

TRIBUNALE DI PALERMO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Il Giudice dell'esecuzione

visto il provvedimento reso in data 3/3/2016;  
esaminata la nota depositata dal creditore procedente il 10/3/2016;  
ritenuto che possono proseguirsi le operazioni di stima;  
esaminati gli atti e letta la nota dell'esperto stimatore, con la quale lo stesso rappresenta l'impossibilità di accedere ai luoghi per la mancata collaborazione del debitore; rilevato inoltre che parte eseguita non ha mai reso il conto trimestrale di gestione né ha 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; ritenuto, pertanto, che occorre procedere alla sostituzione del debitore;

- visti gli artt. 559, 560 e 593 c.p.c. e 52, 53, 171, 178 disp. att. C.p.c.,
- Dispone che il debitore custode renda il conto della gestione del compendio immobiliare pignorato, a decorrere dalla data del pignoramento e sino alla data della revoca;
  - Assegna il termine di giorni 30 dalla comunicazione del presente provvedimento per il deposito di detto rendiconto;
  - **Revoca** il debitore medesimo dalla custodia, **nominando** in sua vece **l'Avv. Rosaria Parisi**;

liquida

in favore del custode, a titolo di acconto sul compenso, la somma di € 500,00 oltre IVA e CPA, nonché, a titolo di fondo spese, la ulteriore somma di € 500,00 da versarsi in apposito libretto bancario, intestato alla custodia nella procedura esecutiva immobiliare intestata, con autorizzazione al prelievo, limitatamente alle spese di gestione, salvo rendiconto. Pone tali importi provvisoriamente a carico del creditore procedente, fissando in tre mesi dalla data odierna il termine massimo per il versamento. Qualora, alla scadenza di detto termine il professionista non abbia ricevuto l'importo in parola, egli dovrà rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione, il quale provvederà a fissare udienza di comparizione delle parti al fine di adottare i provvedimenti più opportuni per la prosecuzione della procedura, avvertendo fin d'ora le parti che – in mancanza di documentazione del versamento del suddetto fondo, anche a cura del creditore più diligente – sarà dichiarata l'improcedibilità dell'esecuzione;

autorizza

il custode giudiziario ad immettersi nel possesso del compendio immobiliare pignorato soltanto a seguito del versamento del fondo spese sopra indicato, anche avvalendosi di un delegato di sua fiducia, sotto la sua responsabilità e senza aggravio di spese per la procedura;

commette

al nuovo custode le prescrizioni conservative come di seguito specificate:

1. provvedere al deposito in cancelleria, almeno con cadenza annuale, 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 (che dovrà essere costituito 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);
2. 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);
3. 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;
4. 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;
5. verificare l'eventuale necessità di assicurazioni e, in caso affermativo, provvedere alla stipula dei relativi contratti e ai conseguenti pagamenti;
6. 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;
7. 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),

8. 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;
9. 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;

assegna

al CTU nuovo termine di giorni 60, a decorrere dalla data del sopralluogo, per il deposito della relazione di stima e l'invio alle parti.

Si comunichi al Custode ed al CTU.

Palermo, 15/3/2016

Il Giudice dell'esecuzione  
Dott.ssa Gabriella Giammona



TRIBUNALE DI PALERMO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

All'udienza del 17/02/2017, alle ore 11.40, è presente l'Avv. Laura Allegra in sostituzione dell'Avv. Tommaso Raimondo per il creditore procedente Banca Sella s.p.a., la quale insiste affinché venga disposta la vendita, senza pubblicità sui quotidiani. ai fini della pratica forense è presente la dott.ssa Giorgia Raimondo.

Il Giudice dell'esecuzione dispone la vendita delegandone le relative attività all'Avv. Rosaria Parisi, già nominata 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" – una volta stabilite le specifiche tecniche di cui all'art. 161 quater d.a.c.p.c. - ; 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 incombenza 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. 6 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 la 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, fissino un prezzo base **inferiore del 25%** rispetto a quello precedente, e dispongano 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 del CTU 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 ovvero dalla comunicazione della presente circolare (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, **segnerà 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 incumbenti 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).

