

N. 238/2015 R.G. Es.

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

All'udienza del 14/03/2018, alle ore 9.47 , sono presenti l'avv Giuseppe Turco in sostituzione dell'avv Ranzi insiste affinché venga disposta la vendita, con pubblicità su uno o più quotidiani di informazione locale.

Il Giudice dell'esecuzione
dispone la vendita delegandone le relative attività a__avv Arcudi Rosaria
_____, che pure nomina Custode Giudiziario.

Si evidenzia che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 23 c. 9 D.L. 83/15, convertito con modificazioni con L. 132/15, alla presente procedura si applicano le modifiche apposte dal citato decreto e dalla legge di conversione agli artt. 490 (pubblicità obbligatoria tramite inserimento sul "portale delle vendite pubbliche"; pubblicità sui quotidiani facoltativa anche su richiesta dei creditori), 569 (possibilità di versamento del saldo prezzo in maniera rateale; vendita con incanto alla sola condizione prevista dall'art. 569 c.p.c.), 571 e 572 (efficacia delle offerte a prezzo inferiore di un quarto alla base d'asta; eliminazione del dissenso del creditore quale condizione ostativa alla vendita), 573 (necessità della gara fra i più offerenti; prevalenza per l'assegnazione nel caso di offerte inferiori), 574 (possibilità, nel caso di vendita con versamento del prezzo rateale, che il giudice autorizzi l'aggiudicatario, che ne faccia richiesta, ad immettersi nel possesso, previa prestazione di fideiussione), 587 (decadenza dell'aggiudicatario che abbia usufruito della rateizzazione nel caso di ritardo superiore ai 10 giorni nel pagamento di una rata), 588, 589, 590 e 591 (termini per l'assegnazione legati all'udienza fissata per la vendita; possibilità di ribassi a seguito di diserzione anche a meno del 25% del prezzo base precedente), 591 bis (adeguamento alle modifiche di cui sopra; revoca dell'incarico per omesso rispetto dei termini e delle direttive), 631 bis (estinzione della procedura per omessa pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche); 161 quater d.a.c.p.c. e 18 bis DPR 115/02 (pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche a condizione che ricorra la prova dell'avvenuto pagamento del contributo relativo, a carico del creditore procedente).

In particolare, **con riferimento alla delega delle operazioni di vendita**, delega al citato Professionista il compimento delle relative operazioni e di ogni altro incombente di cui agli artt. 591 bis e ss. c.p.c..

Il predetto professionista delegato provvederà ad effettuare tutte le operazioni di cui agli artt. 591 bis e ss. c.p.c., che di seguito si elencano (in via esemplificativa) unitamente alle direttive generali (cui il Professionista dovrà attenersi):

1. estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione che rimarrà depositato presso la cancelleria del Tribunale;
2. accertare la **completezza** della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., individuando iscrizioni e trascrizioni gravanti sul compendio pignorato; segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione eventuali pignoramenti precedenti e successivi, ove non risulti agli atti del fascicolo la loro estinzione o definizione o riunione;
3. segnalare tempestivamente eventuali vizi ed irregolarità della notifica del pignoramento e del provvedimento di convocazione per l'udienza ex art. 569 c.p.c.;
4. **determinare il valore** di ciascun immobile pignorato (e in ordine al quale il creditore abbia insistito per la vendita), tenendo anche conto della relazione di stima in atti (ed eventuali integrazioni e chiarimenti a seguito degli elementi forniti dalle parti);
5. prima di procedere alle operazioni di vendita di ciascun lotto, nel caso di procedura ultraventennale, invitare i creditori a documentare la tempestiva rinnovazione della trascrizione del pignoramento, verificandone la correttezza sia dal punto di vista oggettivo (esatta identificazione catastale) che soggettivo (anche ai sensi dell'art. 2668 bis c. 5 c.c.). In mancanza di riscontro, e appurata – a seguito di accertamenti ipotecari – la mancata



tempestiva rinnovazione, le operazioni di vendita andranno interrotte, rimettendo gli atti al G.Es. per gli opportuni provvedimenti;

