza, esso si intenderà approvato; e solo dopo la
scadenza di detto termine deposita il tutto in cancelleria, dando menzione
dell'invio alle parti e delle eventuali osservazioni, nonché dei suoi commenti o delle
sue repliche a queste ultime.

Nicosia. 28/03/2013

Il Giudice dell'esecuzione

Dott. Eugenio Alberto Stancanelli

Eugenio Alberto Stancanelli

Depositato nella

Cancelleria del Tribunale oggi 29/03/2013

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
[Signature]