



TRIBUNALE DI ENNA
esecuzioni immobiliari

Proc. esecutiva immobiliare n. 66/2011 R.G. Es., promossa da:

(creditore procedente)

contro

(debitore esecutato)

e nei confronti di

reditori intervenuti)

ORDINANZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITÀ DI VENDITA

CON DELEGA A PROFESSIONISTA

Il giudice dell'esecuzione,

- sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 25/2/2015, esaminati gli atti;
- sentite le parti;
- ritenuto poter disporre l'esecuzione al bene di cui appresso, meglio descritto in seno alla perizia di stima a firma dell'ing. Giuseppe Caltagirone depositata il 30/1/2014;

ORDINA

procedersi alla vendita del seguente compendio pignorato:

LOTTO UNICO

- un capannone industriale prefabbricato di forma rettangolare di circa 2.230 m2 costituito, al piano terra, da una ampia area di produzione, da una zona adibita ad uffici e a locali di servizio e, al piano primo (in corrispondenza della zona uffici e locali di servizio), da un'area espositiva;
 - un capannone in acciaio di forma rettangolare di circa 400 m2 adibito a deposito;
 - una tettoia di circa 45 m2 adibita a locali tecnici;
 - un'area pertinenziale di circa 3.840 m2.
- Il fabbricato, a seguito dell'aggiornamento catastale avvenuto in data 21/08/2012, è

riportato al N.C.E.U. del Comune di Enna con i seguenti dati catastali ed è ubicato nel

territorio di Enna, nella zona industriale di Dittaino, con accesso dalla S.S. 192. Essi si trovano a circa 2 km di distanza dalla stazione ferroviaria di Dittaino e a circa 3 km dall'uscita Dittaino dell'autostrada A19 Palermo – Catania:

Foglio	Part.	Sub.	Ubicazione	Zona censuaria	Categoria	Classe	Rendita catastale
123	138	1	Contrada Terre di Chiesa, SN piani T-1	2	D/01	-	€ 18.846,00

- L'immobile è interamente di proprietà del debitore esecutato.
- Sono presenti delle irregolarità edilizie e le spese necessarie per sanarle sono stimate in € 30.000,00.

Prezzo base € 1.405.000,00

Minima offerta in aumento € 42.150,00

visto l'art. 591 bis c.p.c., delega l'avv. Plumatori S. Ilvestio Pirella con studio in Trapani, Corso Garibaldi 12, per 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; 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 co. 3 c.p.c., secondo la suddetta relazione dell'esperto, se del caso come integrata ed alla luce dell'espressa richiesta del procedente 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 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 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 sopra indicato - 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;
- 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 nelle forme dei depositi giudiziari su di un libretto postale intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice;
- 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.; 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, co. 2, c.p.c., il professionista delegato predispone 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* 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 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 ovvero nel luogo sopra 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 internet www.tribunale.enna.it;
 - che, comunque, per una sola volta, della presente ordinanza - per riassunto - e della relazione di stima, con allegati, dell'esperto mediante pubblicità sul sito internet www.astalegale.net nel quale dovrà essere consultabile almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, tenendo, però, conto, che, per i necessari tempi di pubblicazione da parte della società convenzionata - che provvederà ad effettuare la pubblicazione - i documenti, in formato digitale o cartaceo, dovranno pervenire alla società anzidetto 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 a cura del professionista, dell'avviso sia data pubblicità mediante pubblicazione sui quotidiani "La Sicilia", "Il Giornale di Sicilia", "Il Quotidiano di Sicilia",

a scelta 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* 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 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 € 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 fissazione 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 alla cancelleria per le comunicazioni di legge.

