



19

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA – SEZIONE UNICA CIVILE**

Procedimenti esecutivi immobiliari riuniti all'iscritto al n. 2/1991 R.G. Es.

promosso da

**Cassa Rurale ed Artigiana San Michele Soc. Coop. a r. l., oggi**

**Banca di Credito Cooperativo San Michele**

**di Caltanissetta e Pietraperzia Soc. Coop. a r. l.**

nei confronti di

[REDACTED]

\*\*\*

Il Giudice dell'Esecuzione,

alle ore 14,53, esaminati gli atti ed i documenti del giudizio;

visti gli artt. 569 e 591 *bis* C.p.c. e sentite le parti;

visto l'atto di pignoramento notificato a [REDACTED] in data 11 gennaio 1991 e la nota relativa alla trascrizione, eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 16 gennaio 1991 al n. 710 Reg. gen. e al n. 607 Reg. part.;

visto l'atto di pignoramento notificato a [REDACTED] in data 28 giugno 1991 e la nota relativa alla trascrizione, eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 27 luglio 1991 al n. 9012 Reg. gen. e al n. 7604 Reg. part.;

ritenuta – a termini degli artt. 21 e 26 C.p.c. – la competenza dell'ufficio a procedere all'espropriazione degli immobili sottoposti all'esecuzione;

dato atto dell'avvenuto adempimento delle formalità pubblicitarie disposte e del compiuto avviso agli aventi diritto della stessa istanza di vendita;

dato atto che esistono agli atti del processo il titolo esecutivo e l'atto di precetto e che non sono state proposte opposizioni relative alla regolarità formale degli atti esecutivi;

sentite le parti e ritenuto che può disporsi la vendita degli immobili di seguito indicati sottoposti all'esecuzione;

ritenuto di dover procedere nell'espropriazione mediante vendita senza incanto, delegando le relative operazioni ad un professionista in ragione delle esigenze di celere definizione liquidatoria dei cespiti pignorati e di pronta attività distributiva, pur con alcune prescrizioni;

dispone *ex artt.* 569, 570 *ss.*, 576 *ss.* e 591 *bis* C.p.c.

la delega delle operazioni di vendita senza incanto e, ove si debba in tal senso procedere, delle operazioni di vendita con incanto, all'avv. Rossella Ilardo, iscritto all'Albo degli Avvocati di Caltanissetta, con studio in Caltanissetta, corso Vittorio Emanuele II, n. 126, inserita nell'elenco dei professionisti di cui all'art. 179 *ter* C.p.c., dei seguenti beni assoggettati ad espropriazione ed alle sotto indicate modalità.

**Lotto uno:** il diritto reale di proprietà già spettante a [REDACTED] nata a Caltanissetta il [REDACTED] in Caltanissetta il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] su appartamento di tipo popolare sito in Caltanissetta, avente ingresso condominiale dal civico n. 36 della via Michele Amari, posto al piano secondo con ingresso a sinistra salendo la scala, composto di quattro vani, oltre i seguenti accessori: cucina, lavanderia, bagno w.c., ripostiglio, ingresso, corridoio e due balconi, esteso mq. 127 e con cantina a piano terra, interno 13; confinante: ad est con edificio della Cooperativa Santa Cecilia, a sud con via Michele Amari, ad ovest con vano

scala e proprietà [redacted], a nord con area condominiale; censito in N.C.E.U. alla partita 24594, foglio di mappa 86, particella 736, subalterno 4, via Michele Amari, n. 36, p. T-2, zona cens. I, categ. A/4 di classe II, cons. vani 7,0, rendita Euro 217,63. Pervenuto all'esecutata [redacted]

[redacted]

[redacted] giusto atto di assegnazione del 29 dicembre 1983 ai rogiti del Notaio Gabriele Vancheri di Caltanissetta, n. 26657 rep., trascritto in Caltanissetta il 13 gennaio 1984 ai n.ri 878/790 da potere della Cooperativa Edilizia San Giuseppe Artigiano Soc. Coop. a r. l. Detta unità immobiliare è compresa in edificio condominiale realizzato in conformità della licenza edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Caltanissetta il 21 marzo 1975, n.ri 14710/2230-V^ . I vani si resero abitabili nel 1978.

