



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Ornel 207  
dal 203/11

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

Il giudice dell'esecuzione, letti gli atti del processo esecutivo immobiliare iscritto al n. 22/2003 R.G.Es. promosso dal creditore fondiario Banca di Credito Cooperativo G. Toniolo soc. coop. a r.l. nei confronti di [redacted] e sciogliendo la riserva espressa all'udienza del 19 ottobre 2011 in ordine alla richiesta di disporsi la vendita del compendio immobiliare pignorato;

vista l'ordinanza del 16/10/2009, depositata in cancelleria il 19/10/2009, in seno alla quale, quanto al locale a piano terra facente parte di un fabbricato in corso di costruzione sito in Santa Caterina Villarmosa via Trieste, in catasto al foglio 51, particella 669 sub 3 e particella 669 sub 4, evidenziata la completezza della documentazione, si erano invitati il creditore fondiario procedente e la curatela del fallimento, intervenuta ai sensi dell'art. 107 L. Fall., a chiarire se il ccspite fosse stato destinato all'esercizio dell'impresa e se la detta impresa fosse stata costituita prima o dopo il matrimonio e ciò per gli effetti di cui agli articoli 178 e 191 c.c.;

considerato, quanto al terreno sito in Santa Caterina Villarmosa, contrada Muleri, esteso ettari uno, are sessanta e centiare sessanta con retrostante fabbricato in corso di costruzione al N.C.T. alle partite: 15300, foglio 53, particella 63 di Ha 0.43.00; 14408, foglio 53, particella 64 di Ha 0.52.30; 15301 Foglio 53, particelle 65 di Ha 0.34.30 e 147 di ha 0.11.40; 14604, foglio 53, particella 84 di Ha 0.19.60, che con la menzionata ordinanza era stato richiesto il compimento del medesimo accertamento di cui sopra ed era, altresì, stato evidenziato come la documentazione ipocatastale relativa ad alcune delle particelle pignorate non risultava completa giacché le particelle 63, 65 e 147 erano state acquistate da [redacted] giusta atto pubblico ricevuto dal notaio Gabriele Vancheri di Caltanissetta il 9/03/1998, trascritto il 27/03/1998 ai numeri 2491/2102, da potere, quanto alla particella 63, della [redacted], e, quanto alle particelle 65 e 147, della [redacted] e non risultava alcuna trascrizione a favore delle dett [redacted] degli atti di provenienza delle particelle in questione, pervenute, come indicato nel nulla osta del vescovo di Caltanissetta allegato all'atto pubblico di acquisto, per successione testamentaria in morte di [redacted]

esaminata la nota integrativa alla certificazione notarile redatta dal notaio Mazzara di Mussomeli e ritenuto, invero, siccome da questi evidenziato, che per l'acquisto *mortis causa* da parte delle menzionate parrocchie delle particelle 63, 65 e 147, avvenuto in epoca anteriore alla entrata in vigore del codice civile vigente, non era prevista la trascrizione e che l'art. 225 delle disp. di att. al c.c. prevede che le disposizioni del codice che regolano gli effetti della omessa trascrizione non si applicano agli atti anteriori alla sua entrata in vigore per i quali la trascrizione non era richiesta, ciò che impone di ritenere la completezza della documentazione anche in relazione alle menzionate particelle;

considerato, ancora, quanto al locale di cui al punto 1 del pignoramento, destinato, siccome emerge dalla documentazione in atti, all'esercizio dell'impresa del fallito costituita dopo il matrimonio, che, invero, condivisibili appaiono gli argomenti della Corte di Cassazione (cfr. Cass. sent. n. 6070/2004, sent. n. 2680/2000), richiamati dal creditore procedente all'udienza del 19 ottobre 2011, secondo cui il fallimento di uno dei coniugi in regime di comunione legale dei beni determina la comunione *de residuo* sui beni destinati dopo il matrimonio all'esercizio dell'impresa soltanto rispetto a quelli che siano eventualmente residuati dopo la chiusura della procedura fallimentare e ciò perché, diversamente opinando, la dichiarazione di fallimento importerebbe, in danno dei creditori, il dimezzamento della loro garanzia, mentre la dichiarazione di fallimento, se determina lo scioglimento della comunione,

determina anche lo spossessamento del debitore con la conseguenza che il vincolo su tutti i suoi beni non può che precedere l'effetto dello scioglimento della comunione che in esso trova la sua giustificazione;

considerato, pertanto, che, rientrando il detto bene nella comunione *de residuo* soltanto all'esito della procedura, non v'è luogo per notificare al coniuge del debitore fallito l'avviso di cui all'art. 599 c.p.c., né l'invito a comparire ai sensi dell'art. 180 delle disp. di att. dinanzi al g.c.; ritenuto, per quanto sopra, che può essere disposta la vendita del compendio immobiliare pignorato e rilevato, quanto alla custodia, che si provvederà come da separato decreto;

## ORDINA

procedersi alla vendita dei seguenti immobili

### LOTTO UNO:

Locale a piano terra sito in Santa Caterina Villarmosa via Trieste, facente parte di un edificio edificato giusta concessione edilizia n. 23/95 del 5/05/1995, concessione edilizia in variante n. 9/96 del 7/03/1996 e successiva variante n. 4798 del 6/02/1998.

