

R.G. Es. 253/2015



TRIBUNALE DI SIRACUSA
Seconda sezione civile
Esecuzioni immobiliari

**ORDINANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA
CON DELEGA A PROFESSIONISTA**

(ai sensi degli artt. 569 e 591bis c.p.c., mod. dal d.l. 59/2016, convertito con l. 119/2016)

Il Giudice dell'esecuzione,
esaminati gli atti,
sciogliendo la superiore riserva;

visto l'art. 569 c.p.c.
AUTORIZZA la vendita del compendio pignorato;

visto l'art. 591 bis c.p.c.,
ritenuto che non sussiste l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti,
DELEGA l'AVV. MATTEO DARIO MAUGERI al compimento delle operazioni di vendita.

Il Giudice dell'esecuzione,
visto l'art. 569 co. IV c.p.c., che prevede che *“il giudice stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice”*;
rilevato che la suddetta previsione, inserita dall'art. 4 co. I d.l. 59/2016, convertito con modificazioni con l. 119/2016, si applica alle vendite forzate disposte dal giudice dell'esecuzione o dal professionista delegato dopo il novantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta ufficiale del decreto di cui al comma 3bis della medesima norma e che tale decreto, datato 5.12.2017, è stato pubblicato sulla G.U. in data 10.01.2018 (e, dunque, la nuova disciplina è applicabile alle vendite disposte dal G.E. o fissate dal p.d. a decorrere da giorno 11.04.2018);
ritenuto che, nel caso di specie, **la modalità di vendita telematica risulterebbe pregiudizievole per gli interessi dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura**, tenuto conto della circostanza per cui l'introduzione di siffatte modalità di vendita è suscettibile di determinare un rallentamento delle operazioni non compensato da un plausibile aumento delle offerte di acquisto, alla luce delle caratteristiche del bene e del presumibile mercato di riferimento (immobile ad una elevazione con garage in Solarino, caratterizzato da modeste ed incomplete finiture e da irregolarità edilizie ed in mediocre o scadente stato di manutenzione, secondo quanto si desume dalla relazione di stima);
ritenuto, altresì, che per il corretto espletamento delle vendite telematiche è necessario accertare che i gestori delle vendite telematiche iscritti nel registro previsto dal capo II del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 siano dotati delle risorse tecniche e materiali necessarie per l'espletamento delle nuove modalità di vendita secondo il procedimento che dovrà essere delineato da questo giudice dell'esecuzione e che, fino al completamento di tale accertamento ad



opera di questo ufficio, è opportuno, per evitare un rallentamento della fase di vendita, procedere con le modalità analogiche finora utilizzate;

DISPONE procedersi alle operazioni di vendita nel rispetto delle disposizioni previste dal codice di procedura civile e **secondo le modalità di seguito specificate:**