Determina in € 1.500,00 l'importo che il creditore istante per la vendita dovrà versare al professionista delegato entro il termine massimo di tre mesi dalla data odierna. Qualora, alla scadenza di detto termine il professionista non abbia ricevuto la somma in questione, egli dovrà rimettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, il quale provvederà a fissare udienza di comparizione delle parti al fine di adottare i provvedimenti più opportuni, avvertendo fin d'ora le parti che – in mancanza di documentazione del versamento del suddetto fondo, anche a cura del creditore più diligente – sarà dichiarata l'improcedibilità dell'esecuzione.

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 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:

- 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);
- 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);
- a cura di Ediservice, mediante il sistema Asteclick, secondo i termini dell'offerta presentata;

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.

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

- dichiarare, 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;
- dichiarare, 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 dell'esecuzione  
Dott.ssa Valentina Imperiale





URGENTE

TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASPA

via fax n. 091309902

Oggetto: R. Es. n. \_\_\_\_\_

att. n. \_\_\_\_\_

In riferimento all'oggetto, Vi trasmettiamo l'allegato per quanto di competenza.

Palermo, 30-06-2015

CIRCOLO DEL 30/06/15  
DEI G. ESEC. IMMOB.



CIRC. N.



## TRIBUNALE DI PALERMO

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

I Giudici delle esecuzioni immobiliari, facendo seguito all'entrata in vigore (dal 27.6.15) del D.L. 83/15 e premesso che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 23 c. 9, le modifiche apportate dall'art. 13 (eccetto quelle di cui al comma 1 lettere a), d), f) numero 1, l), m), n)) "si applicano anche ai procedimenti pendenti alla data di entrata in vigore del ... decreto", e comunque "quando il giudice dispone una nuova vendita";

ritenuto, pertanto, che nel caso di vendita delegata (come nella totalità delle procedure pendenti presso questo Tribunale) la disposizione va intesa nel senso che le nuove norme si applicheranno allorquando andrà emesso un nuovo avviso di vendita (a seguito, cioè, di diserzione delle vendite già disposte - per le quali il citato art. 23 prevede che abbiano luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore); ritenuto che anche una diversa lettura consente l'applicazione della nuova normativa in presenza di una "nuova vendita" disposta dal Giudice (in tal senso potendosi dunque ritenere il presente provvedimento come quello con cui il Giudice "dispone una nuova vendita"),

considerato che tale lettura consente - una volta esaurite le vendite disposte precedentemente all'entrata in vigore del decreto legge - l'applicazione di un unico regime (con evidenti ricadute positive sia per i Delegati, che per la platea degli interessati alle vendite giudiziarie),

dispongono

che, esaurite le vendite relative agli avvisi emessi anteriormente all'entrata in vigore del d.l., i Professionisti Delegati si attengano a quanto di seguito previsto (segue estratto delle ordinanze di delega emesse successivamente all'entrata in vigore del d.l. 83/15);

dispongono inoltre

che i Professionisti Delegati procedano alla revoca degli avvisi di vendita emessi dal 27.6.15 ove non conformi a quanto previsto dal presente provvedimento.

*"Si evidenzia che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 23 c. 9 D.L. 83/15, alla presente procedura si applicano le modifiche apposte dal citato decreto agli artt. 490 (pubblicità obbligatoria tramite inserimento sul "portale delle vendite pubbliche" - una volta stabilite le specifiche tecniche di cui all'art. 161 quater d.a.c.p.c. - ; pubblicità sui quotidiani solo 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 (nel caso di impossibilità di gara fra i più offerenti, la possibilità di disporre - con provvedimento del giudice - la vendita al miglior offerente), 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. 6 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.; 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**); 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 - purché 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 infruttuoso esperimento della vendita, e ove non pervengano istanze di assegnazione, fissare un prezzo base **inferiore del 20%** rispetto a quello precedente, e disporre nuovamente la vendita senza incanto, con le modalità sopra indicate;
11. nel caso di infruttuoso esperimento delle vendite **a seguito di tre ribassi**, il delegato è fin d'ora autorizzato ad esperire **un ulteriore tentativo di vendita al medesimo prezzo** a base d'asta (eventualmente previa sollecitazione al Giudice per l'adozione di possibili rimedi - es. liberazione, aggiornamento della stima, ecc.). **Nel caso di ulteriore diserzione, il Delegato assegnerà ai creditori un termine non superiore a gg. 30** per le determinazioni in ordine alla prosecuzione delle attività di vendita, con avvertimento che in mancanza di diversa richiesta - e ove il

