



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
Ufficio Esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Il Giudice dell'esecuzione, G.O.T. avv. Ugo Vassallo Paleologo, in sostituzione del Giudice titolare dott.ssa Rossella Vittorini, in virtù del provvedimento n. 16/2017 emesso il 28.3.2017 dal Presidente di questo Tribunale;

- letti gli atti del processo esecutivo immobiliare iscritto al n. 62 /2011 R.G.Es. promosso da e per essa dal nei confronti di ;
- sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 23 maggio 2017 sia in ordine alla richiesta formulata dalla parte procedente di disporsi la vendita degli immobili pignorati che a quella della parte esecutata di sospendere la presente esecuzione, sul presupposto che avverso la stessa pende un'opposizione rubricata al n. 473/2017 del R.G. di questo Tribunale;
- verificato che con provvedimento del 7.12.16, questo G.es. ha già rigettato l'istanza di sospensione all'esecuzione avanzata dalla parte esecutata e che avverso lo stesso non è stato interposto il reclamo ex art. 669 *terdecies* c.p.c., sicché l'istanza formulata dagli esecutati all'udienza del 23.5.17 è inammissibile;
- osservato infatti che la previsione normativa di mezzo di impugnazione avverso l'ordinanza che rigetta l'istanza di sospensione, rende la stessa immutabile da parte del G.Es., stante l'espressa previsione del combinato disposto degli artt. 487, comma II, e 177, comma III, n. 3), c.p.c.;
- sentito all'udienza del 23.5.17 sia il creditore procedente che i debitori esecutati, e ritenuto che, stante la completezza della documentazione e dichiarata inammissibile l'istanza di sospensione opposizione degli esecutati, può essere disposta la vendita del compendio pignorato;
- rilevato, quanto alla custodia, che si provvederà come da separato decreto;

ORDINA

procedersi alla vendita in tre lotti delle seguenti :

LOTTO 1

NEGOZIO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA CALTANISSETTA, 97

Locale commerciale ubicato al piano seminterrato di un edificio a tre elevazioni, oggetto della presente procedura esecutiva, ubicato tra la via Caltanissetta e la via Manzoni del comune di Mussomeli. Il locale, accessibile dalla Via Caltanissetta attraverso una grande bussola metallica, è composto da un unico ambiente posto al piano terra rispetto alla Via Caltanissetta ed interrato rispetto alla retrostante Via Manzoni, della superficie netta di mq 89,00, della quale la parte prevalente soppalcata. All'ingresso è ubicato un bancone di vendita a diretto contatto con il pubblico, un retro locale destinato a magazzino, ove sono ubicate le scaffalature (foto 6), una zona ufficio, un servizio igienico della superficie netta di mq 2,80, preceduto da un antibagno della superficie netta di mq 6,45. Da detto ambiente di piano terra si diparte la scale di accesso al soppalco abusivo, il cui costo di rimozione è stato calcolato ai fini della valutazione. La superficie commerciale lorda del locale è di mq 114. Il livello di finitura è ordinario. La pavimentazione del locale è in gres porcellanato smaltato fugato, le pareti sono in tonachina pitturata con idropittura lavabile. Il servizio igienico è fornito di tazza e lavabo e presenta le pareti ed il pavimento in ceramica. L'immobile è privo di impianto termico, l'impianto elettrico è invece dotato di salvavita. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 207, Sub. 5, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Prezzo base d'asta €



84.360,00.

LOTTO 2

APPARTAMENTO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA CALTANISSETTA, 99

Appartamento facente parte di un edificio a tre elevazioni, oggetto della presente procedura esecutiva, ubicato tra la via Caltanissetta e la via Manzoni del comune di Mussomeli. Lo stesso, ubicato al primo piano rispetto alla Via Caltanissetta ed al piano terra rispetto alla via Manzoni, è accessibile da un vano scala collegante tutte le unità immobiliari del fabbricato, e dalla Via Manzoni attraverso due ingressi, di cui il primo regolato da un portoncino ed il più grande da una saracinesca metallica. In particolare l'immobile è costituito da due porzioni comunicanti, di cui la prima destinata ad ambienti di abitazione, completamente rifinita e la seconda, composta da un locale magazzino al rustico accessibile dalla Via Manzoni, della superficie netta di mq 35,10. In particolare la parte abitabile rifinita, entrando dalla scala, è composta da un locale ingresso della superficie netta di mq 5,40, da una camera della superficie netta di mq 18,50, affacciantesi al primo piano su Via Caltanissetta a mezzo di un balcone di mq 3,20, da un servizio igienico della superficie netta di mq 5,50, affacciantesi su un pozzo luce della superficie di mq 2,20. Attraverso una porta, il locale ingresso è separato da uno spazio di disimpegno, della superficie netta di mq 6,70, che serve un secondo servizio igienico della superficie di mq 5,50, illuminato dal pozzo luce anzi citato, un ripostiglio della superficie netta di mq 1,40, una camera della superficie netta di mq 17,10, anch'essa illuminata dal pozzo luce, ed il magazzino al rustico anzi descritto. Il tutto per una superficie netta complessiva di mq 95,20 ed una superficie commerciale lorda di mq 114. Il livello di finitura degli ambienti dell'abitazione, benchè datato, è buono, così come lo stato di conservazione. La pavimentazione è in segati di marmo lucido, le pareti sono rivestite in carta da parati incorniciata in legno, con l'eccezione del disimpegno e dell'ingresso trattate ad intonaco in gesso scagliola e sovrastante idropittura. Le pareti ed il pavimento dei servizi igienici sono rivestiti in ceramica. L'immobile è privo di impianto termico, ma fornito di impianto elettrico ed impianto citofonico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 207, Sub. 6, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 66.120,00