- il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è fissato in **diciotto mesi** dalla comunicazione della presente ordinanza; pertanto, il professionista delegato, salvo il rilievo di elementi ostativi alla prosecuzione della procedura e da segnalarsi tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione, inizia le operazioni relative alla delega immediatamente;
- il professionista delegato **non può delegare** l'esercizio delle sue funzioni e in ogni caso risponde personalmente al G.E.;
- **il professionista delegato deposita relazione preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza**, indicando sinteticamente titolo/i esecutivo/i, creditori precedenti ed intervenuti, valore di stima dell'immobile pignorato e rilevando altresì l'eventuale incompletezza della documentazione ipocatastale, l'eventuale inadempimento dell'obbligo di notifica degli avvisi *ex artt. 498 e 599 c.p.c.* o profili problematici emergenti dalla relazione di stima; in particolare, rileva eventuali criticità della procedura ostative alla vendita (ad es. caso in cui i beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento);
- **il professionista delegato relaziona per iscritto periodicamente e comunque almeno ogni sei mesi a decorrere dalla relazione iniziale in merito allo stato dell'attuazione della delega**, con l'avvertimento che il mancato deposito delle relazioni verrà considerato inadempimento valutabile ai fini della revoca dell'incarico *ex art. 591bis ult. co. c.p.c.*;
- 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.; in caso negativo, relaziona immediatamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione;
- il professionista delegato è autorizzato ad espletare **tre tentativi di vendita senza incanto**, con ribasso del prezzo base di un quarto a seguito di ciascun tentativo deserto;
- quando il professionista delegato ritiene probabile che la **vendita con incanto** *ex art. 576 c.p.c.* possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima del bene propone ricorso al Giudice dell'esecuzione *ex art. 591ter c.p.c.*;
- il professionista delegato dà notizia al Giudice dell'esecuzione dell'esito di ogni tentativo di vendita mediante **deposito in cancelleria degli originali degli atti di ciascuna vendita**, anche in forma cartacea ai sensi dell'art. 16*bis* co. IX d.l. 179/2012, attesa la natura dei documenti (verbali, prova dell'espletamento delle formalità pubblicitaria, buste contenenti le offerte, etc.); nella nota che accompagna il deposito il professionista delegato indica la data di conferimento della delega, il totale dei tentativi di vendita esperiti e l'ultimo prezzo a base d'asta e specifica se i tentativi di vendita delegati si siano esauriti o se vi siano ancora una o più vendite da fissarsi, sulla base delle indicazioni impartite dal Giudice dell'esecuzione;
- il professionista delegato, fermo restando l'obbligo di deposito degli atti delle singole vendite, **rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione solo all'esito dell'eventuale infruttuoso esperimento del terzo tentativo di vendita (o dei tentativi ulteriori rispetto al terzo successivamente disposti dal G.E.)**, per le determinazioni inerenti alla prosecuzione della procedura; per il quarto tentativo di vendita il professionista delegato pratica il **ribasso di un quarto**; per i tentativi successivi al quarto il professionista



delegato applica ordinariamente il ribasso di un quarto, salvo che il Giudice dell'esecuzione disponga espressamente un prezzo base inferiore al precedente fino al limite della metà, ai sensi dell'art. 591 co. II c.p.c.;

- il professionista delegato redige l'avviso delle operazioni di vendita applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, con particolare riferimento agli artt. 570, 571, 576 c.p.c. e 173^{quater} disp. att. c.p.c.;

- 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 ss. 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;

- nell'avviso, *omesse le generalità del debitore*, il professionista delegato avvisa di quanto disposto in seno alla presente ordinanza e specifica innanzitutto, con rinvio altresì alle norme del codice di procedura civile:

- numero della procedura; il

- diritto reale posto in vendita; il

- tipologia di bene; gli identificativi catastali, il comune e l'indirizzo ove è situato l'immobile; le caratteristiche dell'immobile e le eventuali pertinenze; la condizione dell'immobile (regolarità urbanistica ed edilizia, avvenuto rilascio di APE, etc.); la presenza di eventuali contratti di concessione in godimento opponibili alla procedura e la relativa scadenza; la

- montare del prezzo base (valore di stima, con i relativi adeguamenti) e dell'offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto *ex art. 571 c.p.c.*); l'am

- orto e la modalità di offerta di cauzione e fondo spese; l'imp

- termine di presentazione delle offerte; il

- data e il luogo della vendita; la

- modalità e il termine per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione (pari a 120 giorni); la

- modalità per reperire maggiori informazioni; la

- il professionista delegato indica quale prezzo base il valore dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. (eventualmente tenendo conto delle correzioni e degli adeguamenti legati ad eventuali irregolarità urbanistiche o edilizie), nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la relazione dell'esperto, se del caso come integrata alla luce dell'espressa richiesta del procedente o surrogante; in ogni caso, il professionista segnala al Giudice dell'esecuzione l'opportunità di rivedere la suddivisione in lotti qualora non sia rispettato il vincolo pertinenziale tra più cespiti o in ogni altro caso in cui ciò appaia opportuno;

- il professionista delegato stabilisce ed avvisa che la presentazione delle offerte di acquisto, nonché l'esame delle prime e la gara, avranno luogo presso il Tribunale o presso il suo studio;