Delegato non ravvisi l'opportunità di nuove vendite al medesimo prezzo - si rimetteranno gli atti al Giudice per ogni valutazione, con analitica relazione al fine di individuare le ragioni delle diserzioni ed i possibili strumenti atti al superamento delle difficoltà (es. aggiornamento della stima, liberazione dell'immobile, vendite con ulteriori ribassi, pubblicità supplementari, ecc.), segnalando anche se il prezzo a base d'asta sia sceso al di sotto (o in misura pari) all'entità delle spese complessivamente affrontate per la vendita;

**Nel caso in cui, al momento dell'emissione del presente provvedimento, siano già andate deserte delle vendite, nella fissazione del successivo prezzo a base d'asta il Delegato applicherà il ribasso del 20% (purchè il prezzo non scenda al di sotto del 50% rispetto alla prima base d'asta);**

**Nel caso in cui, al momento dell'emissione del presente provvedimento, sia già andata deserta la vendita ad un prezzo pari o inferiore al 50% della prima base d'asta, il Delegato fisserà un'ulteriore vendita allo stesso prezzo. In caso di infruttuosità di tale ultimo tentativo, procederà come indicato al superiore punto 11, secondo periodo (assegnazione termine ai creditori e rimessione degli atti al Giudice);**

12. redigere il verbale relativo alle operazioni di vendita con i contenuti previsti dal codice di rito;
13. 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;
14. provvedere agli incumbenti relativi al pagamento delle imposte concernenti la vendita;
15. 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 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;

16. 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).

Determina in € 1.500,00 l'importo che il creditore istante per la vendita dovrà versare al professionista delegato entro il termine massimo di tre mesi dalla data odierna. Qualora, alla scadenza di detto termine il professionista non abbia ricevuto la somma in questione, egli dovrà rimettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, il quale provvederà a fissare udienza di comparizione delle parti al fine di adottare i provvedimenti più opportuni, avvertendo fin d'ora le parti che - in mancanza di documentazione del versamento del suddetto fondo, anche a cura del creditore più diligente - sarà dichiarata l'improcedibilità dell'esecuzione.

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 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) *(solo in caso di richiesta del creditore procedente o di creditore munito di titolo, e previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) 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.*

*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 particolare, si invitano i Delegati a porre particolare attenzione agli aspetti innovativi evidenziati tramite neretto.*

*Si riservano l'emissione di ulteriori direttive allorquando il Ministero stabilirà le specifiche tecniche necessarie per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, e comunque una volta esaminate le ricadute della riforma anche a seguito di interlocuzione con i Delegati stessi (interlocuzione, questa, di fatto impedita dall'immediata entrata in vigore della riforma).*

*Invitano i Professionisti Delegati ad una riunione con i Giudici dell'esecuzione, che si fissa per il prossimo 7.7.15, ore 17:00 (presso le stanze dei Giudici), raccomandando la partecipazione di tutte le associazioni con un rappresentante.*

*Mandano alla Cancelleria per comunicare il presente provvedimento a tutti i Professionisti Delegati, i quali provvederanno - contestualmente all'emissione degli avvisi di vendita futuri - a comunicare copia del presente provvedimento alle parti di ciascuna delle procedure esecutive in seno alle quali sono stati nominati.*

Palermo, 30 giugno 2015

I Giudici delle esecuzioni

Angela Notaro

*AN*

Gabriella Giammona

*GG*

Vincenzo Liotta

*VL*

*Dep. 30/06/2015*

*(D)*



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

I Giudici delle esecuzioni immobiliari,  
facendo seguito all'entrata in vigore (dal 21.8.15) della L. 132/15 (di conversione, con modifiche, del D.L. 83/15) e premesso che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 23 c. 9 del D.L. (così come convertito), le modifiche apportate dall'art. 13 (eccetto quelle di cui al comma 1 lettere a), d), f) numero 1, l), m), n)) "*si applicano anche ai procedimenti pendenti alla data di entrata in vigore del ... decreto*", e comunque "*quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita*";