6. disporre con apposito avviso – da notificare a cura del Delegato ai creditori iscritti, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c., e da pubblicare secondo le modalità di seguito illustrate - la **vendita senza incanto**, provvedendo a indicare: a) il luogo in cui le attività connesse alla vendita dovranno essere effettuate; b) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti; c) il prezzo base per ciascun lotto, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; c-bis) l'importo dell'**offerta minima**; d) il giorno e l'ora entro cui dovranno essere proposte le offerte di acquisto a norma dell'art. 571 c.p.c.; e) l'ammontare della cauzione, che verrà versata a mani del professionista delegato con assegno circolare intrasferibile intestato a questo Tribunale, con indicazione del numero della procedura e del lotto per cui si partecipa, disciplinando, altresì, le modalità di restituzione, nonché la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte; f) **il termine, di 120 gg. dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo deve essere depositato** (con analoghe modalità), e fatte salve le previsioni di cui all'art. 41 c. 4 T.U.B. ove applicabili (disponendo fin d'ora che l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentro nel contratto, versi direttamente al creditore fondiario la parte di prezzo corrispondente al credito **entro il termine di 60 gg dall'aggiudicazione**; qualora, invece, la delega si riferisca a procedure con crediti fondiari regolati dal T.U. delle Leggi sul credito fondiario di cui al R.D. 646/1905, il termine per il versamento diretto al creditore fondiario non potrà essere, per espressa disposizione normativa dell'art. 55 del predetto T.U., superiore a 20 giorni); g) le notizie di cui all'art. 46 del T.U. 6.6.2001, n. 380 e all'art. 40 della L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni, ovvero l'insufficienza di tali notizie tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della L. 47/85, con espresso avviso che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; h) la convocazione degli offerenti e delle altre parti la cui necessaria audizione è prevista dal c.p.c., ai fini della deliberazione sulle offerte e per la gara fra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., per il giorno seguente la scadenza del termine per la presentazione delle offerte medesime.
7. ove ricorrano giustificati motivi che inducano a ritenere opportuna la **rateizzazione del versamento** del prezzo (ex art. 569 co. 3 penultimo periodo c.p.c. – es. prezzo base di rilevante entità), il Delegato, prima di emettere l'avviso di vendita (atteso che, al fine di non alterare le regole della vendita dopo il suo esperimento, è necessario che detta ipotesi sia prevista preventivamente, nella ricorrenza di ragioni oggettive e dunque nei confronti di tutti i possibili aggiudicatari, dovendosi di contro escludere la possibilità di un ricorso all'istituto in mancanza di esplicita previsione nell'avviso), formulerà una proposta sul punto (anche prevedendo il numero di rate e le relative scadenze – purchè entro i 12 mesi dall'aggiudicazione);
8. nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine sopra stabilito, ovvero le stesse risultino inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (rammentando che, a norma del nuovo art. 571 c.p.c. novellato dal D.L. 83/15, "*l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 III comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione ...*", e che, a norma del nuovo art. 572 c.p.c., "*se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. **Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588***"), ovvero ancora, nel caso di offerta inferiore al prezzo e ricorrenza di serie possibilità di un maggiore realizzo (valutazione che si intende rimessa al Professionista Delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591 bis n. 3), disporre - con nuovo avviso - altra vendita.
A tal proposito, non ricorrendo elementi per ritenere probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà, **si dispone che i successivi tentativi di vendita si esperiscano ai sensi degli artt. 570-574 c.p.c. (vendita senza incanto)**;



9. nell'avviso di vendita andrà dato adeguato risalto al fatto che la presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale; andrà inoltre puntualizzato che è a carico dell'eventuale acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica;
10. nel caso di pluralità di offerte e/o nel caso di offerte e precedente presentazione di istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., il Delegato si attenga alla **nuova disciplina di cui all'art. 573 c.p.c.** (nel testo riformato a seguito della legge 132/15: *“Se vi sono più offerte, il giudice dell'esecuzione [e, nel caso di vendita delegata, il Professionista] invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il giudice [e, nel caso di vendita delegata, il Professionista] tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice [e, nel caso di vendita delegata, il Professionista] non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588.”*).

