



**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

*Seconda Sezione Civile*

*Esecuzioni immobiliari*

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

Il Giudice dell'esecuzione,  
sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 5.3.2015,  
rilevati gli adempimenti di cui all'ordinanza del 10.10.2014;

visto l'art. 569 c.p.c.  
**ordina** procedersi alla **vendita del compendio pignorato**;

visto l'art. 591 bis c.p.c.,  
ritenuto che appare opportuno affidare le relative operazioni ad un professionista,  
**delega** l'**AVV. LAURA PANIGADA** al compimento delle operazioni di vendita, *ex*  
art. 591 bis c.p.c., 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 qui fissato in **18 mesi** dalla comunicazione della presente ordinanza; pertanto, il professionista delegato inizia le operazioni relative alla delega immediatamente;
- **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;
- prima di ogni altra cosa, il professionista delegato nuovamente controlla la proprietà dei beni pignorati - almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento - alla stregua delle risultanze della documentazione in atti e della relazione dell'esperto; provvede, qualora i beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ad informare per iscritto il Giudice dell'esecuzione;
- 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 verifica altresì l'adempimento degli incombenti ex art. 498 c.p.c.;
- il professionista delegato è autorizzato ad espletare **tre tentativi di vendita (senza incanto e con incanto)** e a rimettere gli atti al Giudice dell'esecuzione solo all'esito dell'eventuale infruttuoso esperimento del terzo tentativo di vendita, per le ulteriori



determinazioni;

- il professionista delegato ***dà in ogni caso notizia al Giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita, sia esso senza incanto, sia esso all'incanto;***
- il professionista delegato provvede agli adempimenti previsti dagli articoli 570 e, quando occorre, 576 co. 2 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 e 576 co. 2 c.p.c. 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 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 indicato;
- nell'avviso, *omesse le generalità del debitore*, il professionista delegato avvisa di quanto disposto in seno alla presente ordinanza e specifica in particolare: il numero della procedura; il diritto reale posto in vendita; la tipologia di bene; il comune e l'indirizzo ove è situato l'immobile; le caratteristiche dell'immobile e le eventuali pertinenze; la condizione dell'immobile; l'ammontare del prezzo base e dell'aumento; la data e il luogo della vendita; il termine di presentazione delle offerte; la modalità per reperire maggiori informazioni;
- quanto alla pubblicità in funzione della vendita, 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 e all'elaborato peritale 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*, 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 prende a base il valore dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568 co. 3 c.p.c. (eventualmente tenendo conto dell'abbattimento imputabile alle spese necessarie per la sanatoria o la demolizione), 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;
- 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 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 senza incanto, 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; è autorizzato a fissare, per il caso in cui non abbia per qualsiasi motivo luogo la vendita senza incanto, la data stabilita per l'incanto anche con il medesimo atto con il quale è fissata la vendita senza incanto;
- 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;
- in particolare, il professionista delegato dà atto nell'avviso che: per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui agli artt. 40 l. 47/1985 e 46 D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; 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 il 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 - sia nella vendita senza incanto, sia nella vendita con incanto - 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; nel caso di mancata partecipazione all'incanto dopo la presentazione della domanda è trattenuto un decimo della cauzione;
- 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 e avvisa che gli assegni per cauzione e fondo spese devono essere inseriti nella busta, che egli (o il suo delegato *ad hoc*) sigilla idoneamente al momento del deposito;
- il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta dovrà essere presentare 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; 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 il prezzo base per il primo tentativo di vendita all'incanto è pari a quello indicato nella relazione di stima con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;

- il professionista delegato fissa nell'avviso di vendita il termine per il versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario in misura *non superiore a giorni 90 nel caso di vendita senza incanto e a giorni 60 nel caso di vendita con incanto*, decorrenti dalla data dell'aggiudicazione;

- 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 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. 579 co. 2 c.p.c.;

- il professionista delegato provvede, altresì, alle restituzioni previste dall'art. 591 bis c.p.c. co. 2 n. 13;

- divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato cura il deposito dell'importo della cauzione e del saldo prezzo su un *libretto bancario di deposito nominativo*, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice;

- qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, *ex art. 41 co. 4 d. lgs. n. 385/1993*, il pagamento diretto all'istituto creditore della parte del prezzo corrispondente al credito per capitale, interessi, accessori e spese di procedura (detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato) entro lo stesso termine; in tal caso, entro i dieci giorni successivi al versamento, l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato e gli consegna l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente;

- 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), alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;

- dopo la vendita, il delegato altresì richiede visure aggiornate per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento;
- 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 predispone il decreto di trasferimento, che 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; unitamente al decreto viene trasmesso al Giudice il fascicolo contenente tutta la documentazione, in originale, riguardante le operazioni di vendita espletate, ivi compresi i libretti di deposito e, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dagli atti (o, qualora tale certificato non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario);
- il professionista delegato provvede 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;
- avvenuto il versamento del prezzo il professionista delegato fissa altresì 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 di distribuzione, depositandolo in cancelleria affinché sia sottoposto all'esame del Giudice dell'esecuzione;
- 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;
- ***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.***

### **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 30 giorni da oggi e salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di nuova fissazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti 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, qualora intenda rinunciare al suo incarico;
- 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 comunque dietro rilascio di adeguata ricevuta, 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;



- 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.

Si assegna al creditore che ha chiesto la vendita termine di giorni 30 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 - a cura della Cancelleria - alle parti e al professionista delegato.

Siracusa, 20/06/2015

Il Giudice dell'esecuzione  
*dott.ssa Chiara Salamone*

