



Cr. n. 805
n. 34/07 Mod. 21

Tribunale di Caltagirone

Proc. n. 7/03 R.G. Es.

Intesa

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

Il Giudice dell'Esecuzione,

letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe e sciogliendo la riserva formulata all'udienza del 17/5/2007, relativa alla fissazione della vendita chiesta dal creditore procedente;

sentite le parti previa loro convocazione;

ritenuto che, non essendovi opposizione, può essere disposta la fissazione della vendita del compendio pignorato;

ORDINA

procedersi alla vendita dei seguenti beni:

lotto n.2): appartamento per civile abitazione sito in Niscemi, p.zza G. Bruno n. 4, disposto su tre piani, in catasto al N.C.E.U. fg. 33, part. 1193 sub. 1, 3,5 vani catastali ed accessori, ampio mq. 88 complessivi, cat. A/4, cl. 2, rendita catastale € 82,43, del valore complessivo di **euro 57.073,78.**

Visto l'art. 591 bis cpc.,

delega l'Avv. Giuseppe Di Pietro, con studio in Niscemi, via F. Crispi n. 40, al compimento delle operazioni di vendita, ex art. 591 bis cpc., nominandolo altresì, con separato decreto, quale custode del compendio pignorato in sostituzione del debitore esecutato, **secondo le modalità come appresso specificate:**

- il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è qui fissato alla data del **12/6/2008**; 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. 568.3 cpc., 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, 576.2 cpc.;
- 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;
- 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; ed 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 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 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; 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 gli immobili sono in parte abusivi e che i costi per la relativa sanatoria, approssimativamente stimati in € 2.138,13 per il lotto n. 1 e in € 542,42 per il lotto n. 2, sono stati già detratti dal prezzo base;
- 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 cpc.;

- 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 un Istituto di credito a sua scelta;
- 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. 579.2 cpc.;
- 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. 41.4 D.Lgs. 1993 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 cpc.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno a carico dell'aggiudicatario;
- avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, 2, cpc., il professionista delegato predisponde 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 cpc. - 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* di queste;
- 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 cpc., specifica – tra l'altro – che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti cpc., 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;
- 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.giustizia.catania.it, www.tribunalecaltagirone.it e www.astegiudiziarie.it, nei quale dovrà essere consultabile almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, tenendo, però conto, che, per i necessari tempi di pubblicazione da parte della società convenzionata Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., i documenti, in formato digitale, dovranno pervenire alla società anzidetta almeno 60 giorni prima del termine sopra indicato;*
- il professionista deve attenersi rigorosamente a tutte le **"INDICAZIONI PER I SIG.RI PROFESSIONISTI DELEGATI"** disponibili presso la Cancelleria e trasmesse ai Consigli degli ordini professionali per quanto riguarda i contenuti, la tipologia ed i formati digitali dei documenti;
- sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il G.E. dispone fin d'ora che dell'avviso sia data pubblicità mediante pubblicazione sul quotidiano "La Sicilia" o sul quotidiano "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;*

- 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; 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 cpc.;
- 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 591 cpc. 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 procedente o surrogante, 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 alle parti ed al professionista delegato.

Caltagirone, 12 giugno 2007.

Il Funzionario di Cancelleria
(Dr. Mario Centorbi)

Il Giudice dell'esecuzione

dr. Marcello Gennaro

in data

12.06.07

Il Funzionario di Cancelleria
(Dr. Mario Centorbi)

13-6-07 F.C. g

22 GIU 2007 F.C. Tolofina



Tribunale di Caltagirone

Proc. n. 7/03 R.G. Es.

Intesa.

Il Giudice dell'Esecuzione,

letti gli atti della procedura esecutiva sopra indicata e sciogliendo la riserva formulata all'udienza del 17/5/2007;

- rilevato 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 con la persona incaricata delle operazioni di vendita (o con l'I.V.G.) e, in secondo luogo, con un qualsiasi altro soggetto (art. 559 cpc.);
- ritenuto che può derogarsi alla predetta sostituzione obbligatoria soltanto se vi sia la prova positiva del fatto che la sostituzione non avrebbe alcuna utilità;

ritenuto che, nel caso di specie, avuto riguardo alla natura del compendio pignorato (case per civile abitazione di cui una disabitata e l'altra occupata dai debitori esecutati) la sostituzione appare utile già in quanto consente un più agevole accesso al bene da parte dei potenziali compratori, a mente dell'art. 560.5 cpc.;

P.Q.M.

letto l'art. 559.4 cpc.

NOMINA

custode dei beni pignorati, in sostituzione del debitore, l'avv. Giuseppe Di Pietro, già delegato con separata ordinanza alla vendita del compendio pignorato, cui raccomanda l'immissione in possesso al più presto, salvo quanto disposto nel presente provvedimento.

DISPONE

che il custode nominato, appena ricevuta notizia della nomina anche a mezzo fax o telefono, compaia in Cancelleria per accettare l'incarico sottoscrivendo apposita dichiarazione e per prendere visione delle **"Indicazioni per i Sigg. Professionisti nominati custodi"**, che definiscono le modalità di esecuzione dell'incarico custodiale.

DISPONE

che il custode nominato, prima ancora di immettersi nel possesso dei beni (o, solo se indispensabile a tal fine, immediatamente dopo tale immissione) acquisisca notizie sullo stato di possesso dei beni e sugli occupanti dello stesso e ne riferisca al più presto al Giudice ai fini dell'eventuale autorizzazione di cui all'art. 560.3 cpc..

LIQUIDA

in favore del custode un acconto su borsuali e competenze pari ad €. 1.000,00, ponendolo a carico del creditore precedente o surrogante.

MANDA

la Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento alle parti e al custode nominato, da effettuarsi, oltre che nelle forme ordinarie, anche a mezzo fax o telefono o posta elettronica.

Caltagirone, 12 giugno 2007.

Il Funzionario di Cancelleria
(Dr. Mario Santobbi)

Il Giudice

dr. Marcello Gennaro

TRIBUNALE DI CALT. 12.06.07

Cancelleria 12.06.07

Il Funzionario di Cancelleria
(Dr. Mario Santobbi)

13-6-07 F.C. 8

22 GIU 2007 F.C. Telefax

Per presa visione e
accettazione dell'incarico
oggi 25.6.07
Avv. Giudice