- il professionista delegato fissa i termini – non inferiori a trenta giorni e non superiori a novanta giorni – per la presentazione (presso il suo studio) delle offerte di acquisto, fino alle h. 12 del giorno precedente la vendita; fissa dunque nel giorno successivo alla scadenza del termine la convocazione delle parti e degli offerenti dinanzi a sé per la deliberazione sull’offerta e per l’eventuale gara tra gli offerenti;
- 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;
- l’avviso deve contenere *ex art. 173quater disp. att. c.p.c.* l’indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’articolo 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all’articolo 46 del citato testo unico e di cui all’articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’articolo 46 comma I del citato testo unico, ovvero di cui all’articolo 40 comma II della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell’avviso, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’articolo 46 co. V del citato testo unico e di cui all’articolo 40, co. VI della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- il professionista delegato dà atto nell’avviso delle seguenti circostanze: l’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni e pignoramenti; se l’immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell’aggiudicatario;
- il professionista delegato dà atto ed avvisa che la presentazione delle relative istanze di partecipazione (mediante domanda in regola con l’imposta di bollo vigente) deve avvenire nel suo studio a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al delegato medesimo;
- 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 al delegato, in misura *non inferiore al decimo del prezzo proposto*, che sarà trattenuto in caso di inadempimento;
- il professionista delegato avvisa altresì che l’offerente è tenuto al versamento, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al delegato medesimo, di un fondo spese, nella percentuale indicata nell’avviso di vendita e comunque *non superiore al quinto del prezzo proposto*, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell’eccedenza;
- il professionista delegato dà atto nell’avviso del fatto che sono poste a carico dell’aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l’esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell’art. 2 co. VII del D.M. 227/2015;
- il professionista delegato dà altresì avviso del fatto che, salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., l’offerta presentata è irrevocabile, pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell’offerente;
- 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 (che può essere anche persona diversa dall’offerente), il nome del Giudice dell’esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l’esame



delle offerte; *nessun'altra indicazione deve essere apposta all'esterno della busta*;

- il professionista delegato dà atto e avvisa che gli assegni per cauzione e fondo spese devono essere inseriti nella busta, che egli (o il suo delegato *ad hoc*) sigilla in maniera idonea al momento del deposito;

- il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta dovrà essere presentata nel luogo indicato e dovrà consistere in una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente, *a pena di inefficacia*:

a. cogno
me, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica di documento di identità; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;

c. l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello fissato nell'avviso di vendita;

- il professionista delegato dà atto e avvisa che l'offerta minima per il primo tentativo di vendita è pari a quella indicata nell'avviso di vendita (valore di stima ribassato di un quarto), con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;

- il professionista delegato indica nell'avviso di vendita il termine perentorio di 120 giorni, decorrenti dalla data dell'aggiudicazione, per il versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario;

- quanto alla pubblicità in funzione della vendita, la stessa sarà attuata secondo le seguenti modalità:

a. pubbl
icazione dell'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore (nella quale verranno omesse a cura del professionista delegato le generalità del debitore e dei soggetti terzi ivi menzionati, qualora non sia già disponibile una versione della relazione redatta dallo stimatore con queste modalità) e relativi allegati, sui siti www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it, all'interno dei quali i suddetti documenti dovranno essere consultabili almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*;

b. pubbl
icazione – a cura di Edicom Finance tramite il sistema “Aste Click” – dell'avviso di vendita, unitamente alle foto dell'immobile contenute nella perizia di stima, all'offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto *ex art. 571 c.p.c.*) e del contatto del professionista delegato e custode sui siti Internet immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeka.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e, altresì, pubblicazione dell'avviso di vendita e degli atti previsti alla lett. a sul sito www.asteannunci.it (contatto e-mail: info.siracusa@edicomsrl.it; tel. 041-5369911; fax 041-5351923); all'interno di tali siti i suddetti documenti dovranno essere consultabili almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione*



delle offerte o della data dell'incanto;

preso atto, altresì, della circostanza per cui, a decorrere dal 20 febbraio 2018, è divenuta obbligatoria la pubblicità delle vendite immobiliari sul portale delle vendite pubbliche, prevista dall'art. 490 co. I c.p.c. (*ex art. 23, comma II, del d.l. n. 83/2015, conv. con modif. dalla l. n. 132/2015*) e dall'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c., ad integrazione e modifica della circolare già adottata in data 16.02.2018,