A tal proposito si precisa che, qualora siano state presentate istanze di assegnazione, il delegato:

- procederà all'assegnazione quando il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita;
- procederà all'assegnazione anche quando, in caso di mancata adesione degli offerenti a partecipare alla gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita;
- per converso, procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in presenza di istanze di assegnazione), quando il prezzo offerto all'esito della gara ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

Nel caso in cui, invece, non siano state presentate istanze di assegnazione, il delegato dovrà:

- indire prima la gara sull'offerta più alta;
- se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, aggiudicare, sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., a favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata con i criteri dettati dallo stesso art. 573, comma terzo, c.p.c.) oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;
- nel caso di infruttuoso esperimento della prima vendita e ove non pervengano istanze di assegnazione, fissare un prezzo base **inferiore del 25%** rispetto a quello precedente e disporre nuovamente la vendita senza incanto;

Si precisa che ai fini dell'individuazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il delegato dovrà attenersi ai seguenti criteri, in ordine graduato:

- migliore prezzo offerto;
- a parità del prezzo offerto, cauzione versata più alta;
- a parità del prezzo e della cauzione versata, i tempi più ridotti di pagamento (ovviamente, nel caso in cui sia stata autorizzata ed inserita nell'avviso di vendita la possibilità di rateizzazione);

Si precisa, inoltre, che, se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., procederà all'assegnazione, purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma



anche alla somma prevista nell'articolo 506, primo comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente), somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita;

11. nel caso di infruttuoso esperimento delle prime due vendite (la prima al prezzo di stima e la seconda con il ribasso del 25%), compiano una approfondita valutazione delle possibili cause di diserzione (scarsa appetibilità intrinseca del bene, comportamenti ostruzionistici dell'occupante, mera occupazione del bene e ogni altro elemento ritenuto rilevante) e rimettano gli atti al g.e. soltanto ove sia possibile rimuovere la causa di diserzione.
Ove la diserzione dipenda, invece, dalle caratteristiche intrinseche del bene o da altre ragioni non altrimenti rimediabili, proseguano le operazioni di vendita con successivi ribassi del 25%, senza previa consultazione dei creditori.

Si precisa che, in caso di ritenuta sopravvalutazione del bene, il Delegato dovrà darne informazione al g.e., motivando le proprie conclusioni (con specifico riferimento alle caratteristiche dell'immobile, agli indici OMI di riferimento, ecc.), al fine di consentire la valutazione dell'esperto per i successivi incarichi. Non si reputa, invece, opportuno, salvo casi eccezionali da valutarsi singolarmente, disporre il richiamo dell'esperto per l'aggiornamento, tenuto conto dei ribassi già effettuati e della possibilità di ulteriori ribassi del prezzo base d'asta.

12. allorché il compendio pignorato (comprensivo di tutti i beni posti in vendita, con esclusione dei casi in cui parte dei beni pignorati sia stata già venduta) debba essere posto in vendita ad un prezzo uguale o inferiore ad € 15.000,00, il delegato NON fisserà ulteriori tentativi e rimetterà gli atti innanzi al G.E., ai fini della valutazione della ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

In particolare, il Delegato depositerà apposita relazione, non oltre 120 giorni dall'ultimo tentativo di vendita (ove sia stato già raggiunto il prezzo uguale o inferiore a 15mila euro), con il seguente contenuto:

- a) descrizione sintetica del compendio;
- b) spese sostenute e compensi liquidati e da liquidare in favore del professionista (questi ultimi da calcolare, in via approssimativa, secondo i criteri fissati dalla normativa vigente);
- c) ammontare dei crediti per cui si procede (previa acquisizione di note aggiornate del credito per spese e capitale ed interessi), con le eventuali cause di prelazione ai fini della previsione di un ipotetico riparto;
- d) numero di vendite esperite;
- e) prezzo ultimo di vendita e prezzo iniziale di vendita;
- f) presenza, nel corso delle operazioni di vendita, di soggetti interessati ed effettuazione di visite;
- g) stato di occupazione del bene.

Ove, invece, sia stato già venduto parte del compendio pignorato ed il prossimo prezzo base degli immobili ancora da porre in vendita sia pari o inferiore ad € 10.000,00, il Delegato interpellerà i creditori al fine di verificare l'interesse degli stessi a proseguire nelle operazioni di vendita; in caso di mancanza di interesse, rimetterà gli atti al G.E. con apposita ed analitica relazione dal contenuto analogo a quello sopra indicato, onde permettere al Giudice l'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni;

13. redigere il verbale relativo alle operazioni di vendita con i contenuti previsti dal codice di rito;
14. predisporre il **decreto di trasferimento** (comprensivo dell'ordine di cancellazione delle sole formalità indicate all'art. 586 c.p.c., oltre che dell'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento, sempre che la relativa Curatela sia intervenuta o comunque previa acquisizione del nulla osta del Giudice Delegato), allegando eventualmente il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 591 bis, comma 6, c.p.c., e specificando espressamente se il versamento del prezzo sia avvenuto a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. All'atto del deposito della bozza di decreto di trasferimento, segnalerà pure se per la stima del bene in questione vada ancora liquidato



il compenso definitivo in favore dello stimatore (ciò nel caso di liquidazione di soli acconti successiva all'introduzione del terzo comma dell'art. 161 d.a.c.p.c.);