Enna, 1/4/2015

TRIBUNALE DI ENNA
Depositato in Cancelleria

Oggi

2/4/15

IL FUNZIONARIO
CANCELLIERE
Filippo Oliveri

Il Giudice dell'esecuzione
dott.ssa Evelia Tricani





TRIBUNALE DI ENNA

UFFICIO DELLE ESECUCIONI CIVILI



Il Giudice dell'esecuzione, nel proc. n. 66/2011 R.G. ;
letta la nota del professionista delegato alle operazioni di vendita avv.
Silvestro Plumari, depositata telematicamente il 7/9/2016, con la quale
chiede prorogarsi il termine finale per l'espletamento delle attività
delegate, attese le difficoltà riscontrate in sede di immissione in
possesso del compendio e le novelle legislative intervenute nelle more
della delega, oltre l'integrazione del fondo spese;
vista l'ordinanza di delega in atti, depositata il 2/4/2015;
ritenuto potersi accordare un ulteriore anticipo da corrispondersi al
professionista delegato in ragione di € 1.500,00 quale acconto anche
sulle spese di pubblicità, da versarsi da parte del creditore procedente o
surrogante entro 30 giorni dalla comunicazione della presente, 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;
ritenuto, quanto alle modifiche al codice di procedura civile introdotte
con D.L. n.83/2015, convertito con modificazioni dalla legge 06.08.2015
n.132, che le modifiche apportate all'art.591 bis c.p.c. (Delega alle
operazioni di vendita) attengono da un lato all'esercizio del potere
discrezionale del giudice sull'esercizio della delega e dall'altro lato
ampliano (punto 7 secondo comma citato articolo) la facoltà di delegare
attività in precedenza dallo stesso esclusivamente esercitate mentre per

Zo

tutti gli operatori resta l'obbligo di attenersi alle prescrizioni contenute nelle singole disposizioni normative come modificate; osserva, inoltre, quanto alla vigenza della normativa modificata , che per espressa previsione dell'art 23 sub 9 delle norme transitorie e disposizioni di attuazione contenute del citato D.L. n.83/2015, le norme modificate si applicano anche ai procedimenti pendenti alla data di entrata in vigore del decreto prima e della legge di conversione successivamente, ad eccezione delle norme relative alle modifiche contenute nella nuova formulazione dell'art. 490 e 161 disp. att. c.p.c. ed altre che entreranno in vigore dopo la pubblicazione dei decreti attuativi; nelle procedure in cui è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore, mentre le nuove disposizioni si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone nuova vendita.

Per quanto sopra residua che le deleghe precedentemente accordate restano pienamente valide, fermo restando che le nuove vendite avvengono tenuto conto delle modifiche introdotte nel rispetto della normativa di cui alla nuova formulazione dell'art. 569 c.p.c..

Giova a tal proposito ribadire quanto alla pubblicità, la necessità che la pubblicazione dei provvedimenti continui ad avvenire esclusivamente sul sito www.tribunaleenna.it il cui portale è gestito dalla società Astalegale.net S.p.a., sita in Ponte Felcino, Perugia, Strada Tiberina Nord. (tel. 0755005080 – e-mail procedure.enna@astalegale.net – www.astalegale.net) alla quale gli interessati devono indirizzare le richieste di pubblicazione, oltre a quella sul [newspapar gestito dalla medesima società](#).

Quanto alla possibilità di delegare al professionista a provvedere sull'assegnazione del bene, osserva questo g.e, che si procederà a dar corso all'istanza solo previa verifica della tempestiva presentazione della



stessa ed esclusivamente nell'ipotesi che la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte.

Riguardo, poi, ai criteri di valutazione dell'offerta, ed in particolare a quelli indicati negli artt. 505 e 506 c.p.c., lo scrivente ufficio ritiene che si possa far luogo all'assegnazione dei beni solo dopo aver invitato i creditori a precisare il loro credito e al deposito di nota delle spese e competenze.

Appare quindi di tutta evidenza che la procedura dovrà essere restituita al g.e. per provvedere sulle spese di giustizia e la fissazione di un termine per il richiedente l'assegnazione entro il quale deve provvedere a versare la somma offerta e l'eventuale conguaglio in esito al quale potrà essere fissata udienza di assegnazione e provvedere a munire il professionista delegato di apposita delega a provvedere sull'istanza di assegnazione.

Quanto all'istanza di proroga del termine finale per l'espletamento dell'attività di vendita, si ritiene possibile concedere ulteriore termine di 12 mesi a decorrere dall'originaria scadenza;

p.q.m.

determina l'integrazione dell'antico in favore del professionista delegato come in premessa;
proroga l'attività di delega in mesi 12;
rimette gli atti al professionista delegato avv. Silvestro Plumari per proseguire nelle operazioni di vendita come in premessa;
onera il professionista delegato di comunicare la presente ordinanza a parte debitrice.

Si comunichi al professionista delegato.

Enna, 19/9/2016

TRIBUNALE DI ENNA

Il Giudice dell'Esecuzioni

Depositato in Cancelleria

dott.ssa Evelia Tricani

il 21-9-2016

IL FUNZIONARIO DEPOSITARIO
DOTT. GIUSEPPE IACOPINI