**Lotto due:** la quota indistinta e indivisa pari a 1/2 del diritto reale di proprietà spettante a [redacted] codice fiscale

[redacted] su appartamento di civile abitazione sito in Caltanissetta, avente ingresso condominiale dal civico n. 36 della via Michele Amari, posto al piano secondo con ingresso a destra salendo la scala, composto di cinque vani, oltre i seguenti accessori: cucina, lavanderia, bagno w.c., ripostiglio, corridoio e due balconi, esteso mq. 133 e vano box a piano terra escluso, quest'ultimo, da gravami ipotecari ma assoggettato a pignoramento; confinante: ad est con appartamento di proprietà di [redacted]

[redacted] a sud con via Michele Amari, ad ovest con edificio di proprietà IACP e nord con area condominiale; censito in N.C.E.U. alla partita 24586, foglio di mappa 86, particella 736, subalterno 3, via Michele Amari, n. 36, p. T-2, zona cens. I, categ. A/2 di classe II, cons. vani 8,0, rendita Euro 557,77. Pervenuto

all'esecutata, giusto atto di assegnazione del 29 dicembre 1983 ai rogiti del Notaio Gabriele Vancheri di Caltanissetta, n. 26657 rep., trascritto in Caltanissetta il 13 gennaio 1984 ai n.ri 878/790 da potere della Cooperativa Edilizia San Giuseppe Artigiano Soc. Coop. a r. l.. Detta unità immobiliare è compresa in edificio condominiale realizzato in conformità della licenza edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Caltanissetta il 21 marzo 1975, n.ri 14710/2230-V<sup>^</sup>. I vani si resero abitabili nel 1978.

**Lotto tre:** la quota indistinta e indivisa pari a  $\frac{1}{2}$  del diritto reale di proprietà spettante a [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] su appartamento di civile abitazione sito in Caltanissetta, avente ingresso condominiale dal civico n. 36 della via Michele Amari, posto al piano sesto con ingresso a sinistra salendo la scala, composto di quattro vani, oltre i seguenti accessori: cucina, lavanderia, bagno w.c., ripostiglio, ingresso, corridoio e due balconi, esteso mq. 130 e vano box a piano terra escluso, quest'ultimo, da gravami ipotecari ma assoggettato a pignoramento; confinante: ad est con edificio della Cooperativa Santa Cecilia, a sud con via Michele Amari, ad ovest con vano scala e proprietà [REDACTED] e a nord con area condominiale; censito in N.C.E.U. alla partita 24587, foglio di mappa 86, particella 736, subalterno 12, via Michele Amari, n. 36, p. T-6, zona cens. I, categ. A/2 di classe II, cons. vani 7,0, rendita Euro 488,05. Pervenuto all'esecutata, giusto atto di assegnazione del 29 dicembre 1983 ai rogiti del Notaio Gabriele Vancheri di Caltanissetta, n. 26657 rep., trascritto in Caltanissetta il 13 gennaio 1984 ai n.ri 878/790 da potere della Cooperativa Edilizia San Giuseppe Artigiano Soc. Coop. a r. l.. Detta unità immobiliare è compresa in edificio condominiale realizzato in

conformità della licenza edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Caltanissetta il 21 marzo 1975, n.ri 14710/2230-V<sup>^</sup>. I vani si resero abitabili nel 1978.

A) la vendita avverrà, una prima volta, sulla base del prezzo minimo corrispondente alla stima fornita dall'esperto *ex art.* 568 C.p.c., nominato nella persona dell'ing. Cataldo Pilato, con studio in Caltanissetta, via Don Minzoni, n. 44;

B) ognuno, eccetto i debitori, è ammesso a fare offerte personalmente o per mezzo di procuratore legale anche per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.p.c.;

C) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata al professionista delegato, avv. Rossella Ilardo, entro le ore 12 del giorno precedente la data per l'esame delle offerte.

All'esterno della busta, a cura del professionista delegato, sarà annotato il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito e la data fissata per l'esame delle offerte;

D) l'offerta dovrà contenere:

D.1) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente.

In particolare, ciascun offerente dovrà dichiarare la propria residenza ovvero eleggere domicilio presso il Comune in cui ha sede l'intestato Tribunale, sotto comminatoria – in mancanza – di effettuare ogni comunicazione presso la cancelleria.

L'offerente, o il suo procuratore, dovrà presentarsi presso lo studio del professionista delegato o altro luogo da rendere noto in Caltanissetta ovvero

in una sala delle pubbliche udienze del Tribunale nel giorno stabilito per la vendita.

Se l'offerente è coniugato dovrà presentare autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è una società o altro ente dovrà essere allegato idoneo certificato del registro delle imprese da cui risulti l'attuale vigenza della persona non fisica con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

D.2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

D.3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo determinato dall'esperto *ex art. 568 C.p.c.* a pena di inefficacia dell'offerta;

D.4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dei documenti ipocatastali allegati all'istanza di vendita *ex art. 567 C.p.c.* e della perizia di stima;

E) le domande di partecipazione alla gara dovranno essere accompagnate dal deposito, mediante assegni circolari trasferibili intestati al professionista delegato, avv. Rossella Ilardo, di una somma, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto per il lotto cui si è interessati;

F) detti assegni saranno inseriti nella busta contenente la relativa offerta d'acquisto.

