



21

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA - SEZIONE UNICA CIVILE

EROR. 820/10  
CD. 185/10

Procedimento esecutivo immobiliare iscritto al n. 132/1996 R.G. Es.

promosso da

**Banco di Sicilia S.p.A.,**

**oggi Banco di Sicilia Società per Azioni - Gruppo Bancario Capitalia**

nei confronti di

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione,

sciogliendo la riserva che precede;

esaminati gli atti ed i documenti del giudizio;

visto l'atto di pignoramento notificato il 12 settembre 1996 a

e la nota relativa alla trascrizione eseguita presso l'Ufficio del Territorio di Caltanissetta il 25 settembre 1996 al n.ro 9764 d'ordine e al n.ro 8542 particolare;

dato atto dell'avvenuto adempimento delle formalità pubblicitarie disposte e del compiuto avviso agli aventi diritto della stessa istanza di vendita;

dato atto che esistono agli atti del processo il titolo esecutivo ed il precetto e che non sono state proposte opposizioni relative alla regolarità formale degli atti esecutivi;

sentite le parti e ritenuto che può disporsi la vendita degli immobili di seguito indicati sottoposti all'esecuzione;

ritenuto di dover procedere nell'espropriazione mediante vendita senza incanto, delegando le relative operazioni ad un professionista in ragione delle

1

esigenze di celere definizione liquidatoria dei cespiti pignorati e di pronta attività distributiva, pur con alcune prescrizioni;

dispone *ex artt.* 569, 570 *ss.*, 576 *ss.* e 591 *bis* C.p.c.

la delega delle operazioni di vendita senza incanto e, ove si debba in tal senso procedere, delle operazioni di vendita con incanto, alla Dott.ssa Elisa Ingala, iscritta nell'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Caltanissetta, con studio in Caltanissetta, viale della Regione, n. 97, inserito nell'elenco dei professionisti di cui all'art. 179 *ter* C.p.c., dei seguenti beni assoggettati ad espropriazione ed alle sotto indicate modalità.

Lotto unico: il diritto reale di proprietà spettante a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

( ) il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_

( ) via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_

su appartamento di abitazione sito in Vallelunga Pratameno (CL), avente ingresso condominiale dal civico n.ro 20 della via Flavio Gioia, posto a secondo piano e composto da tre vani, cucina, doppi servizi e corridoio; confinante con sottostante area condominiale da due lati, con detta via Flavio Gioia e con via Nicolò Paganini.

Censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Vallelunga Pratameno (CL) al foglio di mappa 25, particella 2572, subalterno 4, via Flavio Gioia, n. 20, piano 2, categ. A/2 di classe I, cons. vani 6,5, sup. catastale 135 mq., rendita Euro 184,63.

La suddetta unità immobiliare è compresa in edificio condominiale realizzato in difformità della concessione edilizia n.ro 284 del 3 gennaio 1983, successivamente sanato in forza di concessione edilizia in sanatoria n.ro 61900 ai sensi dell'art. 13 L. 29 febbraio 1985 n. 47, rilasciata il 3 gennaio

2000, su istanza presentata il 31 maggio 1986, n.ro 3660/1986 prot..

Quanto sopra è pervenuto all'esecutato per costruzione fatta su terreno acquistato giusto atto di compravendita del 6 luglio 1982 ai rogiti del Notaio Letizia Torretta di Valledunga Pratameno (CL), trascritto in Caltanissetta il 23 luglio 1982 ai n.ri 7943/6879, da potere di \_\_\_\_\_, e successivo atto di divisione del 26 ottobre 1987 ai rogiti del Notaio Letizia Torretta di Valledunga Pratameno (CL), n. 20927 rep., registrato in Caltanissetta li 11 novembre 1987 al n.ro 1347, trascritto in Caltanissetta il 3 ottobre 1990 ai n.ri 11549/9873.

A) la vendita - previa verifica per opera del delegato della proprietà esclusiva dell'unità pignorata in capo all'esecutato, coniugato, come in atti, con \_\_\_\_\_ - potrà avvenire sulla base del prezzo minimo corrispondente alla stima fornita dall'esperto ex art. 568 C.p.c. nominato nella persona dell'arch. Michele Impero, con studio in Caltanissetta, via Filippo Paladini, n. 66, chiamato, sotto il vincolo del prestato giuramento, a fornire qualsiasi chiarimento che potrà richieder gli il professionista delegato;

B) ognuno, eccetto i debitori, è ammesso a fare offerte personalmente o per mezzo di procuratore legale anche per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.p.c.;

C) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata al professionista delegato, Dott.ssa Elisa Ingala, entro le ore 12 del giorno precedente la data per l'esame delle offerte.