ritenuto, pertanto, che nel caso di vendita delegata (come nella totalità delle procedure pendenti presso questo Tribunale) la disposizione va intesa nel senso che le nuove norme (ivi comprese quelle introdotte in sede di conversione) si applicheranno allorquando andrà emesso un nuovo avviso di vendita (a seguito, cioè, di diserzione delle vendite già disposte – per le quali il citato art. 23 prevede che abbiano luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore);

rilevato che appare opportuno – rispetto alle disposizioni già impartite con precedente direttiva del 30.6.15 – segnalare ai Professionisti Delegati le ulteriori modifiche riguardanti la vendita introdotte in sede di conversione (in particolare, agli artt. 569 – previsione, fra i contenuti necessari dell'avviso di vendita, anche dell'importo dell'offerta minima - e 573 c.p.c. – nuova disciplina in caso di pluralità di offerte, con necessità, in ogni caso, di invitare gli offerenti alla gara, e in caso di concomitante istanza di assegnazione -);

dispongono

che, esaurite le vendite relative agli avvisi già emessi, i Professionisti Delegati si attengano a quanto previsto con circolare del 30.6.15, che in questa sede va integrata, sia in ordine ad alcuni punti non specificati nella predetta circolare, che alla luce delle modifiche introdotte in sede di conversione, secondo una prima interpretazione data dai giudici di questa Sezione, anche in risposta a diversi quesiti verbalmente posti dai delegati.

In particolare:

1. non occorre più effettuare l'affissione all'albo del Tribunale dell'avviso di vendita, come previsto dall'art.490, primo comma, c.p.c., nella formulazione ante decreto legge 83/2015; invero, sebbene le specifiche tecniche in conformità alle quali dovrà essere effettuata la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche saranno stabilite entro sei mesi dalla entrata in vigore della legge di conversione, la disposizione dell'art.13 lettera b) n.1 ( che ha sostituito il primo comma dell'art.490 con la nuova previsione dell'inserimento dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia, anziché nell'albo dell'ufficio giudiziario ) si applica anche ai procedimenti pendenti alla data della entrata in vigore del decreto legge ( con particolare riferimento agli avvisi di vendita ancora da emettere) in base alla disposizione transitoria di cui all'art.23, comma 9, dello stesso decreto legge; ne consegue che la sostituzione del primo comma dell'art.490 e l'abrogazione dell'affissione all'albo è entrata in vigore con la pubblicazione del decreto legge in data 27 giugno 2015, nonostante di fatto la



pubblicità sul portale diventerà operativa soltanto quando saranno stabilite le specifiche tecniche di pubblicazione;

2. occorre che nell'avviso di vendita sia inserito, oltre il prezzo base (cfr. punto 6. lett. c) della delega), anche l'offerta minima efficace ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. (ovverosia inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita);
3. occorre che, in 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. (*"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.

Deve ritenersi, inoltre, che, nel caso in cui, invece, non siano state presentate istanze di assegnazione, nonostante il secondo comma dell'art.573 del testo del decreto legge ("se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo") non sia stato riprodotto nella legge di conversione (presumibilmente per una svista del legislatore), il delegato debba attenersi ugualmente a detto criterio.

Ossia debba:

- 1) indire prima la gara sull'offerta più alta;
- 2) 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; la validità di tale soluzione appare confermata dalla circostanza che il secondo comma dell'art.573 legge di conversione fa pur sempre riferimento,

in concorrenza con l'istanza di assegnazione, alla migliore offerta o all'offerta presentata per prima.

I Giudici delle esecuzioni immobiliari si riservano l'emissione di ulteriori direttive allorché il Ministero stabilirà le specifiche tecniche necessarie per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, e comunque una volta esaminate le ricadute della riforma anche a seguito di interlocuzione con i Delegati stessi.

Mandano alla Cancelleria di comunicare il presente provvedimento a tutti i Professionisti Delegati.