LOTTO 3

APPARTAMENTO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA CALTANISSETTA, 99

Appartamento facente parte di un edificio a tre elevazioni, ubicato tra la via Caltanissetta e la via Manzoni del comune di Mussomeli. Lo stesso, ubicato al secondo piano rispetto alla Via Caltanissetta ed al primo piano rispetto alla via Manzoni, è accessibile da un vano scala collegante tutte le unità immobiliari del fabbricato. In particolare l'immobile, rifinito in ogni sua parte, è composto da un ingresso-disimpegno della superficie netta di mq 14,10, da una cucina della superficie netta di mq 18,30, affacciantesi al secondo piano su Via Caltanissetta a mezzo di un balcone di mq 3,20, da un servizio igienico della superficie netta di mq 5,80, affacciantesi su un pozzo luce della superficie di mq 2,30. Sempre dal disimpegno è accessibile un secondo servizio igienico, della superficie netta di mq 4,40, illuminato dal pozzo luce anzi citato, una soggiorno della superficie netta di mq 18,70, anch'esso illuminato dal pozzo luce, con annesso incavo-ripostiglio della superficie netta di mq 0,50, una camera da letto singola affacciantesi su via Manzoni, della superficie netta di mq 11,30, ed una camera da letto matrimoniale della superficie netta di mq 20,50. Il tutto per una superficie netta complessiva di mq 94,60 ed una superficie lorda commerciale di mq 114. Il livello di finitura degli ambienti dell'abitazione, benchè datato, è buono, così come lo stato di conservazione. La pavimentazione è marmo lucido, le pareti sono rivestite in carta da parati incorniciata in legno. Le pareti ed il pavimento dei servizi igienici e della cucina sono rivestiti in ceramica. L'immobile è privo di impianto termico, ma fornito di impianto elettrico ed impianto citofonico). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 207, Sub. 7, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 78.660,00

LOTTO 4

Fondo ubicato a Mussomeli (CL) - c/da Serra di Lazzaro

Fondo di terreno ubicato in c/da Serra di Lazzaro del Comune di Mussomeli sul quale insistono un fabbricato per civile abitazione bifamiliare ed un piccolo fabbricato di pertinenza destinato a pollaio, realizzati in parziale difformità rispetto alla Concessione Edilizia con contributo n° 1994 del 23.6.1992. Il fabbricato principale risulta censito in catasto al foglio 31 particella 348, mentre il fabbricato accessorio (pollaio) è censito al foglio 31; sono incluse nel lotto anche le particelle 349, porzione residua della ex part. 108, e porzione residua della ex part. 200. Valore di stima del bene – al netto degli oneri per la rimozione dei baraccamenti presenti sul fondo, lo smaltimento del cemento-amianto in essi presenti di una struttura e per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 13 L. 47/85) – € 76.560,00

Fondo ubicato a Mussomeli (CL) - c/da Serra di Lazzaro

Terreno ubicato in c/da Serra di Lazzaro del Comune di Mussomeli urbanisticamente asservito al fabbricato ricadente nell'immobile indicato nella presente relazione come Bene n. 4. Il bene di che trattasi ha una destinazione prettamente agricola. L'accesso al fondo è comune del bene immediatamente precedente. Le colture in atto possono individuarsi in un seminativo erborato con piante di fico d'india ed oliveto non interessate a processi produttivi (foto 6, 9 e 10). La giacitura del fondo è in pendenza dalla strada provinciale di accesso a nord verso sud con una buona esposizione. La presenza della strada pubblica lo rende vocato alla coltivazione con mezzi meccanici. Sono presenti elementi in cemento-amianto il cui costo di smaltimento è stato computato ai fini della stima. Identificato al catasto Terreni: Fg. 31, Part. 104, Qualità Seminativo – Fg. 31, Part. 105, Porz. AA, Qualità Seminativo – Fg. 31, Part. 105, Porz. AB, Qualità Oliveto – Fg. 31, Part. 179, Porz. AA, Qualità Seminativo – Fg. 31, Part. 179, Porz. AB, Qualità Oliveto – Fg. 31, Part. 180, Porz. AA, Qualità Seminativo – Fg. 31, Part. 180, Porz. AB, Qualità Pascolo – Fg. 31, Part. 181, Porz. AA, Qualità Seminativo – Fg. 31, Part. 181, Porz. AB, Qualità Oliveto – Fg. 31, Part. 182, Porz. AA, Qualità Seminativo – Fg. 31, Part. 182, Porz. AB, Qualità Oliveto – Fg. 31, Part. 183, Qualità Seminativo – Fg. 31, Part. 184, Qualità Seminativo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto nella quota di $\frac{1}{2}$ in favore dei due usufruttuari e per l'intero della nuda proprietà. Valore di stima del bene: € 12.231,00.