DISPONE quanto segue:

1. la pubblicazione sul **portale delle vendite pubbliche** deve essere effettuata entro 60 giorni prima della data fissata per la vendita (mentre resta fermo il termine di 45 giorni già previsto per le altre formalità pubblicitarie); si rammenta che se tale pubblicazione non è effettuata, per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo, ai sensi dell'art. 631*bis* c.p.c.;
2. la pubblicazione sul portale, previo pagamento del contributo, dovrà effettuarsi per tutti gli avvisi di vendita pubblicati dai professionisti delegati a partire dal 20 febbraio 2018, indipendentemente dal momento in cui è stata delegata l'attività di vendita;
3. ogni altra forma di pubblicità prevista nell'ordinanza di delega (lett. a. e b.) andrà comunque eseguita;
4. la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche presuppone il pagamento del contributo alla pubblicazione, che al momento è pari ad euro 100,00 per ogni lotto posto in vendita e va corrisposto per ogni tentativo di vendita (articolo 18*bis* d.P.R. n. 115/2002);
5. sia il previo pagamento del contributo sia la pubblicazione sono eseguiti a cura del professionista delegato alla vendita, nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'Autorità garante per la protezione dei dati personali con delibera del 7 febbraio 2008;
6. i professionisti delegati dovranno procedere **entro giorni quindici** all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura, dotato di servizio 'home banking' consultivo e dispositivo e di servizio pagoPA o carta di credito o carta prepagata (ciò al fine di poter eseguire il pagamento del contributo di pubblicazione sul p.v.p.);
7. il creditore precedente è onerato a versare euro 500,00 sul suddetto conto, quale fondo spese per la pubblicazione degli avvisi sul p.v.p., **entro trenta giorni dalla comunicazione, da parte del professionista delegato, delle coordinate bancarie necessarie per procedere al versamento**; in caso di inadempimento da parte del creditore precedente, un ulteriore termine di giorni trenta è concesso ai creditori intervenuti titolari interessati alla prosecuzione della procedura; in difetto di tale versamento, decorsi giorni sessanta dalla comunicazione del presente provvedimento, il professionista delegato provvederà a segnalare l'inerzia al giudice dell'esecuzione, per le valutazioni inerenti la procedibilità;
8. in caso di esaurimento del suddetto fondo spese, sarà onere del professionista delegato richiedere al creditore precedente e ai creditori intervenuti titolari il versamento della provvista necessaria al pagamento del contributo (**stimata in euro 130,00 per singolo lotto per tentativo**), assegnando i suddetti termini di trenta giorni più ulteriori trenta, decorsi infruttuosamente i quali provvederà a riferire per iscritto al G.E., per le valutazioni relative alla procedibilità;
9. **resta salva ogni attività eventualmente svolta dal professionista delegato, prima della comunicazione del presente provvedimento, secondo le previsioni della circolare del**



16.02.2018 (senza necessità di istanza al G.E.);

- tenuto conto dei tempi di pubblicazione, i documenti, in formato digitale, dovranno pervenire ai soggetti indicati alle lett. a. e b. *almeno 60 giorni prima* del termine sopra indicato; ***le suddette pubblicità deve essere effettuata per ogni singolo e successivo esperimento di vendita***; il professionista è tenuto a verificare la correttezza della pubblicità, richiedendo prima possibile le eventuali modifiche; le società incaricate accetteranno le richieste di pubblicazione esclusivamente dal professionista delegato; i gestori dei servizi sopra indicati provvederanno a fornire al professionista delegato tutti i giustificativi relativi agli adempimenti svolti;
- 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 alle operazioni di vendita e all'eventuale aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;
- il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto 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;
- qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591^{ter} c.p.c.;
- il professionista delegato provvede, altresì, alle restituzioni previste dall'art. 591^{bis} c.p.c. co. II n. 13;
- il professionista delegato cura tempestivamente il deposito dell'importo del fondo spese, da un lato, e della cauzione nonché del saldo prezzo, dall'altro, su due distinti libretti bancari di deposito nominativo, intestati alla procedura e vincolati all'ordine del Giudice, alla cui apertura è autorizzato; tali libretti devono essere depositati in Cancelleria immediatamente dopo l'apertura e ivi conservati, fatta salva la possibilità di prelievo per il tempo strettamente necessario al compimento di operazioni;
- qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993, al versamento su libretto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese); qualora il prezzo di vendita ecceda il credito fondiario, l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato e gli consegna l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di 120 giorni fissato per il versamento del prezzo;
- dopo la vendita, il professionista delegato, qualora tali elementi non risultino dagli atti, assume informazioni presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia (se coniugato) e alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali;
- dopo la vendita, avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590 co. II c.p.c., il professionista delegato deposita tempestivamente la bozza del decreto di trasferimento, insieme ad una nota riepilogativa delle vendite tenute e dei ribassi via via praticati, dando conto dell'avvenuto integrale deposito della documentazione inerente i precedenti tentativi di vendita; il professionista delegato allega altresì i seguenti documenti (anche in copia cartacea, attesa la natura