15. provvedere agli incombeni relativi al pagamento delle imposte concernenti la vendita;
16. predisporre il **progetto di distribuzione**, che dovrà essere trasmesso al giudice dell'esecuzione, nonché provvedere alla notifica alle parti del provvedimento di fissazione dell'udienza di cui all'art. 596 c.p.c.. Considerata la necessità, al fine di procedere alla formazione di un progetto di distribuzione, di esaminare i titoli di credito (con indicazione delle eventuali cause di prelazione vantate), nonché la nota di precisazione dei crediti e le notule relative alle spese legali sostenute da ognuno dei creditori, si dispone fin d'ora che – entro il termine di 30 gg. dalla comunicazione da parte del Delegato (che ne verificherà la ricezione) – tutti i creditori provvedano a depositare presso il Delegato il proprio titolo (**anche in copia non conforme**), ove non fosse già stato versato in atti (ivi compreso il creditore procedente, nel caso in cui il titolo non sia rinvenuto), nonché la nota di precisazione del credito (con indicazione e documentazione delle eventuali cause di prelazione vantate – es. nota di iscrizione ipotecaria ed eventuale rinnovazione – salvo che agli atti non risulti già quanto richiesto – ad esempio visure ipotecarie complete acquisite all'atto della predisposizione del decreto di trasferimento), e la nota delle spese legali. Si avvisano fin d'ora i creditori intervenuti che, laddove il titolo non venga depositato nei termini sopra indicati, il credito per il quale è stato spiegato intervento non verrà preso in considerazione ai fini della distribuzione. Si avvisano inoltre tutti i creditori che, laddove la nota di precisazione del credito e la nota delle spese legali non vengano depositate nei termini sopra indicati, il progetto di distribuzione verrà redatto prendendo in considerazione unicamente l'atto di precetto e/o di intervento, e pertanto si procederà alla liquidazione della sola sorte capitale, oltre gli interessi al tasso legale (o al tasso determinato dal titolo), e le spese legali non verranno liquidate;
17. nel caso di esecuzione avente ad oggetto un bene acquisito dal debitore in regime di comunione legale, e sempre che uno solo dei coniugi sia debitore, si atterrà ai principi di diritto e alle modalità di vendita e distribuzione e/o parziale restituzione del ricavato di cui alla sentenza della S.C. n. 6575/13.

Dispone inoltre che, in ossequio a quanto previsto dall'art. 504 c.p.c., nel caso di vendite disposte in più lotti, qualora il prezzo già ricavato raggiunga l'importo delle spese e dei crediti di cui all'art. 495 c. 1 c.p.c., il Delegato interrompa le operazioni di vendita ed inviti i creditori a precisare i propri crediti con le modalità di cui al paragrafo che precede (avvertendoli anche che, ove si riscontrasse la totale capienza, si procederà alla predisposizione del progetto di distribuzione sulla base delle medesime note di precisazione). Ove, all'esito, risulti che l'ammontare dei crediti sia superiore al ricavato, riprenderà sollecitamente le operazioni delegate. In caso contrario, procederà alla formazione del progetto di distribuzione, segnalando al Giudice trattarsi di progetto predisposto in ossequio all'art. 504 c.p.c..

Dispone che le somme versate dall'aggiudicatario vengano depositate dal professionista delegato presso la Cancelleria della Sezione, entro due giorni feriali dall'aggiudicazione, per quanto riguarda cauzione e spese, e due giorni dal versamento del saldo prezzo, per quest'ultimo.

Dispone che:

- tra la data di emissione dell'avviso di vendita e il deposito delle relative offerte decorra un termine non inferiore a giorni 90 e non superiore a giorni 120;
- tra l'eventuale esito infruttuoso della vendita e l'emissione del nuovo avviso di vendita decorra un termine non superiore a giorni 90;
- per le successive, eventuali attività di vendita vengano rispettati i termini sopra indicati;
- tra il deposito del saldo prezzo di aggiudicazione alla vendita e l'emissione del decreto di trasferimento decorra un termine non superiore a 60 giorni;
- tra l'emissione del decreto di trasferimento dell'ultimo immobile in vendita e la predisposizione del progetto di distribuzione intercorra un termine non superiore a 90 giorni.

