



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda Sezione Civile

Proc. esecutiva immobiliare n. 498/2011 R.G.Es.;

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

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

esaminati gli atti e sciogliendo la riserva che precede;

- sentite le parti previa loro convocazione;
- ritenuto che può procedersi alla fissazione della vendita del compendio pignorato;
- ritenuto che il decesso dell'usufruttuario comporta il consolidamento dell'intera proprietà in capo al nudo proprietario, di talché la vendita deve riguardare l'intera proprietà del bene su cui gravava l'usufrutto;
- ritenuto che appare opportuno affidare le relative operazioni ad un professionista, in ragione della congestione del ruolo;

rilevato, quanto alla custodia del compendio pignorato, che

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

ORDINA

procedersi alla vendita del compendio pignorato e visto l'art. 591 bis c.p.c., delega l'avv. Barbara Lejjala al 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 qui fissato in diciotto mesi dalla comunicazione della presente ordinanza; pertanto, il professionista delegato inizia le operazioni relative alla delega immediatamente;
- prima di ogni altra cosa, il professionista delegato, entro trenta giorni, relaziona a questo Giudice dopo aver nuovamente controllato 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 comunque diversa o per un

diritto reale non coincidente con quello oggetto del pignoramento, ad informare il giudice;

• il professionista delegato, alla scadenza del ventennio dalla trascrizione del pignoramento laddove il compendio pignorato risulti ancora invenduto, prima di procedere alle operazioni di vendita verifica se sia stata compiuta la rinnovazione della trascrizione ai sensi dell'art. 2668 ter c.c. e, in caso positivo, verifica se successivamente alla trascrizione del pignoramento vi siano stati atti di disposizione idonei ad incidere sulle modalità della detta rinnovazione della trascrizione, ai sensi del combinato disposto del detto art., 2668 ter c.p.c. con l'art. 2668 bis c.p.c.;

• il professionista delegato relaziona a questo Giudice dello stato dell'attuazione della presente delega periodicamente e comunque almeno ogni sei mesi, con l'avvertimento che il mancato deposito della superiore relazione verrà considerato inadempimento valutabile ai fini della revoca dell'incarico;

• il professionista delegato è autorizzato ad espletare tre tentativi di vendita (senza incanto e con incanto) e a rimettere gli atti al Giudice solo all'esito dell'infruttuoso esperimento del terzo tentativo di vendita;

• il professionista delegato prende a base il valore dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568 comma 3 c.p.c., tenuto conto dei costi di sanatoria da sottrarsi ove non ancora corrisposti, nonché l'eventuale ripartizione in lotti, 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 deve tener presente il limite di cui all'art. 504 c.p.c. e, quindi, cessare la vendita quando il ricavato raggiunga l'ammontare corrispondente al credito insinuato e alle spese di procedura;

• 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 esso 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 e fondo spese 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, annunciando 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 ribasso 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 su un libretto di deposito nominativo, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice, presso un Istituto di credito;

• 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. 379, 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 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 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 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 diverso luogo dallo stesso 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., tenuto conto dell'assenza di diverse indicazioni ad opera delle parti e dell'affidabilità dimostrata in altre numerose procedure dalla società Aste Giudiziarie in Linea s.p.a., 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, www.tribunale.siracusa.it e www.astegiudiziarie.it, nei 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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., i documenti, in formato digitale, dovranno pervenire alla società anzidetta almeno 60 giorni prima del termine sopra indicato;.

- 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 "La Sicilia" o sul "Quotidiano di Sicilia" o su "Libertà" a scelta, da effettuarsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;

avvenuto il versamento del prezzo, il professionista delegato deposita in cancelleria tutta la documentazione, in originale, riguardante le operazioni di vendita espletate (ivi compreso il libretto di deposito in testato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice), al fine di consentire l'emissione del decreto di trasferimento;

emesso il decreto di trasferimento, il professionista 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 € 1.000,00 quale acconto sui compensi, 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 in alcun modo il professionista anticipi in proprio somme utili alla prosecuzione del processo esecutivo;

- 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, lasciando l'originale in cancelleria;

- 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 la cancelleria per le comunicazioni di legge ed al professionista delegato per le comunicazioni ex art. 498 c.p.c..

Siracusa, 10/01/14

Il Giudice dell'Esecuzione
dott. Fabio Salvatore Mangano

11 GIU 2014
INTRODOTTO
CANCELLERIA
MANGANO