degli atti):

- documentazione completa relativa alla vendita all'esito della quale è stata disposta l'aggiudicazione (avviso di vendita, prova dell'espletamento delle formalità pubblicitarie, verbale, buste contenenti le offerte, etc.);
 - libretti contenenti l'uno la cauzione e l'altro il fondo spese nonché il saldo prezzo; nel caso di credito fondiario, anche la prova del versamento diretto *ex art. 41 t.u.b.*;
 - ipotecarie aggiornate, al fine di verificare le formalità di cui va disposta la cancellazione *ex art. 586 c.p.c.*;
 - terreni, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile di cui all'art. 18 della l. n. 47/1985 quale risultante dagli atti;
 - a di liquidazione per le spese e i compensi a carico dell'aggiudicatario;
- il professionista delegato provvede alla redazione della bozza del decreto di trasferimento e all'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 *ex art. 586 c.p.c.*;
 - il professionista delegato è autorizzato in via preventiva a prelevare dal libretto intestato alla procedura e portante il fondo spese versato dall'aggiudicatario le somme necessarie per l'esecuzione delle formalità di cui al punto precedente; il professionista delegato è altresì autorizzato a restituire all'aggiudicatario l'eccedenza del fondo spese a seguito dell'adempimento di tali formalità; per tali incombeni non è necessaria ulteriore autorizzazione da parte del Giudice dell'esecuzione, fatto salvo l'obbligo di rendiconto successivo per iscritto;
 - il professionista delegato provvede a notificare, anche informalmente, l'esperto stimatore dell'avvenuta aggiudicazione (dopo il versamento del saldo prezzo), affinché questi provveda a depositare la sua nota spese finale, ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c.;
 - avvenuto il versamento del prezzo il giudice con decreto fissa ai creditori e al professionista delegato e custode un termine, ordinariamente di trenta giorni, per depositare le dichiarazioni di credito e le note per le spese e i compensi (telematicamente e anche in forma cartacea in caso di atti soggetti al pagamento dell'imposta di bollo) e, al contempo, fissa l'udienza ai sensi dell'art. 596 c.p.c. per l'approvazione del progetto di distribuzione, assegnando altresì al professionista termine sino a dieci giorni prima per il deposito del progetto medesimo; il progetto di distribuzione parziale non può superare il limite del 90% delle somme da ripartire, ai sensi dell'art. 596 co. I c.p.c.; trascorso il termine assegnato per il deposito delle note, il professionista delegato provvede a formare apposito sottofascicolo inserendovi copia cartacea ai sensi dell'art. 16bis co. IX d.l. 179/2012 delle note per spese e compensi, con i relativi allegati – attesa la quantità e qualità dei documenti e l'esigenza di pronta definizione – affinché il Giudice dell'esecuzione possa procedere alla liquidazione;
 - il professionista delegato, prima della predisposizione del progetto di distribuzione, provvede ad aggiornare i libretti portanti le somme relative alla procedura, al fine di verificare la presenza di eventuali interessi e provvedere al riparto tra i creditori;
 - il Giudice, all'esito dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 596 c.p.c., qualora le parti



abbiano approvato il progetto o raggiunto un accordo, onera il professionista delegato affinché provveda ai pagamenti in conformità;