Il locale, costituito di fatto da un unico ambiente, è difforme dalle planimetrie catastali che prevedono due unità immobiliari distinte e divise da un muro.

Distinto nel catasto dei fabbricati del Comune di Santa Caterina Villarmosa al foglio 51 particella 669 sub 3, categoria C/1 classe 1, consistenza mq. 108, rendita € 652,60 e particella 669 sub 4, categoria C/1, classe 1, consistenza mq. 108, rendita € 652,60.

### LOTTO DUE:

Terreno sito in Santa Caterina Villarmosa c.da Muleri con insistenti un impianto per la produzione di conglomerato cementizio in disuso, un immobile incompleto costituito da un unico piano avente una superficie utile di mq. 144, un ulteriore immobile in muratura composto da un piano seminterrato utilizzato come deposito e da un piano terra, tutti non censiti in catasto e realizzati giusta concessione edilizia n. 86/1998 scaduta per mancata ultimazione dei lavori. Per l'ultimazione dei lavori occorre richiedere una nuova concessione edilizia.

Distinto nel catasto terreni del comune di Santa Caterina Villarmosa al foglio 53 particelle 63 (di ha 00.43.00, seminativo arborato di classe 3, reddito dominicale € 14,43 ed agrario € 5,55), 64 (di ha 00.17.40, seminativo arborato di classe 3, reddito dominicale € 5,84 ed agrario € 2,25), 658 (derivata dal frazionamento della originaria particella 64 di ha 00.17.40, seminativo arborato di classe 3, reddito dominicale € 5,84 ed agrario € 2,25), 659 (derivata dal frazionamento della originaria particella 64, di ha 00.17.50, seminativo arborato di classe 3, reddito dominicale € 5,87 ed agrario € 2,26), 65 (di ha 00.34.30, seminativo arborato di classe 3, reddito dominicale € 11,51 ed agrario € 4,43) 84 (di ha 00.19.60, chiusa di classe 3, reddito dominicale € 5,06 ed agrario € 3,54).

### LOTTO TRE:

Terreno sito in Santa Caterina Villarmosa prospiciente la regia trazzera Termini-Santa Caterina-Caltanissetta con un fronte di m. 130,00, coltivato in parte ad uliveto e in parte seminativo.

Distinto nel catasto dei terreni del detto comune al foglio 53, particella 147 di ha 00.11.40, seminativo di classe 3, reddito dominicale € 3,53 ed agrario € 1,47.

visto l'art. 591 bis c.p.c., delega all'avv. Francesco Galfano il compimento delle operazioni di vendita, secondo le modalità di seguito specificate:

- il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è fissato in mesi diciotto
- 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 informare 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. e segnatamente al valore risultante dalla relazione depositata dal nominato esperto;
- 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 nel luogo dallo stesso indicato;
- il professionista delegato fissa i termini - non inferiori a novanta giorni e non superiori a centoventi giorni, decorrenti dalla comunicazione dell'avviso di avvenuto deposito della relazione integrativa da parte dell'esperto - 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 ad indicare, 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 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 circolare non trasferibile intestato al notaio;
- 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 l'Istituto Credito Siciliano di Caltanissetta;
- 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;

da quello oggetto  
base al valore risultante  
in occorrenze  
telle

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 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.;
- 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 predispose 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* delle disp. di att. al c.p.c.;
- 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 - ehe 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** ehe 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 notaio, 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 sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.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 notaio, dell'avviso sia data pubblicità mediante pubblicazione sul settimanale "Quotidiano di Sicilia" da effettuarsi almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto* e ehe lo stesso sia fatto oggetto di diffusione anche mediante il periodico quindicinale "Aste Giudiziarie";
- detti adempimenti pubblicitari saranno eurati dal professionista delegato;
- 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 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 di distribuzione 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 **inmediatamente** - e cioè a quella stessa udienza

- l'articolo 591 cod. 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 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 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 la comunicazione del presente provvedimento al creditore procedente, alla curatela del fallimento e al professionista delegato.**

Caltanissetta, 7 novembre 2011

Il giudice dell'esecuzione  
Patrizia Miranda

*Patrizia Miranda*

Modificato in Cancelleria

7-11-2011

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it