Dispone inoltre che, nel caso di mancato rispetto dei termini sopra indicati o comunque nel caso in cui le attività delegate non si definiscano entro un anno dal conferimento della delega, il delegato relazioni al Giudice evidenziando le ragioni del ritardo e proponendo possibili soluzioni volte al superamento degli ostacoli riscontrati. Tale relazione andrà aggiornata a cadenza annuale (salvo diverso termine assegnato dal Giudice).



DISPONE

il pagamento in favore del delegato, della complessiva somma di € 2.250,00, di cui € 750,00 a titolo di acconto sul compenso e € 1.500,00 a titolo di fondo spese per le operazioni di vendita,

A CARICO

del creditore precedente e/o del creditore intervenuto titolato più diligente entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento; detto termine, in presenza di una tempestiva e motivata istanza di proroga, potrà essere prorogato dal delegato di ulteriori 30 giorni, con espressa avvertenza che, in difetto del versamento entro il termine, originario o prorogato, la procedura esecutiva, previa rimessione degli atti al G.E., verrà dichiarata improseguibile senza ulteriori avvisi e/o comunicazioni.

A tal fine, nell'ipotesi di mancato pagamento, onera il delegato e custode di depositare, non oltre i dieci giorni successivi alla scadenza del termine assegnato ai creditori, rendiconto finale della gestione e notula delle spese sostenute e dei compensi eventualmente maturati (ove abbia svolto attività).

Fissa in 90 giorni il termine massimo che dovrà intercorrere tra il versamento dell'importo sopra indicato e l'emissione dell'avviso di vendita.

Dispone, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte alla vendita senza incanto, il professionista delegato provveda ad effettuare la pubblicità della vendita pubblicando:

- a) sul Portale delle vendite pubbliche l'estratto dell'avviso di vendita, curando il previo pagamento del contributo di pubblicazione ai sensi degli artt. 18 bis d.P.R. n. 115/2002;**
- b) sul sito internet Astegiudiziarie.it (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato);**
- c) sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato);**

Il professionista delegato valuterà, di volta in volta e a seconda delle caratteristiche e della tipologia dei beni pignorati, l'opportunità di predisporre forme aggiuntive di pubblicità, quali la pubblicazione di annunci su riviste e giornali aventi una diffusione locale o nazionale ovvero l'affissione di un cartello "Vendesi" presso i luoghi di accesso all'immobile, previa autorizzazione da parte del giudice dell'esecuzione.

Autorizza all'uopo il professionista delegato a prelevare dal fascicolo d'ufficio la copia su supporto informatico della relazione di consulenza, ove esistente.

Avvisa infine il Professionista Delegato che, in ossequio a quanto previsto dall'art. 179 ter disp. att. c.p.c. e dall'art. 591 bis u.c. c.p.c., il mancato rispetto dei termini e delle direttive impartite dal Giudice dell'esecuzione (anche con successivi provvedimenti integrativi) è causa di revoca della delega, con conseguente segnalazione al Presidente del Tribunale per l'assunzione dei provvedimenti di competenza previsti dal terzo comma della citata disposizione.

In relazione alla nomina del citato Professionista quale Custode Giudiziario, rilevato che non risulta che i debitori abbiano mai reso il conto trimestrale di gestione né depositato le rendite nei termini e nei modi di legge;

rilevato che al caso in esame è applicabile l'art. 559, comma 2° c.p.c., così come novellato dalla legge 80/05 e successive modifiche, e che comunque l'art. 559, comma 4° prevede (salvo il caso di inutilità della custodia, non ricorrente nella fattispecie per le ragioni sopra evidenziate) la contestuale nomina quale custode della persona incaricata delle operazioni di vendita, ritenuto, pertanto, che occorre procedere alla sostituzione dei debitori esecutati;



visti gli artt. 559, 560 e 593 c.p.c. e 52, 53, 171, 178 disp. att. c.p.c.,

- Revoca i debitori medesimi dalla custodia, nominando in loro vece il Professionista sopra indicato.

