



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. STEFANO NOBILE

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 **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 procedenti 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

presenza di eventuali contratti di concessione in godimento opponibili alla procedura e la relativa scadenza;

- 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.);

- importo e la modalità di offerta di cauzione e fondo spese;

- termine di presentazione delle offerte;

- data e il luogo della vendita;

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

- 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 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.* 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 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

e delle relative istanze di
di bollo vigente) deve
trasferibile intestato al

- il professionista delegato
di assegno circolare non
nella percentuale indicata
prezzo proposto *importo*

cogno

e del giudice tutelare; se
, dovrà essere allegato l'atto
ficato camerale); in caso di
indicato chi, tra questi, ha

d. il termine di pagamento di ogni caso superiore a qu

d. il termine di pagamento di ogni caso superiore a qu

d. il termine di pagamento di ogni caso superiore a qu

d. il termine di pagamento di ogni caso superiore a qu

e di stima ribassato di un arrotondato per eccesso al termine perentorio di 120

- a. comunicazione dell'avviso di
dell'esperto stimatore
delegato la generalità de

a. comunicazione dell'avviso di
dell'esperto stimatore
delegato la generalità de

b. *informazione* – a cura di Edizione, unitamente all'offerta minima (valore di riferimento) e alla offerta massima (valore di riferimento).

c. *icazione su uno o più q*
490 c.p.c. (salvo speci
avvantaggiare i giorni

- data dell'incanto;*
 • tenuto conto dei tempi d'attesa per
 pervenire ai soggetti anzidetti;
suddette pubblicità deve essere

- 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):

- 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.;

- 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 incombenzi 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, da versarsi da parte del creditore procedente 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.

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.

12/11/2017

Il Giudice dell'esecuzione

dott.ssa Chiara Salamone

*Fatto
all'ufficio
Cancelleria
14.11.2017*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it