G) l'offerta presentata è irrevocabile, salvo che: a) il professionista delegato

disponga la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 C.p.c.; b) il professionista delegato ordini l'incanto; c) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;

H) le buste contenenti l'offerta di acquisto relativa ai lotti posti in vendita saranno aperte alla presenza degli offerenti, avanti al professionista delegato, presso il proprio studio o altro luogo da rendere noto in Caltanissetta ovvero in una sala delle pubbliche udienze del Tribunale entro il giorno 30 giugno 2010;

I) sull'offerta il professionista delegato sentirà le parti ed i creditori iscritti non intervenuti e provvederà alle deliberazioni a norma degli artt. 572, 573, 574 e 577 C.p.c.;

L) l'aggiudicatario verserà il residuo prezzo su libretto di deposito da costituirsi a cura del professionista delegato presso Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con agenzia in Caltanissetta, corso Vittorio Emanuele, intestato a "Tribunale di Caltanissetta, procedimenti esecutivi immobiliari riuniti all'iscritto al n. 2/1991 R.G. Es., a carico di [redacted] assoggettato a vincolo d'indisponibilità salvo ordine del G.E. e del professionista per sua delega. In caso di inadempimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita della cauzione versata a titolo di multa;

M) alle eventuali operazioni di vendita con incanto si farà luogo con frequenza almeno semestrale;

N) l'avviso di vendita, salvo ulteriori forme pubblicitarie ritenute opportune dal professionista delegato, dovrà anzitutto essere oggetto della pubblicità legale ordinaria attuata ai sensi dell'art. 490, comma I, C.p.c.. Detto avviso, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima con

rilievi fotografici a colori sarà inoltre inserito sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto. Il solo avviso di vendita sarà, altresì, pubblicato sul quotidiano "Quotidiano di Sicilia", nell'apposita rubrica dedicata al mercato delle aste giudiziarie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, e fatto oggetto di diffusione anche mediante il quindicinale di informazione "Rivista delle Aste Giudiziarie". Detti adempimenti pubblicitari saranno curati dal professionista delegato che si avvarrà del servizio Media Planning & Editing offerto dalla Edicom Finance S.r.l., con sede in Venezia Mestre, via San Donà, n. 28/b, con direzione in Palermo, via G.B. Vaccarini, n. 1, presso Ediservice S.r.l., e mail: [info.palermo@ediservicesrl.it](mailto:info.palermo@ediservicesrl.it);

pone a carico del creditore procedente, le spese per l'esecuzione della vendita ed il versamento immediato della somma di Euro 1.500, quale anticipo sui compensi del professionista delegato;

avverte che il mancato rispetto, da parte del professionista delegato alla vendita, dei termini o delle direttive stabilite dal giudice, sarà causa di revoca della delega e comporterà la cancellazione del professionista inadempiente dal nominato elenco;

rilevato che con atto di pignoramento i debitori eseguiti sono stati costituiti custodi dei beni pignorati e di tutti gli accessori, comprese pertinenze e frutti, senza diritto a compenso;

visto l'art. 559, comma IV, C.p.c.;

nomina

l'avv. Rossella Ilardo, iscritto all'Albo degli Avvocati di Caltanissetta, con studio in Caltanissetta, via J. F. Kennedy, n. 46, inserito nell'elenco dei professionisti di cui all'art. 179 *ter* C.p.c., custode dei beni pignorati posti in vendita;

ritenuto

che le accertate esigenze di conservazione dei beni giustificano lo svolgimento di un incarico con pieni poteri di vigilanza sui beni, anche in funzione della preservazione delle caratteristiche merceologiche dei medesimi, delle necessità di informazione in favore dei terzi interessati all'acquisto, della opportunità che i creditori possano acquisire dal custode, con tempestività, ogni notizia idonea ad orientare la fruttuosità della liquidazione;

visti gli artt. 559-560 e 65, 67 C.p.c. e 171, 178 disp. att. C.p.c.;

prescrive al custode nominato di

a) provvedere al deposito in cancelleria, almeno ogni sei mesi, e, comunque, ogni volta che appaia necessario in relazione ad evenienze straordinarie, apposita relazione gestionale, con indicazione analitica, in separato prospetto, delle entrate ed uscite e del saldo di cassa presente sul libretto bancario designato con l'ordinanza di vendita; curare che la remunerazione del deposito consegua risultati non inferiori a quelli normalmente praticati dalle banche per simili depositi in procedure esecutive immobiliari e concorsuali;

b) attuare ogni idonea attività di vigilanza, ispezione e cura nell'amministrazione dei beni pignorati, con ogni riscontro dello stato di manutenzione degli immobili;

c) curare sollecitamente la ricognizione del regime urbanistico dei beni,

indicando il loro stato di conformità alle prescrizioni di legge e regolamento, ed in particolare, in raccordo con nominato perito, la sanabilità di eventuali abusi accertati ed il relativo costo;

