



R.G. 2990/2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

(ai sensi del d.l. 29.06.2015 n. 83, conv. con mod. dalla l. 27.08.2015 n. 132, e del D.M. 227/2015)

Il Giudice,
esaminati gli atti,
visti gli artt. 720 e 730 c.p.c.,
visti gli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c.,
ritenuto doversi autorizzare la 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,

NOMINA *l'Avv. Roberto Frangipane con studio in Lentini* e lo delega 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 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. 591 bis ult. co. c.p.c.*;
- 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;
- il professionista delegato dà notizia al Giudice 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 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 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 173 *quater* disp. att. c.p.c.;

- il professionista delegato comunica l'avviso alle parti *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, o dal cancelliere o dal Giudice, 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:

- numero del procedimento; 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
- 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 impor
- to e modalità di offerta di cauzione e fondo spese; il
- termine di presentazione delle offerte; la
- data e il luogo della vendita; modal
- ità 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 l'opportunità di rivedere la suddivisione in lotti qualora non sia rispettato il vincolo pertinenziale tra più cespiti;

• 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; 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;
- 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, 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. 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 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. I 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 Giudice), 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;

- 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 al procedimento e vincolati all'ordine del Giudice, alla cui apertura è autorizzato; tali libretti devono essere depositati in Cancelleria immediatamente dopo l'apertura;
- 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;

- 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;

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

- ***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***; ogni inadempimento sarà valutato ai fini di eventuale revoca ai sensi dell'art. 591**bis** ult. co.

c.p.c.

Dispone che le parti in solido tra loro versino al professionista delegato un acconto di € 2.000,00 a titolo di fondo spese per le attività delegate.

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

Fissa per la verifica l'udienza del 07.11.2017.

Siracusa, 15.3.2017

Il Giudice
Dott. Giuseppe Solarino

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 6