- il Giudice dell'esecuzione rammenta al professionista delegato che, ai sensi dell'art. 16bis d.l. 179/2012 come novellato dal d.l. 132/2014, è tenuto a depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione (ovverosia dalla scadenza del termine dilatorio fissato per i pagamenti), con onere di vigilanza a carico della Cancelleria;
- il professionista delegato provvede al deposito telematico degli atti, avendo cura di classificarli correttamente e di evitare l'invio di "atti non codificati", se non per i casi non espressamente previsti dagli applicativi in uso, al fine di garantire il corretto popolamento dei fascicoli telematici; in particolare, si rammenta che, al momento del deposito della documentazione inerente le singole vendite, devono essere effettuati differenti depositi telematici – ulteriori e contestuali rispetto all'invio della relazione di accompagnamento – per "avviso di vendita", "asta deserta" o "verbale di aggiudicazione" (con singoli files pdf per ciascuna offerta di acquisto in allegato) e "minuta di decreto di trasferimento"; si richiede inoltre, in tutte le relazioni, di non occupare con intestazioni l'angolo superiore sinistro della prima pagina, al fine di poter apporre i timbri previsti dall'applicativo consolle del magistrato;
- ***in nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte, senza previa espressa disposizione in tal senso del Giudice dell'esecuzione***; ogni inadempimento sarà valutato ai fini di eventuale revoca ai sensi dell'art. 591bis ult. co. c.p.c.

Il Giudice, infine,

- determina l'anticipo da corrispondersi al professionista delegato in ragione di € 1.000 quale acconto sul compenso (salvo che si tratti di rinnovo di delega e che l'acconto sia già stato corrisposto), da versarsi da parte del creditore precedente o surrogante, entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, e salvi ulteriori acconti; si prevede sin d'ora che il professionista delegato stesso emetta, prima del materiale ed effettivo pagamento, non già una fattura o parcella, ma soltanto un preavviso (o "proforma") di quest'ultima; dispone che del mancato versamento entro il detto termine il professionista delegato informi il Giudice mediante relazione scritta; tale omissione sarà valutata ai fini dell'eventuale declaratoria di improcedibilità dell'esecuzione;
- dispone che il professionista delegato provveda al più presto ad estrarre copia degli atti del fascicolo di ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata per iscritto, e che formi altresì, all'interno del fascicolo d'ufficio, un sottofascicolo intestato a proprio nome, all'interno del quale andranno inseriti progressivamente tutti gli atti relativi alle operazioni di delega, opportunamente indicizzati;
- invita il professionista delegato a predisporre la nota spese a carico della procedura e a carico degli aggiudicatari ai sensi del D.M. 227/2015; in particolare, nella nota spese a carico della procedura, il professionista delegato è onerato a specificare il compenso richiesto per ciascuna fase, il valore di riferimento e la sussistenza dei presupposti per l'aumento o la riduzione (pluralità di lotti o debitori, elevata o ridotta complessità delle attività svolte) e ad allegare documentazione relativa alle spese vive la cui liquidazione è richiesta, indicando nella nota il totale.

Il Giudice dell'esecuzione,

preso atto, infine, della circostanza per cui, a decorrere da giorno 11 aprile 2018, è altresì entrato in vigore l'art. 560 co. V c.p.c., nella parte in cui prevede che la richiesta di visita dell'immobile è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche (ai sensi dell'art. 4, comma IV bis d.l. 59/2016, convertito con modificazioni con l. 119/2016);



RAMMENTA al custode che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta e che tale richiesta - a decorrere da giorno 11.04.2018 - è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche.

Si assegna al creditore che ha chiesto la vendita termine di giorni trenta per la notifica della presente ordinanza – *ex art. 569 ult. co. c.p.c.* – ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. *non comparsi*.

Si comunichi il presente provvedimento alle parti e al professionista delegato nominato, a cura della Cancelleria.

19/11/2018

Il Giudice dell'esecuzione

dott.ssa Chiara Salamone

