

All'udienza del 14/10/15 è comparso l'Avv. Carrara
con ist. degli Avv. Berio e De Fazio, suoi
l'Avv. Poli, in ist. dell'Avv. L. Argento, il quale
è ^{presente} dell'intesa di riduzione del canone
di locazione per difetto dello [redacted]
L'Avv. Carrara in ordine alle riduzioni del canone
in virtù della volontarietà del giudice. Anche l'Avv.
Poli si unisce.

2X 65

Viene l'intesa difentata dallo Stato s.m. o. n. o. t. a
18/6/2015 concernente la riduzione del canone
nelle misure del 20% come richiesto (attualmente
il canone è fissato in € 1255,16);
rilevato che occorre focalizzare all'input di ultima
tentativa di vendita e di e rispetto dell'entrata
in vigore del DL 83/15 con il n. L. 132/15 di legge
che prevede modifica dell'ordinamento di vendita,
il prefisso adempie il proprio incarico
contato: - le vendite vengono fissate esclusivamente
senza incanto; - nell'evento di vendite dove non
indicated in modo chiaro il prezzo base negli
l'offerta rimane per la partecipazione (prezzo al 75%
del prezzo base); - il prezzo base sarà quello fissato
nell'ultimo tentativo di vendita e per l'incanto
quello dell'ultimo tentativo volente di 1/10 parte per

avere diminuzione del 65; - nell'anno di
vendite, dove i quindici, per le intese del 65,
o i nuovi partecipati nostri, potro' disporre
di il overmento del ferro abbia luogo notevolmente
entro un termine non superiore ai 12 mesi. Faccio
per di il delitto affini procede con l'innalzamento
del capitale di vendita, si commette il delitto.

Q
GR 65
Karl Jung



79

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA - SEZIONE UNICA CIVILE

Il Giudice dell'Esecuzione,

esaminati gli atti ed i documenti del giudizio;

visti gli artt. 569 e 591 *bis* C.p.c. e sentite le parti;

visto l'atto di pignoramento notificato all'esecutata [REDACTED]

il 20 settembre 1991, e l'attestazione della trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 17 ottobre 1991 al n. 12229 Reg. gen. e al n. 10435 Reg. part.;

ritenuta - a termini degli artt. 21 e 26 C.p.c. - la competenza dell'ufficio a procedere all'espropriazione degli immobili sottoposti all'esecuzione;

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 sottoposti all'esecuzione in danno dei debitori;

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

iscritto all'Ordine degli Avvocati di Caltanissetta, con studio in Caltanissetta, [redacted] inserito nell'elenco dei professionisti di cui all'art. 179 *ter* C.p.c., dei beni assoggettati ad espropriazione come descritti in atto di pignoramento ed in certificato sostitutivo notarile ex art. 567 C.p.c. depositato il 7 dicembre 1999 ed alle sotto indicate modalità.

A) la vendita avverrà, una prima volta, senza incanto, sulla base del prezzo minimo corrispondente alla stima fornita dall'esperto designato ex art. 568

C.p.c. [redacted] con studio in Caltanissetta, [redacted]

[redacted] previo accertamento della conformità delle unità offerte in vendita alle prescrizioni delle menzionate autorizzazioni edilizia e verifica dell'eventuale rilascio di certificato di agibilità sugli stessi;

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, [redacted] 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;

E) le domande di partecipazione alla gara dovranno essere accompagnate dal deposito, mediante assegni circolari trasferibili intestati al professionista delegato, XXXXXXXXXX di una somma, a titolo di cauzione, pari al 10%

del prezzo offerto per il lotto per il quale s'intende concorrere;

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 31 maggio 2009;

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 o l'assegnatario possono avvalersi della facoltà ex art. 61, Regio Decreto 16 luglio 1905, n. 646 (Testo Unico delle Leggi sul Credito Fondiario) di subentrare nel contratto di mutuo concesso ai debitori, assumendosi gli obblighi relativi, purchè entro giorni quindici dal decreto ex art. 574 C.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino a [REDACTED] le rate scadute, gli accessori e le spese e purchè il prezzo a cui fu aggiudicato o assegnato il bene pignorato sia superiore di due quinti al residuo credito della banca mutuante o paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul bene ai tre quinti del relativo prezzo; col che il deliberatario assumerà gli obblighi del primitivo

mutuatario;

M) l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo prevista dall'art. 61 R.d. 646 cit., entro venti giorni dall'aggiudicazione verseranno ai sensi dell'art. 55, R.d. 646 cit. direttamente alla banca quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'istituto mutuante in capitale, accessori e spese. L'eventuale eccedenza di prezzo sarà corrisposta dall'aggiudicatario mediante versamento su libretto di deposito da costituirsi a cura del professionista delegato presso Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Agenzia di Caltanissetta - corso Vittorio Emanuele, intestato a "Tribunale di Caltanissetta, procedimento esecutivo immobiliare iscritto al n. 119/1191 R.G. Es., a carico [REDACTED] [REDACTED] 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 sarà inoltre inserito sul sito internet 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 Sicilia", 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 del servizio Media Planning & Editing offerto dalla Edicom Finance S.r.l., con sede in Venezia Mestre, via San Donà, n. 28/b, e mail: 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

l'avv. [REDACTED] iscritto nell'Albo degli Avvocati di Caltanissetta, con studio in Caltanissetta, [REDACTED] 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;

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

prescrive al custode nominato di

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 dei beni e l'amministrazione condominiale, attuando i pagamenti e operando le riscossioni conseguenti; esercitare tutti i poteri del condomino;

1
2
3
4

- 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;
- 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

33

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 precedenti 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 al professionista delegato per le operazioni di vendita, [REDACTED]

IL CANCELLIERE

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

[REDACTED]

Ricevuta copia
per comunicazione
18/12/08

[REDACTED]