



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Esecuzioni immobiliari

ORDINANZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI VENDITA CON DELEGA A PROFESSIONISTA

Il Giudice dell'Esecuzione,

letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare n. 70/2006;

ritenuto che può essere disposta la vendita del compendio pignorato;

ORDINA

procedersi alla vendita dei seguenti beni:

lotto 1) fabbricato sito in Niscemi, Via Sturzo nn. 6 e 9, edificato in assenza di provvedimenti autorizzativi ed in difformità dalla domanda di concessione edilizia in sanatoria, su tre piani fuori terra, con costi di parziale demolizione quantificati in CTU, al N.C.E.U. di Niscemi, fg. 33, part. 100 e 1001, cat. A/6, classe 3, prezzo base € 200.000,00; già detratte le spese di demolizione;

lotto 2) fabbricato sito in Niscemi, Via Turati, piano terra, da demolire con costi di demolizione e smaltimento a carico dell'acquirente, al N.C.E.U. di Niscemi, fg. 32, part. 1057, cat. A/6, classe 3, prezzo base, con riguardo all'area di sedime, € 34.020,00;

lotto 3) quota di $\frac{1}{2}$ indiviso del terreno sito in Comune di Niscemi, tra le vie Canova e Cimabue, al N.C.T. di Niscemi, fg. 33, particelle nn. 3103, 3104, 3106, esteso mq 58, prezzo base € 31.900,00.

Visto l'art. 591bis c.p.c.,

delega l'avv. Tiziana Maria Rita Di Pietro, con studio in Niscemi, Via Samperi n. 279, al compimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591bis c.p.c., nominandola altresì, con separato decreto, quale

custode del compendio pignorato in sostituzione del debitore esecutato,
secondo le modalità come appresso specificate :

1. il professionista delegato inizia le operazioni relative alla delega immediatamente;
2. il professionista delegato relaziona a questo Giudice dello stato dell'attuazione della presente delega, all'esito di ogni tentativo di vendita all'incanto, anche ove effettuato senza esito, nonché in ogni altra occasione in cui il Giudice lo richieda;
3. prima di ogni attività inerente l'incarico conferito, il professionista provvede a riscuotere l'acconto assegnatogli, fornendo all'uopo al creditore precedente o surrogante, che ha richiesto la vendita, i necessari dati contabili;
4. laddove il suddetto pagamento non avvenga entro 60 giorni dalla notifica della presente ordinanza all'obbligato, il delegato ne riferirà senza indugio al Giudice per le determinazioni conseguenti, in ordine all'estinzione della procedura;
5. ricevuto l'acconto, 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.;
6. il professionista delegato prende a base il valore dell'immobile e l'eventuale ripartizione in lotti, indicati nella presente ordinanza, segnalando peraltro, alla luce della relazione di stima e delle eventuali integrazioni, l'opportunità di rivedere la suddivisione in lotti qualora non sia rispettato il vincolo pertinenziale tra più cespiti;
7. il professionista delegato redige l'avviso applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'articolo 173-*quater* di queste;
8. il professionista delegato comunica l'avviso di cui al capo precedente ai creditori costituiti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data fissata per l'incanto;
9. il professionista delegato, nel redigere l'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., specifica – tra l'altro – che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo o nel luogo da essi indicato;

10. nell'avviso, comunque omesse le generalità del debitore, il professionista delegato specifica le date, il prezzo base e l'aumento, nonché tutte le altre circostanze di cui sopra; specifica altresì, ove il procedimento si basi su credito fondiario, che ai sensi dell'art. 41, commi 5 e 6 D.Lgs. 1993 n. 385 l'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese; che nel caso di vendita in più lotti ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese; che ove l'aggiudicatario o l'assegnatario non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, versino direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa; che l'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c.; che il trasferimento del bene espropriato e il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'articolo 586 c.p.c. .
11. il professionista delegato provvede agli adempimenti pubblicitari previsti dall'art. 570 c.p.c. ed all'affissione all'Albo del Tribunale di Caltagirone dell'ordinanza di vendita per estratto;
12. il professionista delegato stabilisce ed avvisa che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto, nonché l'esame delle prime o lo svolgimento dell'incanto avranno luogo presso il suo studio o nel luogo da essi indicato;
13. il professionista delegato fissa i termini – non inferiori a trenta giorni e non superiori a novanta giorni – per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esamina, fissando l'orario, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse; è autorizzato a fissare, per il caso in cui non abbia per qualsiasi motivo luogo la vendita senza incanto, anche con lo stesso atto, la data stabilita per la vendita all'incanto;
14. il professionista delegato dà atto ed avvisa 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 valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione ad offrire in nome e per conto di persone fisiche o giuridiche (ad es. procura speciale o certificato camerale da cui evincere la legittimazione); 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;