All'esterno della busta, a cura del professionista delegato, sarà annotato il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito e la data fissata per l'esame delle offerte;

D) l'offerta dovrà contenere:

D.1) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente.

In particolare, ciascun offerente dovrà dichiarare la propria residenza ovvero eleggere domicilio presso il Comune in cui ha sede l'intestato Tribunale, sotto comminatoria - in mancanza - di effettuare ogni comunicazione presso la cancelleria.

L'offerente, o il suo procuratore, dovrà presentarsi presso lo studio del professionista delegato o altro luogo da rendere noto in Caltanissetta ovvero in una sala delle pubbliche udienze del Tribunale nel giorno stabilito per la vendita.

Se l'offerente è coniugato dovrà presentare autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è una società o altro ente dovrà essere allegato idoneo certificato del registro delle imprese da cui risulti l'attuale vigenza della persona non fisica con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

D.2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

D.3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo determinato dall'esperto ex art. 568 C.p.c. a pena di inefficacia dell'offerta;

D.4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dei documenti

ipocatastali allegati all'istanza di vendita ex art. 567 C.p.c. e della perizia di stima;

D.5) il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita.

In mancanza di indicazione del termine, s'intende che esso è di giorni sessanta dall'aggiudicazione;

E) le domande di partecipazione alla gara dovranno essere accompagnate dal deposito, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato, Dott.ssa Elisa Ingala, di una somma, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto per il lotto unico;

F) detti assegni saranno inseriti nella busta contenente la relativa offerta d'acquisto.

G) l'offerta presentata è irrevocabile, salvo che: a) il professionista delegato disponga la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 C.p.c.; b) il professionista delegato ordini l'incanto; c) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;

H) le buste contenenti l'offerta di acquisto relativa ai lotti posti in vendita saranno aperte alla presenza degli offerenti, avanti al professionista delegato, presso il proprio studio o altro luogo da rendere noto in Caltanissetta ovvero in una sala delle pubbliche udienze del Tribunale entro il giorno 30 settembre 2011;

I) sull'offerta il professionista delegato sentirà le parti ed i creditori iscritti non intervenuti e provvederà alle deliberazioni a norma degli artt. 572, 573, 574 e 577 C.p.c.;

L) l'aggiudicatario verserà il residuo prezzo su libretto di deposito da

5

costituirsì a cura del professionista delegato presso Credito Emiliano S.p.A., con agenzia in Caltanissetta, viale della Regione, intestato a "Tribunale di Caltanissetta, procedimento esecutivo immobiliare iscritto al n. 132/1996 R.G. Es. a carico di \_\_\_\_\_ assoggettato a vincolo d'indisponibilità salvo ordine del G.E. e del professionista per sua delega. In caso di inadempimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita della cauzione versata a titolo di multa;

M) alle eventuali operazioni di vendita con incanto si farà luogo con frequenza almeno semestrale;

N) l'avviso di vendita, salvo ulteriori forme pubblicitarie ritenute opportune dal professionista delegato, dovrà anzitutto essere oggetto della pubblicità legale ordinaria attuata ai sensi dell'art. 490, comma I, C.p.c.. Detto avviso, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima con rilievi fotografici a colori sarà inoltre inserito sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto. Il solo avviso di vendita sarà, altresì, pubblicato sul quotidiano "La Repubblica - Palermo", nell'apposita rubrica dedicata al mercato delle aste giudiziarie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, e fatto oggetto di diffusione anche mediante il quindicinale di informazione "Rivista delle Aste Giudiziarie". Detti adempimenti pubblicitari saranno curati dal professionista delegato che si avvarrà dei servizi Postal Target e Media Planning & Editing offerti dalla Edicom Finance S.r.l., con sede in Venezia Mestre, via San Donà, n. 28/b, con direzione in Palermo, via Marchese di Villabianca, n. 21, presso Ediservice