DISPONE

in favore del custode, il pagamento della complessiva somma di € 1.000,00, di cui € 500,00 a titolo di acconto sul compenso e € 500,00 a titolo di fondo spese, somma quest'ultima da versarsi in apposito conto corrente o libretto bancario a scelta del custode, intestato alla procedura esecutiva, con autorizzazione al prelievo, limitatamente alle spese di ordinaria amministrazione, salvo rendiconto,

A CARICO

del creditore precedente e/o del creditore intervenuto titolato più diligente entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento; detto termine, in presenza di una tempestiva e motivata istanza di proroga, potrà essere prorogato dal delegato di ulteriori 30 giorni, con espressa avvertenza che, in difetto del versamento entro il termine, originario o prorogato, la procedura esecutiva, previa rimessione degli atti al G.E., verrà dichiarata improseguibile senza ulteriori avvisi e/o comunicazioni.

A tal fine, nell'ipotesi di mancato pagamento, onera il delegato e custode di depositare, non oltre i dieci giorni successivi alla scadenza del termine assegnato ai creditori, rendiconto finale della gestione e notula delle spese sostenute e dei compensi eventualmente maturati (ove abbia svolto attività).

- Autorizza il Custode a immettersi nel possesso del compendio pignorato e a svolgere tutte le attività specificate - anche avvalendosi di un delegato di sua fiducia, sotto la sua responsabilità e senza aggravio di spese per la procedura - soltanto a seguito del versamento del fondo spese sopra indicato;
- Commette al nuovo custode le prescrizioni conservative come di seguito specificate:
 - provvedere al deposito in cancelleria, almeno con cadenza semestrale, e comunque, ogni volta che appaia necessario in relazione ad evenienze straordinarie, apposita relazione gestionale, con indicazione analitica, in separato prospetto, delle entrate e uscite e del saldo di cassa presente sul libretto bancario designato con l'ordinanza di nomina, avendo cura che la remunerazione del deposito consegua risultati non inferiori a quelli normalmente praticati dalle banche per simili depositi in procedure esecutive immobiliari e concorsuali;
 - nel caso in cui l'incarico abbia ad oggetto diversi beni, avrà cura di distinguere le entrate e le uscite relative a ciascun bene (ciò al fine di agevolare la distinzione delle masse nel caso di liberazioni parziali, o di beni appartenenti a soggetti diversi, o di intervento di creditori aventi diritto di soddisfarsi sul ricavato di alcuni dei beni pignorati);
 - attuare ogni idonea attività di vigilanza, ispezione e cura nell'amministrazione dei beni pignorati, con ogni riscontro dello stato di manutenzione degli immobili, compresi quelli concessi in abitazione alla famiglia dell'esecutato, e prontamente relazionando al Giudice dell'esecuzione sulle circostanze giustificanti l'eventuale revoca dell'autorizzazione data;
 - curare ogni rapporto con i legittimi detentori del bene e l'amministrazione condominiale, attuando i pagamenti e operando le riscossioni conseguenti (limitatamente agli oneri straordinari finalizzati alla rimozione di cause di pericolo - e sempre che il proprietario ometta tali pagamenti); esercitare i poteri del condomino entro i medesimi limiti;
 - verificare l'eventuale necessità di assicurazioni e, in caso affermativo, provvedere alla stipula dei relativi contratti e ai conseguenti pagamenti;
 - procedere alla definizione delle occupazioni sine titolo (anche avvalendosi della forza pubblica qualora intervenute dopo il pignoramento), disdettando i contratti pendenti se privi di convenienza, instando al Giudice dell'esecuzione per le autorizzazioni di altre locazioni o di rinnovo di contratti comunque implicanti la concessione in godimento a terzi, chiedendo la nomina di un legale per ogni iniziativa giudiziaria strumentale;
 - nel caso di occupazione dell'immobile da parte dell'esecutato (o di altro terzo privo di titolo opponibile) che non collabori con la Custodia (né sia disposto a regolarizzare la propria



situazione), relazionerà prontamente al Giudice chiedendo l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile nei confronti dell'esecutato o di chiunque lo detenga ex art. 608 c.p.c. (avendo cura di indicare nell'istanza sia la compiuta descrizione dell'immobile da liberare che le generalità del proprietario),

- consentire l'accesso dell'immobile al c.t.u., in primo luogo, e successivamente a tutti i terzi potenzialmente interessati all'acquisto, con la fissazione di appositi sopralluoghi;
- a conclusione dell'incarico, procedere al deposito (entro 30 giorni) del rendiconto finale di gestione e di istanza di liquidazione dei compensi dovuti (avendo cura di fornire tutti gli elementi indicati nel D.M. n. 80 del 15.5.09). Nel caso di procedura avente ad oggetto un numero di lotti superiore a 3, autorizza il Custode a depositare rendiconti finali per gruppi di 3 immobili.

