



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Crucel 231
dal 30

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

Il giudice dell'esecuzione, Alfio Gabriele Fragalà

- letti gli atti della procedura esecutiva iscritta al numero 40/2004 R.G.Es., promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. nei confronti di [REDACTED], sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 15.2.2012 in ordine alla richiesta di disporsi la vendita del compendio immobiliare pignorato, appartenente pro quota indivisa e indistinta a [REDACTED]

- sentite le parti, previa loro convocazione;

- rilevato, quanto alla custodia del compendio pignorato, che si provvederà come da separato decreto;

- ritenuto che, stante la completezza della documentazione, e non essendovi opposizione, può essere disposta la vendita del compendio pignorato;

ORDINA

procedersi alla vendita dei seguenti immobili siti nel Comune di Serradifalco:

Lotto 1: fabbricato per civile abitazione sito in C/da Paolotti, Comune di Serradifalco, sulla strada provinciale n° 49 in direzione Mussomeli, distinto al NCEU del Comune di Serradifalco al foglio n° 10, particella n° 348, subalterno 1 categoria C/2, rendita euro 77,47, e subalterno 2 categoria A/3, rendita euro 207,87, composto da un piano seminterrato e da un piano terra.

I due livelli costituiscono unità immobiliari indipendenti. Il piano seminterrato – sub 1- in mediocre stato di conservazione, si trova ad una quota inferiore di mt 2,85 rispetto al piano terra ed è raggiungibile dalla stradella di accesso o dalla rampa di scala esterna posta sul lato ovest del fabbricato. Identificato al catasto edilizio urbano con la categoria C/2 (depositi e magazzini), esso è nello stato di fatto adibito a destinazione residenziale, anche se al momento del sopralluogo è risultato non abitato. L'ingresso si ha direttamente su un vano adibito a cucina/soggiorno di mq 30.14, da cui, attraverso un varco ed un piccolo disimpegno (mq 3.97), si raggiungono il wc (mq 2.76), un vano letto di mq 8.48 ed un secondo vano letto di mq 12.48. Esternamente vi è un portico e l'accesso ad un ripostiglio di mq 10.56.

Il piano terra – sub 2-, in buono stato di conservazione, è composto da cinque vani più accessori così distribuiti: dall'ingresso principale sul vano soggiorno (mq 18.15) con angolo cucina (mq 10.92) e adiacente ripostiglio (mq 2.52), attraverso tre gradini, si accede alla zona notte composta da un

Mod. 07 Ord. determ. modalità vendita CON delega a profess. MD

vano letto matrimoniale (mq 15.84), da un vano letto singolo (mq 9.22), dal bagno (mq 3.30) e da un secondo ripostiglio (mq 7.20). Antistante alla zona giorno si articola un portico sul fronti est e nord che costituisce superficie non residenziale pari a mq 28.20.

Il fabbricato è stato edificato sul lotto identificato dalla particella catastale n. 348 del foglio 10 del Comune di Serradifalco a seguito di Concessione Edilizia n. 5585 rilasciata in data 29.07.1985 dal Comune di Serradifalco a favore dei sig. [redacted] trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta in data 28/08/1985 ai nn. 8916/7706. In relazione al piano seminterrato ed ad un ampliamento del piano terra, realizzati abusivamente, è stata presentata in data 28/02/1995 istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 39 della legge 724/94, per il cui rilascio è stato emesso parere favorevole in data 24.12.2000, previo versamento della somma complessiva di euro 700,00 circa (per dettagli v. relazione di stima agli atti).

Lotto 2: due appezzamenti di terreno, non confinanti, siti nel Comune di Serradifalco, in C/da Paolotti, sulla strada provinciale n° 49 in direzione Mussomeli, identificati al catasto terreni dello stesso Comune al foglio 10, particella 266, estesa are 18.24 (mq 1.824) di qualità seminativo, e particella 327 estesa are 00.60 (mq 60) di qualità seminativo-arboreo, entrambi ricadenti in zona territoriale omogenea "E" (verde agricolo) del vigente P.R.G. del Comune di Serradifalco, attualmente, allo stato incolto.

Visto l'art. 591 bis c.p.c., delega all'avv. Anna Rosa Scalzo, con studio in Caltanissetta, via Rochester 2/c, 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 della presente ordinanza;
- 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 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 informarne questo G.E.
- il professionista delegato farà riferimento, per la determinazione del prezzo base, al valore dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568 co. 3 c.p.c.;
- 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 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 in altro luogo dallo stesso indicato;
- 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; egli 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 l'incanto;
- 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 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

Mod. 07 Ord. determ. modalità vendita CON delega a profess. MD

dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- 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;
- 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 a quest'ultimo, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;
- 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 chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
- 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;
- 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;
- il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;
- il professionista delegato stabilisce, quale prezzo base per il primo tentativo di vendita all'incanto, quello indicato nella relazione di stima con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;
- 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;
- il professionista delegato provvede alle operazioni dell'incanto ed alla aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;
- 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 la Banca di Credito Cooperativo S. Michele;
- il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto ovvero alla vendita all'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 ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;
- il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del prezzo in misura non superiore a 60 gg. dalla data dell'aggiudicazione; 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;
- il professionista delegato dà in ogni caso notizia al giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita, sia esso senza incanto, sia esso all'incanto;
- il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a 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.;

