



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ASTE GIUDIZIARIE.it

Primo 379
oro 70

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

Il giudice dell'esecuzione, letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 65/2008 R.G.Es. promossa da Italfondario s.p.a. nei confronti di [redacted] vista l'ordinanza di pari data con cui, a scioglimento della riserva espressa all'udienza del 29 febbraio 2012, è stata disposta la vendita dei cespiti pignorati in danno di [redacted] e dell'appartamento pignorato in danno di [redacted]; rilevato, quanto alla custodia, che si provvederà come da separato decreto;

ORDINA

procedersi alla vendita dei seguenti immobili siti nel comune di Caltanissetta:

LOTTO UNO

Corpo di case sito in Caltanissetta, via Ajello 44 e 46 formato da tre elevazioni fuori terra e, segnatamente, da un piano terra composto da un vano adibito a camera da letto con un ripostiglio e una rampa di scale di connessione ai piani superiori, da un primo piano composto da un vano cucina e un servizio igienico e da un secondo piano composto da una camera da letto e un ripostiglio ricavato dal vano scala.

L'accesso principale su via Ajello è in realtà identificato al numero civico 42, mentre il secondario ingresso è individuato al numero civico 40. Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale per la presenza di una scala interna di connessione tra le due sub particelle.

Censito nel N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 296 particelle 97 sub 1 (via Ajello 44, piano terra, Categoria A/5, Classe 1, consistenza vani 1,5, rendita di € 26,57) e 97 sub 2 (via Ajello 46 piano 1-2, Categoria A/4, Classe 1, consistenza vani 3,5, rendita di € 92,37).

LOTTO DUE

Appartamento sito in Caltanissetta via Casalino 71, ubicato al terzo piano di un edificio realizzato giusta licenza di costruzione dell' 1 ottobre 1953 (per il primo e il secondo piano del corpo di fabbrica) e giusta licenza di costruzione dell' 11 gennaio 1954 (per il terzo piano del corpo di fabbrica) formato da cucina, sala pranzo, camera da letto, un ripostiglio e un bagno.

Nel balcone dell'appartamento è stata collocata una struttura precaria per la cui regolarizzazione l'esperto ha stimato un costo complessivo di € 830,00.

Il certificato di abitabilità è stato riuscato il 5 maggio 1954.

Censito nel Catasto Urbano del comune di Caltanissetta al Foglio 296, particella 212 Sub. 4 - 213 Sub 4 (graffate). piano 3, zona censuaria 1^a, Categoria A/4, Classe 2, consistenza vani 4, rendita di € 124,36.

Visto l'art. 591 bis c.p.c., delega al notaio Giulia Seminatore il compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. secondo le modalità di seguito specificate:

termini finali per l'espletamento delle attività delegate di cui al presente decreto.

- il notaio delegato relazione a questo giudice dello stato e dell'esecuzione della presente delega periodicamente o comunque, almeno ogni sei mesi.
- prima di ogni altra cosa, il notaio delegato controlla nuovamente la proprietà dei beni pignorati - almeno nei limiti del venimento 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 notaio 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 integrativa depositata dal nominato esperto in data 8/05/2003;
- il notaio delegato provvede agli adempimenti previsti dagli articoli 570 e, quando occorre, 576 co. 2 c.p.c.;
- il notaio 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 notaio delegato fissa i termini - non inferiori a novanta giorni e non superiori a centoventi 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 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 notaio 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 notaio delegato dà atto ed avvisa che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile, riproducandone le norme relative nel bando o avviso;
- il notaio 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 notaio 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 notaio delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
- il notaio 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 notaio 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 notaio delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;
- il notaio 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 notaio 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 professionista;

- il notaio delegato provvede alle operazioni connessa - (1) - all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.
- divenuta definitiva l'aggiudicazione, il notaio 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 Emiliano di Calanissetta.
- il notaio 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.
- il notaio delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del prezzo in misura non superiore a 60 gg. dalla data dell'aggiudicazione; il notaio 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. 19/93 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 notaio delegato dà, in ogni caso, notizia al giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita, sia esso senza incanto, sia esso all'incanto;
- il notaio 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 notaio 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 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 notaio 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 notaio 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 notaio delegato presso il suo studio;
- nell'avviso, comunque omesse le generalità del debitore, il notaio 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'alto 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 quotidiano "Il Giornale di Sicilia" da effettuarsi almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione*

della offerta e della data dell'incanto e sarà il stesso notaio oggetto di diffusione anche mediante il sito telematico di informazione "Aste Giudiziarie".

- avvenuto il versamento a prezzo fisso e conclusivo 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 titoli in originale (o copie autentiche) e le note delle spese sostenute che dovranno tempestivamente farsi pervenire al g.e. ai fini delle liquidazioni; 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 notaio 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 notaio 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 notaio 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 notaio delegato stesso emetta, prima del materiale ed effettivo pagamento, non già una fattura o parcella, ma soltanto un preavviso (o "pre-forma") di quest'ultima;
- dispone che del mancato versamento entro il detto termine il notaio delegato informi il giudice, qualora intenda rinunciare al suo incarico;
- dispone che il notaio 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 notaio 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.) potrà, non consultare solamente la copia della relazione dell'esperto ed i relativi allegati;
- manda la cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento ai creditori, ai debitori e al notaio delegato.

Caltanissetta, 16 marzo 2012

Il giudice dell'esecuzione

Patrizia Miranda

Patrizia Miranda

Deposito in cancelleria

Caltanissetta

Il Notaio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it