TOTALE DEL LOTTO 4: € 88.791,00

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

Visto il decreto legge n. 83/2015, convertito (con modifiche) in legge n. 132/2015 pubblicata in Gazzetta Ufficiale la legge n. 132/2015, applicabile anche alle procedure in corso, nonché alle rifissazioni di nuove aste;

DELEGA

L'Avv. Pierluigi ZODA, con studio in Caltanissetta nella Via Rochester n.2/C - 93100, per il compimento delle operazioni di vendita, secondo le modalità come appresso specificate:

- il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è fissato in mesi diciotto dalla data di comunicazione della presente ordinanza;
- il professionista delegato relazionerà questo giudice sullo stato dell'attuazione della presente delega periodicamente e, comunque, almeno ogni sei mesi;
- prima di ogni altra cosa, il professionista delegato controllerà 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 provvederà, 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 degli immobili, già determinato a norma dell'art. 568 comma 3 c.p.c., ovvero a quello dell'ultimo tentativo di vendita esperito; mentre 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.;
- il professionista delegato dovrà prevedere esclusivamente vendite senza incanto;
- dovrà 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;
- il professionista delegato provvederà agli adempimenti previsti dagli articoli 570 e, quando occorre, 576 comma 2 c.p.c.;
- il professionista delegato stabilirà ed avviserà 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 fisserà i termini - non inferiori a novanta giorni e non superiori a centoventi giorni - per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esaminerà, 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 darà atto ed avviserà che l'offerente dovrà 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 darà atto ed avviserà 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 darà atto ed avviserà che l'offerta non è efficace se l'offerente non avrà prestato cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a quest'ultimo, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;
- il professionista delegato darà atto ed avviserà che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato ad hoc, il nome, previa identificazione, di chi materialmente avrà provveduto al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
- il professionista delegato stabilirà che l'assegno per cauzione dovrà essere inserito nella busta, che egli - o il suo delegato ad hoc - sigillerà idoneamente al momento del deposito;
- il professionista delegato aprirà 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 provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;
- il professionista delegato stabilirà, 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 darà atto ed avviserà che la presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto (mediante domanda in regola con il bollo vigente) dovrà avvenire nel luogo da lui indicato a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista;
- il professionista delegato provvederà alle operazioni dell'incanto ed alle aggiudicazioni degli immobili a norma dell'art. 581 c.p.c.;
- divenute definitive le aggiudicazioni, il professionista delegato depositerà 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 Banca Nazionale del Lavoro di Caltanissetta;
- il professionista delegato provvederà alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto



ovvero alla vendita all'incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si è svolta, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività compiute, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario;

- il professionista delegato fisserà all'aggiudicatario il termine per il versamento del prezzo in misura non superiore a 60 gg. dalla data dell'aggiudicazione; il professionista delegato curerà 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 - comma 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 darà, in ogni caso, notizia al giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita, sia esso senza incanto, sia esso all'incanto;
- il professionista delegato provvederà 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, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predisporrà il decreto di trasferimento e trasmetterà 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 redigerà 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 comunicherà 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., specificherà - 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 dei debitori, il professionista delegato specificherà 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 sul sito www.astegiudiziarie.it, nel quale 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 settimanale Quotidiano di Sicilia da effettuarsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto e che lo stesso sia fatto oggetto di diffusione anche mediante il periodico quindicinale "Aste Giudiziarie";
- detti adempimenti pubblicitari saranno curati dal professionista delegato;
- avvenuto il versamento del prezzo, il professionista fisserà 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 immediatamente - 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 potrà sospendere o ritardare 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 € 3.500,00 quale acconto anche sulle spese di pubblicità, da versarsi da parte del creditore precedente 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, ai debitori e al professionista delegato.**

Caltanissetta, 25/05/2017

Il G.Es.
Avv. Ugo Vassallo Paleologo