26

S.r.l., e mail: [info.palermo@ediservicesrl.it](mailto:info.palermo@ediservicesrl.it),

pone a carico del creditore procedente, le spese per l'esecuzione della vendita ed il versamento immediato della somma di Euro 1.500, quale anticipo sui compensi del professionista delegato;

avverte che il mancato rispetto, da parte del professionista delegato alla vendita, dei termini o delle direttive stabilite dal giudice, sarà causa di revoca della delega e comporterà la cancellazione del professionista inadempiente dal nominato elenco;

rilevato che con atto di pignoramento i debitori esecutati sono stati costituiti custodi dei beni pignorati e di tutti gli accessori, comprese pertinenze e frutti, senza diritto a compenso;

visto l'art. 559, comma IV, C.p.c.;

nomina

la Dott.ssa Elisa Ingala, iscritto nell'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Caltanissetta, con studio in Caltanissetta, viale della Regione, n. 97, inserito nell'elenco dei professionisti di cui all'art. 179 ter C.p.c., custode dei beni pignorati posti in vendita;

ritenuto

che le accertate esigenze di conservazione dei beni giustificano lo svolgimento di un incarico con pieni poteri di vigilanza sui beni, anche in funzione della preservazione delle caratteristiche merceologiche dei medesimi, delle necessità di informazione in favore dei terzi interessati all'acquisto, della opportunità che i creditori possano acquisire dal custode, con tempestività, ogni notizia idonea ad orientare la fruttuosità della liquidazione;

7

visti gli artt. 559-560 e 65, 67 C.p.c. e 171, 178 disp. att. C.p.c.;

prescrive al custode nominato di

- f.*
- a) provvedere al deposito in cancelleria, almeno ogni sei mesi, e, comunque, ogni volta che appaia necessario in relazione ad evenienze straordinarie, apposita relazione gestionale, con indicazione analitica, in separato prospetto, delle entrate ed uscite e del saldo di cassa presente sul libretto bancario designato con l'ordinanza di vendita; curare che la remunerazione del deposito consegua risultati non inferiori a quelli normalmente praticati dalle banche per simili depositi in procedure esecutive immobiliari e concorsuali;
  - b) attuare ogni idonea attività di vigilanza, ispezione e cura nell'amministrazione dei beni pignorati, con ogni riscontro dello stato di manutenzione degli immobili;
  - c) curare sollecitamente la ricognizione del regime urbanistico dei beni, indicando il loro stato di conformità alle prescrizioni di legge e regolamento, ed in particolare, in raccordo con nominato perito, la sanabilità di eventuali abusi accertati ed il relativo costo;
  - d) curare ogni rapporto con i legittimi detentori del bene e l'amministrazione condominiale, attuando i pagamenti e operando le riscossioni conseguenti; esercitare tutti i poteri del condomino;
  - e) verificare l'eventuale sussistenza di imposte e tributi gravanti il bene e non pagati, con immediata richiesta dei relativi dati all'esecutato; riscontrare la necessità di assicurazioni e, in ipotesi, provvedere alla stipula dei relativi contratti e ai conseguenti pagamenti;
  - g.* f) procedere alla definizione delle occupazioni *sine titolo*, anche avvalendosi della forza pubblica qualora intervenute dopo il pignoramento, disdettando i



contratti pendenti se privi di convenienza, instando al G.E. per le autorizzazioni di altre locazioni o di rinnovi di contratti comunque implicanti la concessione di godimento a terzi, chiedendo la nomina di un legale per ogni iniziativa giudiziaria strumentale;

g) curare la visione degli immobili, accompagnando eventuali interessati a presentare offerta d'acquisto, e la fissazione di sopralluoghi anche dopo l'aggiudicazione e prima del decreto di trasferimento;

h) segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita dei beni, o comunque ogni circostanza che renda opportuna - nell'eventualità in cui il debitore sia stato autorizzato ad abitare l'immobile pignorato - la revoca di detta autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione degli immobili e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;

i) fornire ogni utile informazione a eventuali interessati a presentare offerta di acquisto, in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni;

l) apprestare ogni condizione fiscale e amministrativa idonea a garantire senza ritardi all'aggiudicatario definitivo la effettività della futura immissione in possesso; con ogni riserva di integrazione o modifica in esito ad altre circostanze quali emergeranno dal prosieguo del processo.

Detta attività sarà retribuita con fondi a carico della procedura, all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo.

I creditori procedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode le spese vive sostenute o sostenende dal custode nell'esecuzione dell'incarico.

Manda alla cancelleria le comunicazioni senza indugio ai creditori, al debitore

esecutato, al professionista delegato per le operazioni di vendita, al creditore  
iscritto non intervenuto Banca Popolare di Lodi S.p.A., già Banco di Credito  
Siciliano S.p.A. (nel domicilio eletto in Caltanissetta, siccome risultante dalla  
nota di iscrizione di ipoteca giudiziale dell'8 giugno 1996 ai n.ri 6036/405) e  
ad Ediservice S.r.l., con direzione in Palermo, via Marchese di Villabianca, n.  
21.

Caltanissetta, li 18 settembre 2010

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA  
Dipartimento in Caltanissetta

oggi

20/9/2010

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten notes]*

*[Handwritten mark]*