Palermo, 21 settembre 2015

I Giudici delle esecuzioni

Angela Notaro

Angela Notaro

Gabriella Giammona

Giammona



TRIBUNALE DI PALERMO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

I Giudici delle esecuzioni immobiliari  
premessi che, con circolare n. 3/15, era stato disposto, ai punti 10 e 11, che il Professionista delegato avrebbe provveduto a:

*"10. nel caso di infruttuoso esperimento della vendita, e ove non pervengano istanze di assegnazione, fissare un prezzo base inferiore del 20% rispetto a quello precedente, e disporre nuovamente la vendita senza incanto, con le modalità sopra indicate;*

*11. nel caso di infruttuoso esperimento delle vendite a seguito di tre ribassi, il delegato è fin d'ora autorizzato ad esperire un ulteriore tentativo di vendita al medesimo prezzo a base d'asta (eventualmente previa sollecitazione al Giudice per l'adozione di possibili rimedi - es. liberazione, aggiornamento della stima, ecc.). Nel caso di ulteriore diserzione, il Delegato assegnerà ai creditori un termine non superiore a gg. 30 per le determinazioni in ordine alla prosecuzione delle attività di vendita, con avvertimento che in mancanza di diversa richiesta - e ove il Delegato non ravvisi l'opportunità di nuove vendite al medesimo prezzo - si rimetteranno gli atti al Giudice per ogni valutazione, con analitica relazione al fine di individuare le ragioni delle diserzioni ed i possibili strumenti atti al superamento delle difficoltà (es. aggiornamento della stima, liberazione dell'immobile, vendite con ulteriori ribassi, pubblicità supplementari, ecc.), segnalando anche se il prezzo a base d'asta sia sceso al di sotto (o in misura pari) all'entità delle spese complessivamente affrontate per la vendita;*

*Nel caso in cui, al momento dell'emissione del presente provvedimento, siano già andate deserte delle vendite, nella fissazione del successivo prezzo a base d'asta il Delegato applicherà il ribasso del 20% (purché il prezzo non scenda al di sotto del 50% rispetto alla prima base d'asta);*

*Nel caso in cui, al momento dell'emissione del presente provvedimento, sia già andata deserta la vendita ad un prezzo pari o inferiore al 50% della prima base d'asta, il Delegato fisserà un'ulteriore vendita allo stesso prezzo. In caso di infruttuosità di tale ultimo tentativo, procederà come indicato al superiore punto 11, secondo periodo (assegnazione termine ai creditori e rimessione degli atti al Giudice);"*

ritenuto, tuttavia, di condividere l'orientamento da ultimo espresso nella recentissima sentenza della Suprema Corte, sezione III civile, n. 18451 dei gg. 13 aprile-21 settembre 2015, la quale ha affermato il seguente principio di diritto: "Il potere di sospendere la vendita attribuito dall'art. 586 c.p.c. (nel testo novellato dall'art. 19 bis della legge 203 del 1991) al giudice dell'esecuzione dopo l'aggiudicazione perché il prezzo offerto è notevolmente inferiore a quello "giusto" può essere esercitato allorché: a) si verificano fatti nuovi successivi all'aggiudicazione; b) emerga che nel procedimento di vendita si siano verificate interferenze illecite di natura criminale che abbiano influenzato il procedimento di vendita, ivi compresa la stessa stima; c) il prezzo fissato nella stima posta a base della vendita sia stato frutto di dolo che si scopra dopo l'aggiudicazione; d) vengono prospettati da una parte del processo esecutivo fatti o elementi che essa sola conosceva anteriormente all'aggiudicazione e che non fossero conosciuti o conoscibili dalle altre parti prima di essa, purché tali altre parti li facciano propri esse stesse, adducendo tale soltanto tardiva acquisizione di conoscenza come ragione giustificativa per l'esercizio del potere del giudice dell'esecuzione";

considerato, quindi, che la semplice notevole inferiorità del prezzo di aggiudicazione rispetto a quello giusto - anche ove ravvisabile - sarebbe insufficiente ai fini dell'esercizio del potere di sospensione della vendita ex art. 586 c.p.c.;

ritenuto che, aderendo a detto orientamento, vengono conseguentemente meno le ragioni che avevano indotto all'arresto del prezzo base in misura non inferiore al 50% rispetto a quello di stima (percentuale individuata, negli ultimi provvedimenti della Sezione, come soglia della "notevole inferiorità" rilevante ai fini di cui all'art. 586 c.p.c.);

ritenuta, inoltre, l'opportunità di effettuare alcune precisazioni sulla nuova normativa introdotta con legge n. 132/2015 e di impartire ulteriori istruzioni ai Professionisti Delegati;