Il G.E. dispone inoltre che il Custode/Delegato, nel primo atto successivo al conferimento dell'incarico:

- dichiararsi, consapevole della responsabilità penale derivante da dichiarazioni non veritiere, di non essere legato da rapporti di parentela, affinità, convivenza o convivialità abituale con i giudici e/o con il personale di cancelleria della Sezione;
- dichiararsi, altresì, di essere dotato, presso il proprio studio, di una struttura logistica e organizzativa idonea alla gestione delle vendite, nonché di impegnarsi a partecipare personalmente, o mediante un delegato comune ad altri professionisti, alle riunioni periodiche che verranno indette dalla Sezione;
- riferisca il numero di incarichi ricevuti nell'anno solare in corso al momento della nomina ed in quello precedente, specificando il numero degli incarichi in cui non ha maturato e ricevuto compensi per l'estinzione o la chiusura anticipata della procedura.

Con riserva di integrazione o modifica in esito ad altre circostanze quali dovessero emergere dal prosieguo del processo.

Il Giudice O.dell'esecuzione
Dott.ssa Santina Adelfio





TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: presentazione di alcuni correttivi relativi alla fase precedente la delega delle operazioni di vendita in attuazione delle linee guida elaborate dal C.S.M. e delle nuove modalità di pubblicazione degli avvisi di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche.

I Giudici dell'esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Palermo,

PREMESSO

che, con delibera dell'11 ottobre 2017, il Consiglio Superiore della Magistratura ha approvato le "Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari – Linee guida" allo scopo di rendere più efficiente ed efficace il processo esecutivo;

che il recepimento di tali linee guida impone di apportare alcuni correttivi alle prassi in uso presso questo Ufficio che, allo stato, avranno riguardo prevalentemente alla fase antecedente la delega delle operazioni di vendita;

che, in data 20 gennaio 2018, è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale l'avviso di adozione delle specifiche tecniche del Portale delle vendite pubbliche e che, pertanto, si rende necessario modificare l'ordinanza di delega nella parte relativa alla pubblicazione degli avvisi di vendita;

che la nuova disciplina sulla pubblicità obbligatoria ai sensi dell'art. 490 c.p.c. trova applicazione con riferimento agli avvisi di vendita pubblicati a far data dal 19 febbraio 2018;

DISPONGONO

- l'introduzione della c.d. *custodia anticipata*, volta ad assicurare la contestualità della nomina dell'esperto stimatore e del custode giudiziario al momento dell'emissione del decreto di fissazione dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c.;

- la rideterminazione dei compiti affidati all'esperto e al custode ai quali viene demandata, tra l'altro, la compilazione di un modulo di verifica della documentazione inerente la procedura esecutiva ai fini della più celere trattazione dei procedimenti pendenti;
- l'introduzione del giuramento telematico da parte dell'esperto stimatore;
- l'introduzione di un'informativa da consegnare al debitore e agli eventuali comproprietari in occasione del primo accesso;
- l'emissione dell'ordine di liberazione del compendio pignorato contestualmente alla delega delle operazioni di vendita, con la previsione di darvi attuazione, di regola, all'esito del secondo tentativo infruttuoso di vendita;
- l'esperimento, in tal caso, del terzo tentativo di vendita dell'immobile liberato al medesimo prezzo base del secondo, esperito prima della liberazione;

- la modifica del provvedimento di nomina del custode giudiziario, già emesso alla data di pubblicazione della presente circolare, mediante la sostituzione della seguente parte:

"a conclusione dell'incarico, procedere al deposito (entro 30 giorni) del rendiconto finale di gestione e di istanza di liquidazione dei compensi dovuti (avendo cura di fornire tutti gli elementi indicati nel D.M. n. 80 del 15.5.09)"

con la seguente:

"a conclusione dell'incarico, trasmettere entro 30 giorni alle parti (ivi compresi i debitori) copia del rendiconto con espresso invito alle stesse a presentare, mediante deposito in cancelleria, eventuali osservazioni entro i successivi 10 giorni, con espresso avvertimento che, in mancanza di contestazioni, il rendiconto si intenderà approvato; depositare, alla scadenza del termine anzidetto, il rendiconto finale di gestione e l'istanza di liquidazione di spese e compensi, in base al D.M. n. 80/2009, con la prova dell'avvenuta comunicazione alle parti".

