



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda Sezione Civile

Proc. esecutiva immobiliare n. 231/2010 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;

visti gli art. 569 e 591 bis c.p.c.,

ritenuto doversi procedere al rinnovo dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita con delega, alla luce delle disposizioni introdotte dal d.l. 29.06.2015 n. 83, conv. con mod. dalla l. 27.08.2015 n. 132;

ritenuto che non sussiste l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti,

RINNOVA la delega al professionista delegato già nominato al compimento delle 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 **dodici mesi** dalla comunicazione della presente ordinanza;
- **il professionista delegato relaziona per iscritto periodicamente e comunque almeno ogni sei mesi al Giudice dell'esecuzione in merito allo stato dell'attuazione della presente delega**, con l'avvertimento che il mancato deposito della superiore relazione 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. 2668ter 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, attesa la natura dei documenti (verbali, prova dell'espletamento delle formalità pubblicitaria, buste contenenti le offerte, etc.);
- il professionista delegato, in generale, *rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione solo all'esito dell'eventuale infruttuoso esperimento di tutti i tentativi di vendita delegati*, per le determinazioni inerenti la prosecuzione della procedura;
- il professionista delegato provvede agli adempimenti previsti dagli articoli 570 e, quando occorre, 576 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 e 173quater 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 ovvero nel diverso luogo indicato;
- 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:
 - il numero della procedura;
 - il diritto reale posto in vendita;
 - la 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.);
 - l'ammontare 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.);
 - importo e modalità di offerta di cauzione e fondo spese;
 - il termine di presentazione delle offerte;
 - la data e il luogo della vendita;
 - modalità e termine per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione (pari a 120 giorni);
 - la modalità per reperire maggiori informazioni;
- il professionista delegato indica quale prezzo base il valore dell'immobile, già determinato a

norma dell'art. 568 c.p.c. (eventualmente tenendo conto degli adeguamenti e delle correzioni 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 precedente 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;

- nel caso in cui si siano già tenute vendite sotto la vigenza della precedente disciplina, con riferimento alla prima vendita sottoposta al regime novellato di cui alla presente delega il professionista provvederà ad indicare come prezzo base lo stesso prezzo posto a base della precedente asta deserta (cioè in considerazione del fatto che il nuovo art. 571 c.p.c. prevede quale offerta minima il prezzo base ridotto di un quarto);
- 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, presso il suo studio o in altro luogo idoneo da lui indicato;
- il professionista delegato fissa i termini – non inferiori a trenta giorni e non superiori a novanta giorni – per la presentazione (presso il suo studio o nel luogo indicato) delle offerte di acquisto, fino al giorno precedente la vendita; fissa dunque al 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. 173^{quater} 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 decreto del Presidente della Repubblica 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 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, 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, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, 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 che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni e pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellati a spese e cura della procedura; se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile 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 o nel luogo da lui indicato 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 – in caso di inadempimento;
- 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 ed 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. cognome, 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 all'incanto 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, fino a quando non sarà attivo il Portale delle vendite pubbliche previsto dall'art. 490 co. 1 c.p.c., l'avviso di vendita sarà pubblicato a cura del professionista delegato e senza possibilità di avvalersi di terzi soggetti:
 - a. all'*Albo di questo Tribunale*, per almeno tre giorni consecutivi;
 - b. 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) e relativi allegati – in assenza di diverse indicazioni ad opera delle parti – 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*; tenuto conto, tuttavia, dei 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*; *questo tipo di pubblicità deve essere effettuata per ogni singolo e successivo esperimento di vendita*;
 - c. mediante pubblicazione *su uno o più quotidiani a scelta del creditore procedente* ai sensi dell'art. 490 c.p.c. (salvo specifica indicazione da parte del G.E.), da effettuarsi almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*;
 - il professionista è tenuto a verificare la correttezza della pubblicità, richiedendo prima possibile le eventuali modifiche;
 - 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;
- 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 gli atti della vendita e la bozza del decreto di trasferimento, allegando (anche in copia cartacea, attesa la natura degli atti e dei documenti):
 - documentazione completa relativa alla vendita (avviso di vendita, prova dell'espletamento delle formalità pubblicitarie, verbale, buste contenenti le offerte, etc.);
 - due libretti contenenti l'uno la cauzione 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.;
 - visure ipotecarie aggiornate, al fine di verificare le formalità di cui va disposta la cancellazione ex art. 586 c.p.c.;
 - per i terreni, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile di cui all'art. 18 della l. n.

47/1985 quale risultante dagli atti (o, qualora tale certificato non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura 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 586 c.p.c.; gli importi occorrenti per le spese e i compensi rispetto a tali attività saranno a carico dell'aggiudicatario;

- 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, fatto salvo rendiconto successivo da presentare per iscritto al Giudice dell'esecuzione; il professionista delegato è altresì autorizzato a restituire all'aggiudicatario l'eccedenza del fondo spese a seguito dell'adempimento di tali formalità;

- avvenuto il versamento del prezzo il professionista delegato fissa ai creditori un termine di trenta giorni per fare pervenire via pec le dichiarazioni di credito e le note delle spese sostenute; quindi, le deposita unitamente alla propria nota per spese e compensi, affinché il Giudice dell'esecuzione possa procedere alla liquidazione e fissare l'udienza ai sensi dell'art. 596 c.p.c., assegnando altresì al professionista termine sino a dieci giorni prima per il deposito del progetto di distribuzione; nel caso di atti soggetti al pagamento dell'imposta di bollo, i creditori, a seguito della diffida inviata dal professionista delegato via pec, provvederanno al deposito delle note nei medesimi termini presso la Cancelleria e, di seguito, il professionista delegato provvederà a sottoporre le note in maniera unitaria al Giudice dell'esecuzione, secondo le modalità esposte;

- il professionista delegato, prima della predisposizione del progetto di distribuzione, provvedere 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;

- *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. 591**bis** ult. co.
c.p.c.

Si comunichi.

Siracusa, 14.10.2015

Depositato il 15/10/15
(Ass. Giud. Eremita Rosa)

Il Giudice dell'esecuzione
dott. Fabio Mangano