**dispongono**

A) che i Delegati, negli avvisi di vendita emessi nei fascicoli con delega successiva alla presente circolare, si attengano alle seguenti indicazioni:

- nel caso di infruttuoso esperimento della prima vendita, e ove non pervengano istanze di assegnazione, fissino un prezzo base **inferiore del 25%** rispetto a quello precedente, e dispongano nuovamente la vendita senza incanto;
- 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 del CTU per l'aggiornamento, tenuto conto dei ribassi già effettuati e della possibilità di ulteriori ribassi del prezzo base d'asta.

B) che i Delegati, negli avvisi di vendita emessi nei fascicoli già in delega alla data della presente circolare, si attengano alle seguenti indicazioni:

- ove siano andate già deserte le prime due o più vendite tenutesi, compiano la valutazione di cui sopra con riferimento alle possibili cause della diserzione e seguano il procedimento anzi descritto;
- 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 ovvero dalla comunicazione della presente circolare (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;

#### precisano

che, per quanto riguarda il termine per il versamento del saldo prezzo al creditore fondiario, qualora 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;

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);

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;

#### dispongono

che il Custode e il Professionista delegato, nel primo atto successivo al conferimento dell'incarico:

- dichiarino, consapevoli della responsabilità penale derivante da dichiarazioni non veritiere, di non essere legati da rapporti di parentela, affinità, convivenza o convivialità abituale con i giudici e/o con il personale di cancelleria della Sezione;
- dichiarino, altresì, di essere dotati, 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 (ciò tenuto conto dell'apertura della Sezione al conferimento di incarichi a professionisti anche non inseriti in associazioni, giusta verbale della riunione bimestrate del 20/11/2015);
- riferiscano 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 hanno maturato e ricevuto compensi per l'estinzione o la chiusura anticipata della procedura.

Mandano alla Cancelleria di comunicare il presente provvedimento a tutti i Professionisti Delegati.

Palermo, 2 dicembre 2015.

I Giudici delle esecuzioni immobiliari  
Angela Notaro

Angela Notaro  
Gabriella Giammona

Gabriella Giammona

02-10-2015  
P. Kelli



**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 "Vendesi" 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.

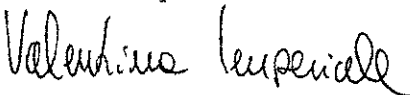
Palermo, 2 febbraio 2018

I Giudici dell'esecuzione

*Francesco Gallegra*



*Valentina Imperiale*

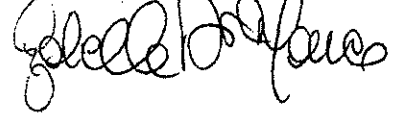


*Fabrizio Miputoli*



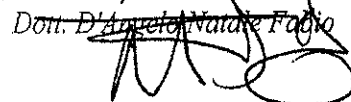
Il Presidente di Sezione

*Gabriella Di Marco*



**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**

05/02/2018  
Il Funzionario Giudiziario  
Dot. D'Angelo Natale Fabio





TRIBUNALE DI PALERMO  
*Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari*

Oggetto: Correttivi alla disciplina delle operazioni di vendita delegate.

Il Presidente della Sezione

rilevato che, ai sensi dell'art. 4, comma 5, D.L. n. 59/2016 convertito nella legge n. 119/2016, la vendita con modalità telematiche *"si applica alle vendite forzate di beni immobili disposte dal giudice dell'esecuzione o dal professionista delegato dopo il novantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto di cui al comma 3 bis del citato D.L."*;

rilevato che, pertanto, la modalità telematica trova applicazione tanto con riferimento alle ordinanze di delega delle operazioni di vendita quanto con riferimento agli avvisi di vendita pubblicati dal professionista delegato a far data dal 10 aprile 2018;

considerato che la nuova disciplina non è suscettibile di immediata applicazione necessitando di un provvedimento del giudice che regoli le modalità di svolgimento della vendita (tra cui, in particolare, modalità di presentazione delle offerte e di versamento delle cauzioni, scelta del gestore della vendita telematica e della tipologia di vendita da adottare);