d) curare ogni rapporto con i legittimi detentori del bene e l'amministrazione condominiale, attuando i pagamenti e operando le riscossioni conseguenti; esercitare tutti i poteri del condomino;

e) verificare l'eventuale sussistenza di imposte e tributi gravanti il bene e non pagati, con immediata richiesta dei relativi dati all'esecutato; riscontrare la necessità di assicurazioni e, in ipotesi, provvedere alla stipula dei relativi contratti e ai conseguenti pagamenti;

f) procedere alla definizione delle occupazioni *sine titulo*, anche avvalendosi della forza pubblica qualora intervenute dopo il pignoramento, disdettando i contratti pendenti se privi di convenienza, instando al G.E. per le autorizzazioni di altre locazioni o di rinnovi di contratti comunque implicanti la concessione di godimento a terzi, chiedendo la nomina di un legale per ogni iniziativa giudiziaria strumentale;

g) curare la visione degli immobili, accompagnando eventuali interessati a presentare offerta d'acquisto, e la fissazione di sopralluoghi anche dopo l'aggiudicazione e prima del decreto di trasferimento;

h) segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita dei beni, o comunque ogni circostanza che renda opportuna – nell'eventualità in cui il debitore sia stato autorizzato ad abitare l'immobile pignorato – la revoca di detta autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione degli immobili e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;

i) fornire ogni utile informazione a eventuali interessati a presentare offerta di acquisto, in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni;

l) apprestare ogni condizione fiscale e amministrativa idonea a garantire senza ritardi all'aggiudicatario definitivo la effettività della futura immissione in possesso; con ogni riserva di integrazione o modifica in esito ad altre circostanze quali emergeranno dal prosieguo del processo.

Detta attività sarà retribuita con fondi a carico della procedura, all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo.

I creditori precedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode le spese vive sostenute o sostenende dal custode nell'esecuzione dell'incarico.

rilevato che nel compendio pignorato sono compresi i seguenti altri beni immobili: "2) Quota di sua proprietà di casa in Caltanissetta Via Barone di Figlia nn 30-32 partita 2667 fg. 125/d part. 57/4 di mq. 50 e part. 57/17 di mq. 58; 3) Quota di sua proprietà di casa in Caltanissetta Via Berengario Gaetani n. 24 partita 2667 fg. 25 part. 57/2; 4) Quota di sua proprietà di vano terrano in Caltanissetta Via Barone di Figlia n. 34 partita 5917 fg. 125/d part. 52/1 di mq. 42; 5) Quota di sua proprietà di casa in Caltanissetta Via S. Caterina n. 51 partita 1286 fg. 125/a part. 223/1 di vani 2,5; 6) Quota di sua proprietà della terza parte indistinta ed indivisa di casa in Caltanissetta via Berengario Gaetani n. 22 partita 4125 fg. 125/d part. 57/10 e 52/2 di vani 7,5";

esaminati i documenti ipocatastali allegati ad integrazione dell'istanza di vendita depositata il 21 febbraio 1991 e rilevatane la palese incompletezza; visti gli artt. 567 e 630 C.p.c.;

dichiara, nei limiti dei suddetti beni, l'inefficacia del pignoramento immobiliare eseguito l'11 gennaio 1991;

per l'effetto ordina al competente Conservatore dei Registri Immobiliari, su richiesta dell'interessato e con esonero da ogni responsabilità, la cancellazione della trascrizione eseguita in Caltanissetta il 16 gennaio 1991 al n. 710 d'ordine e al n. 607 particolare nei limiti dei seguenti beni: "2) *Quota di sua proprietà di casa in Caltanissetta Via Barone di Figlia nn 30-32 partita 2667 fg. 125/d part. 57/4 di mq. 50 e part. 57/17 di mq. 58*; 3) *Quota di sua proprietà di casa in Caltanissetta Via Berengario Gaetani n. 24 partita 2667 fg. 25 part. 57/2*; 4) *Quota di sua proprietà di vano terrano in Caltanissetta Via Barone di Figlia n. 34 partita 5917 fg. 125/d part. 52/1 di mq. 42*; 5) *Quota di sua proprietà di casa in Caltanissetta Via S. Caterina n. 51 partita 1286 fg. 125/a part. 223/1 di vani 2,5*; 6) *Quota di sua proprietà della terza parte indistinta ed indivisa di casa in Caltanissetta via Berengario Gaetani n. 22 partita 4125 fg. 125/d part. 57/10 e 52/2 di vani 7,5*".

Manda alla cancelleria le comunicazioni senza indugio al professionista delegato per le operazioni di vendita e ad Ediservice S.r.l., con direzione in Palermo, via Vaccarini, n. 1.

IL CANCELLIERE

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

*Gerardo Perino*

16.5.09  
PR+2