- la modifica delle ordinanze di delega, già emesse alla data della presente circolare, nella parte relativa alla pubblicazione degli avvisi di vendita mediante la sostituzione dei seguenti periodi:

"Dispone inoltre, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che, almeno novanta giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte alla vendita senza incanto, il professionista delegato provveda ad effettuare la pubblicità della vendita pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita:

a) sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. (una volta che saranno emanate le specifiche tecniche e che comunque lo stesso sia operativo, ai sensi di quanto disposto dall'art. 161 quater d.a.c.p.c. e dall'art. 18 bis DPR 115/02);

b) sul sito internet Astegiudiziarie.it (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato);

c) sul quotidiano La Repubblica, edizione di Palermo. Autorizza il Delegato ad effettuare pubblicità supplementare sul quotidiano Giornale di Sicilia nell'ipotesi di esito negativo del primo tentativo di vendita e sempre che l'immobile sia ubicato fuori dal territorio urbano di Palermo".

con i seguenti periodi:

"Dispone, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte di acquisto, il professionista delegato provveda ad effettuare la pubblicità della vendita pubblicando:

a) sul Portale delle vendite pubbliche l'estratto dell'avviso di vendita, curando il previo pagamento del contributo di pubblicazione ai sensi dell'art. 18 bis d.P.R. n. 115/2002;

b) sul sito internet Astegiudiziarie.it (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato);

c) sul sito internet Immobiliare.it (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato);

d) sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato);"

- che, al fine di fornire al delegato la provvista necessaria a sostenere i costi di pubblicazione degli ulteriori avvisi di vendita secondo le modalità sopra individuate, per le procedure per le quali, alla data di emanazione della presente circolare, sono in corso le operazioni di vendita, il professionista delegato assegnerà al creditore procedente e/o all'intervenuto più diligente termine di 30 giorni per integrare il fondo spese fino alla concorrenza di € 1.500,00, salvo che le somme nella disponibilità del delegato risultino sufficienti per la celebrazione delle ulteriori vendite. Detto termine, in presenza di una tempestiva e motivata istanza di proroga, potrà essere prorogato dal delegato di ulteriori 30 giorni, con espressa avvertenza che, in difetto del versamento entro il termine, originario o prorogato, la procedura esecutiva, previa rimessione degli atti al G.E., verrà dichiarata improseguibile senza ulteriori avvisi e/o comunicazioni.

A tal fine, nell'ipotesi di mancato pagamento entro il termine assegnato (che il delegato avrà cura di documentare), onera il delegato e custode di depositare, non oltre i dieci giorni successivi alla scadenza del suddetto termine, rendiconto finale della gestione e notula delle spese sostenute e dei compensi eventualmente maturati (ove abbia svolto attività).

- che, per le procedure per le quali, alla data di emanazione della presente circolare, sono in corso le operazioni di vendita, il professionista delegato valuterà, di volta in volta e a seconda delle caratteristiche e della tipologia dei beni pignorati, l'opportunità di predisporre forme aggiuntive di pubblicità, quali la pubblicazione di annunci su riviste e giornali aventi una diffusione locale o nazionale ovvero l'affissione di un cartello "Vendes" presso i luoghi di accesso all'immobile, previa autorizzazione da parte del giudice dell'esecuzione.

INVITANO

- i custodi a consegnare al debitore il modulo informativo sopra richiamato in tutte le procedure in cui il provvedimento di nomina del custode giudiziario sia stato emesso successivamente alla data di pubblicazione della presente circolare, fatti salvi i casi in cui lo stato di avanzamento della procedura esecutiva sia tale da rendere superflua tale comunicazione;
- i custodi a richiedere al Giudice dell'esecuzione l'emanazione dell'ordine di liberazione anticipata del compendio pignorato in tutti i casi in cui sono stati esperiti già due tentativi infruttuosi di vendita ed il custode ritenga che l'occupazione dell'immobile pignorato costituisca ostacolo alla celere definizione della fase liquidatoria.

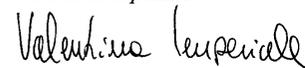
Palermo, 2 febbraio 2018

I Giudici dell'esecuzione

Francesco Gallegra



Valentina Imperiale



Fabrizio Minutoli



Il Presidente di Sezione

Gabriella Di Marco



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

03/02/2018

Il Funzionario Giudiziario

Dott. D'Angelo Natale Paolo