Mod. 07 Ord. determ. modalità vendita CON delega a profess. MD

- 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 predisporre il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio – nel caso in cui non faccia luogo all’assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell’art. 591 c.p.c. – 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;
- 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*;
- 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;
- 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;
- 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;
- quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il g.e. dispone fin d’ora che l’avviso di vendita sia pubblicato all’albo dell’Ufficio a cura del professionista delegato;
- sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il g.e. dispone fin d’ora che, a cura del professionista, dell’avviso e della relazione dell’esperto sia data pubblicità mediante pubblicazione dell’avviso di vendita, dell’ordinanza di delega, dell’elaborato peritale ed allegati sui siti www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it nei quali dovrà essere consultabile almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell’incanto*;
- sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il g.e. dispone fin d’ora che a cura del professionista, dell’avviso sia data pubblicità mediante pubblicazione sul quotidiano “La Sicilia” o sul quotidiano “Il giornale di Sicilia”, a scelta del professionista delegato, da effettuarsi almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione ne delle offerte o della data dell’incanto* e che lo stesso sia fatto oggetto di diffusione anche mediante il quindicinale di informazione “Rivista delle Aste Giudiziarie”;
- detti adempimenti pubblicitari saranno curati dal professionista delegato che, ove lo ritenga, potrà avvalersi del servizio Media Planning & Editing offerto dalla Edicom Finance s.r.l. con sede in Venezia Mestre via San Donà 28/B con direzione in Palermo via G.B. Vaccarini 1, presso Ediservice s.r.l. e mail: info.palermo@ediservicesrl.it;
- avvenuto il versamento del prezzo, 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 che dovranno tempestivamente farsi pervenire al g.e. ai fini della liquidazione; quindi, nei 30 giorni successivi, redige, secondo le norme in tema di cause di prelazione, il progetto depositandolo in cancelleria affinché il giudice possa effettuare eventuali variazioni;
- il giudice, qualora le parti abbiano approvato il progetto o raggiunto un accordo, dispone la restituzione del fascicolo al professionista affinché provveda al pagamento delle singole quote;
- Il professionista provvederà, altresì, agli adempimenti previsti al punto 13 del comma 2 dell’art. 591 *bis* c.p.c.;
- il professionista delegato è autorizzato, ove alla data fissata per la celebrazione dell’incanto questo non abbia luogo per qualunque motivo, ad applicare immediatamente – e cioè a quella stessa udienza – l’articolo 591cod. proc. civ. senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto provvedendo anche, se del caso, a disporre l’amministrazione giudiziaria;
- 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 g.e.;

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, da versarsi da parte del creditore precedente o surrogante,

Mod. 07 Ord. determ. modalità vendita CON delega a profess. MD

entro 30 giorni da oggi 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 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 di legge. Si comunichi anche all'esperto.

Caltanissetta, 15.2.2012

Deposita in Cancelleria

Caltanissetta, 16-2-2012

Il Giudice

G.E.
Alfio Gabriele Fragalà

ORIGINALE
(DA RESTITUIRE
ALLA ANNA ROSA SEATO C/17)



TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTANISSETTA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'Esecuzione

Rilevato che il 20.8.2015 è stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la legge n. 132/2015 di conversione del decreto legge n. 83/2015;

atteso che il d.l. 83/2015 conv. in l. 132/2015 pone delle rilevanti modifiche alla fase delle vendite immobiliari; tra queste si segnalano, oltre alla sostanziale abrogazione della vendita con incanto, la possibilità per gli offerenti di offrire una somma pari al 75% del prezzo base d'asta (così il novellato art. 571 c.p.c.) e la possibilità per i creditori di proporre istanza di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (così il novellato art. 589 c.p.c. e in contrasto con l'interpretazione della norma prima vigente fornita da Cass. 8731/2011);

considerato che in sede di conversione il legislatore ha ritenuto di precisare, intervenendo sul disposto di cui all'art. 23, commi 9 e 10, d.l. 83/2015, che tali nuove disposizioni trovano applicazioni ogni qual volta il giudice o il professionista delegato fissino una nuova vendita;

ritenuto pertanto che per le vendite che verranno fissate nelle procedure pendenti alla data di entrata in vigore della predetta legge – indipendentemente dal tempo in cui le procedure furono introdotte e dalle deleghe ricevute – i professionisti delegati alla vendita, salvo diverse istruzioni impartite dal g.e., dovranno seguire i seguenti criteri direttivi:

1. prevedere esclusivamente vendite senza incanto;
2. indicare, nell'avviso di vendita, in modo chiaro, sia il prezzo base d'asta, sia l'offerta minima per la partecipazione all'asta, pari al 75% del prezzo base d'asta;
3. il prezzo base è quello determinato ai sensi dell'art. 568 cpc, ovvero quello dell'ultimo tentativo di vendita esperito; per i successivi tentativi di vendita il prezzo sarà quello dell'ultimo tentativo ridotto di $\frac{1}{4}$, salva diversa determinazione da parte del g.e.;

4. segnalare nell'avviso di vendita che, ove ricorrano giustificati motivi, il g.e. potrà disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a 12 mesi.

Restano ferme le altre disposizioni contenute nelle deleghe già ricevute.

Manda alla Cancelleria di provvedere all'inserimento del presente decreto in tutte le procedure esecutive assegnate a questo giudice per le quali sono in corso le operazioni di vendita.

Onera la Cancelleria di comunicare il presente provvedimento alle parti costituite ed al delegato.

Onera il professionista delegato alla vendita della notificazione del presente decreto ai debitori esecutati.

Caltanissetta, 07/10/2015

Il G.E.

Dott.ssa Rossella Vittorini

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
Cancelleria
15-10-2015
Il Funzionario Giudiziario
Giancarlo Chiofalo

Rossella Vittorini