15. il professionista delegato dà atto ed avvisa che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile, riproducendone le norme relative nel bando o avviso;
16. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso professionista, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto (art. 571 c. 2. c.p.c.);
17. il professionista delegato avvisa altresì che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine improrogabile di 60 giorni dall'aggiudicazione provvisoria sarà disposta ex art. 587 c.p.c. la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione a titolo di multa;
18. il professionista delegato dà atto ed avvisa 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 colui che materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
19. il professionista delegato stabilisce che l'assegno per cauzione deve essere inserito nella busta, che egli – o il suo delegato *ad hoc* – sigilla idoneamente al momento del deposito;
20. il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame;
21. il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c., redigendo verbale delle relative operazioni, verbale 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 ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579 c. 2 c.p.c..;
22. in particolare, provvederà alla acquisizione dell'eventuale dissenso del creditore procedente in caso di offerta inferiore al valore di stima aumentato di un quinto e, laddove non rilevi alcun dissenso, procede senz'altro alla aggiudicazione provvisoria;
23. laddove non siano pervenute offerte, oppure ove il creditore procedente abbia manifestato il dissenso di cui sopra, il

professionista delegato provvederà alla vendita all'incanto stabilendo quale prezzo base quello indicato nell'ordinanza di vendita con il rilancio minimo ivi determinato; anche della vendita all'incanto viene redatto un verbale dal contenuto analogo a quello relativo alla vendita senza incanto;

24. egli, altresì, dà atto che l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in relazione alla normativa introdotta con la legge 47/85 e sue integrazioni, con tutte le accessioni, pertinenze e servitù attive e passive; dà atto, in proposito, che l'immobile di cui al lotto 1) risulta in parte abusivo e che il presumibile costo di demolizione delle parti abusive è stato approssimativamente stimato in € 23.500,00, somma già detratta dal prezzo base; con riguardo all'immobile di cui al lotto 2) dà atto che il prezzo base tiene conto del valore dell'area di sedime, e che i costi di demolizione del fabbricato che vi insiste non sono stati calcolati;
25. il professionista delegato dà atto ed avvisa che la presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto (mediante domanda in regola con il bollo vigente) deve avvenire nel luogo da lui indicato a mezzo di assegno bancario non trasferibile intestato alla procedura o a mezzo di assegno circolare intestato al professionista;
26. nel caso non siano pervenute valide offerte per la vendita all'incanto, il professionista delegato provvederà senza necessità di autorizzazione da parte del G.E. all'esperimento di un nuovo tentativo di vendita senza incanto e con incanto, al prezzo fissato nell'ordinanza ridotto di $\frac{1}{4}$, ai sensi dell'art. 591 c. 2 c.p.c. e per il resto alle medesime modalità e condizioni di cui all'ordinanza stessa, previo versamento di nuovo acconto a carico del medesimo creditore procedente, alle stesse condizioni di cui ai superiori punti;
27. laddove anche tali vendite siano andate deserte, il professionista delegato relazionerà senza indugio al G.E., a questi rimettendo gli atti per le determinazioni di competenza;
28. divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato deposita l'importo della cauzione su un libretto di deposito nominativo, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice, presso un ufficio postale o un istituto di credito a sua scelta;
29. il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del prezzo in misura non superiore a 60 gg. dalla data dell'aggiudicazione e cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate su un libretto di deposito nominativo, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice, presso un ufficio postale o un istituto di credito a sua scelta;
30. qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il professionista delegato fissa all'aggiudicatario un termine non superiore a 60 gg.

dalla data dell'aggiudicazione per procedere, ex art. 41.4. D.Lgs. 1993 n. 385, al pagamento diretto delle predette somme 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;

31. avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590.2 c.p.c., il professionista delegato predispose il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al Giudice dell'esecuzione il fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, quale risultante dal fascicolo processuale;
32. il professionista provvederà, altresì, agli adempimenti previsti al punto 13 del comma 2 dell'art. 591 *bis* c.p.c.;
33. il professionista delegato vigila sulla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, a cura e spese dell'aggiudicatario, il quale è sin da ora autorizzato, previo deposito della relativa documentazione a prelevare dal fondo spese la relativa somma;
34. il professionista delegato provvede alla comunicazione del decreto di trasferimento 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.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico della procedura;
35. avvenuto il versamento del prezzo, il professionista delegato, accertato il completamento delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sul bene aggiudicato, fissa 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, con l'avviso che nel caso di inadempimento al predetto onere il Giudice provvederà alla liquidazione delle spese in via sommaria ed allo stato degli atti, ponendole integralmente al chirografo;
36. decorso il termine di cui sopra, il professionista delegato rimette senza indugio gli atti al Giudice, che provvederà alla liquidazione di spese e compensi di procedura ed alla successiva trasmissione del fascicolo al medesimo delegato per la formazione del piano di riparto;

37. all'uopo il delegato, nei 30 giorni successivi, redige, secondo le norme in tema di cause di prelazione, il progetto di distribuzione, depositandolo in Cancelleria affinché il Giudice possa effettuare eventuali variazioni;

38. in nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del Giudice dell'Esecuzione.

Il Giudice dell'esecuzione, infine,

determina l'anticipo da corrispondersi al professionista delegato in ragione di € 2.000,00 quale acconto anche sulle spese di pubblicità, per ciascuna copia di vendite, da versarsi da parte del creditore procedente o surrogante, 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 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 la Cancelleria per le comunicazioni alle parti ed al professionista delegato.

Caltagirone, 10-3-2010

Il Giudice dell'esecuzione

(Firma)

*Per iuse videom a
residente a/c/le
off del 3/2010
G. Zocchi*