



C. n. 276

TRIBUNALE DI NICOSIA  
*Ufficio esecuzioni immobiliari*

**ORDINANZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITÀ DI VENDITA  
CON DELEGA A PROFESSIONISTA**

**Il Giudice dell'esecuzione, dott. Eugenio Alberto Stancanelli**

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 19/12 R.G. Es. Imm.

Promossa da

B.C.C. LA RISCOSSA

OMISSIS  *ASTALEGALE.NET*  
convocazione;

- letti gli atti della procedura esecutiva di cui sopra e sciogliendo la riserva di cui al verbale di udienza del 13.02.2013, relativa alla fissazione della vendita chiesta dalla creditrice procedente:

rilevato, quanto alla custodia del compendio pignorato,

- a) custode è ancora il debitore;
- b) non consta, allo stato, che la sostituzione del debitore non abbia utilità;
- e) pertanto, occorre provvedere alla sostituzione, quale custode, del debitore, come da separato provvedimento;

ritenuto che, non essendovi opposizione, può essere disposta la fissazione della vendita del bene pignorato:

**ORDINA**

procedersi alla **vendita** del compendio pignorato e di seguito indicato:

*1000/1000 dell'Unità immobiliare facente parte di un edificio che si sviluppa su più elevazioni, ubicato nel Comune di Nicosia - En, in via Pio La Torre s.n.c., Piano 2 edificio 3. censito al N.C.E.U.*

del Comune di Nicosia al foglio 80 particella 667 sub. 21, categoria A/2 classe 2, della consistenza di vani 7 e R.C. € 379,60.

L'immobile sopra descritto fruisce anche dei beni comuni non censibili, quali risultano dall'elaborato planimetrico e più specificatamente:

☐ foglio 80, part.677, sub.1 - corte antistante il corpo di fabbrica;

☐ foglio 80, part.667, sub.3 - androne, vano scala, vano ascensore e locali serbatoi idrici

Pezzo base d'asta € 101.589,31

Offerta minima in aumento € 3.000,00

N.B. Sull'immobile vige un contratto di affitto registrato scadente il 30.04.2015.

visto l'art. 591 *bis* c.p.c., **delega al professionista : Avv. Filippo Giangrosso, con studio in Nicosia, Via Casazze ,1/A ;**

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 all trascrizione del pignoramento - alla stregua delle risultanze della relazion dell'esperto o, in mancanza, sulla base della documentazione in atti; e provvede, qualora beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi, ovvero appartengano al debito esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto di 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., nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la suddetta relazione dell'esperto, se del caso come integrata ed alla luce dell'espressa richiesta precedente o surrogante. In ogni caso, il professionista segnalerà al g.e. l'opportunità rivedere la suddivisione in lotti qualora non sia rispettato il vincolo pertinenziale tra i cespiti;
- il professionista delegato provvede agli adempimenti previsti dagli articoli 570 e, qualora 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

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;

- 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](http://www.astegiudiziarie.it). nel 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 a cura del professionista, dell'avviso sia data pubblicità mediante pubblicazione sui quotidiani "La Sicilia", "Il Giornale di Sicilia", a scelta del professionista delegato, **nonché sul giornale "Il Sole 24 ore"**, 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 591cod. 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 - 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 comunicazione di legge.**

Nicosia, 12/29/2015

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Eugenio Alberto Stancanelli

depositato nella

cancelleria del Tribunale oggi 12/29/2015

UFFICIO GIUDIZIARIO