visto l'art. 569, comma 4, c.p.c. a norma del quale il giudice stabilisce che la vendita sia effettuata con modalità telematiche *"salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura"*;

ritenuto che un provvedimento che rimoduli l'ordinanza di delega già emanata in conformità alla nuova disciplina necessiterebbe di una previa rimessione degli atti al giudice da parte del professionista delegato e di una valutazione in merito alla maggiore efficacia ed efficienza in concreto della modalità telematica rispetto a quella tradizionale, da condursi necessariamente in relazione al singolo fascicolo;

considerato che la soluzione appena descritta, da attuarsi in relazione all'elevatissimo numero di procedure per le quali sono in corso le operazioni di vendita, ostacolerebbe il sollecito svolgimento delle stesse;

ritenuto che tale obiettivo può essere meglio perseguito prevedendo che le operazioni di vendita già in corso si esauriscano con la modalità tradizionale entro i termini di seguito specificati e con l'osservanza dei seguenti correttivi;

dispone

che le operazioni di vendita delegate si svolgano secondo le modalità fissate con l'ordinanza di cui all'art. 569 c.p.c., come successivamente integrata dalle circolari emanate da questa sezione, e con l'osservazione dei seguenti correttivi:

- a) il custode dovrà 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, fatti salvi i casi in cui sussistano diritti di terzi opponibili alla procedura;
- b) il delegato, ai sensi dell'art. 591, comma 2, c.p.c., dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, fisserà un prezzo base ribassato del 40% rispetto al precedente, rimettendo gli atti per la chiusura anticipata della procedura esecutiva in caso di infruttuosità, nel rispetto dei parametri già indicati con la circolare n. 4/2015;
- c) il delegato dovrà effettuare almeno tre tentativi di vendita per anno solare;
- d) ferme le prescrizioni sopra indicate, il delegato dovrà, in ogni caso, rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione alla scadenza dei seguenti termini:
  1. entro il 30 aprile 2019 per le procedure per le quali l'ordinanza di delega è stata depositata entro il 31 dicembre 2000;
  2. entro il 30 gennaio 2020 per le procedure per le quali l'ordinanza di delega è stata depositata nel periodo compreso tra l'1 gennaio 2001 e il 31 dicembre 2003;
  3. entro il 30 aprile 2020 per le procedure per le quali l'ordinanza di delega è stata depositata nel periodo compreso tra l'1 gennaio 2004 e il 31 dicembre 2006;
  4. entro il 30 gennaio 2021 per le procedure per le quali l'ordinanza di delega è stata depositata nel periodo compreso tra l'1 gennaio 2007 e il 31 dicembre 2009;
  5. entro il 30 aprile 2021 per le procedure per le quali l'ordinanza di delega è stata depositata nel periodo compreso tra l'1 gennaio 2010 e il 31 dicembre 2012;
  6. entro il 30 gennaio 2022 per le procedure per le quali l'ordinanza di delega è stata depositata nel periodo compreso tra l'1 gennaio 2013 e il 31 dicembre 2014;
  7. entro il 30 aprile 2022 per le procedure per le quali l'ordinanza di delega è stata depositata nel periodo compreso tra l'1 gennaio 2015 e il 31 dicembre 2016;
  8. entro il 30 gennaio 2023 per le procedure per le quali l'ordinanza di delega è stata depositata nel periodo compreso tra l'1 gennaio 2017 e fino all'emanazione del nuovo provvedimento che dispone la vendita con modalità telematiche;
- e) nel rimettere gli atti ai sensi del precedente punto d), il professionista dovrà contestualmente depositare una relazione aggiornata sull'attività svolta quale custode e delegato indicando, tra l'altro:
  - a) la descrizione sintetica del compendio pignorato, con indicazione dei lotti venduti e di quelli rimasti invenduti;
  - b) il numero di tentativi di vendita effettuati e i relativi prezzi;
  - c) le possibili ragioni di diserzione delle vendite e quelle ostative alla sollecita definizione della procedura;

- d) le spese sostenute e i compensi liquidati e da liquidare in favore del professionista (questi ultimi da calcolare, in via approssimativa, secondo i criteri fissati dalla normativa vigente);
- e) l'ammontare dei crediti per cui si procede (previa acquisizione di note aggiornate del credito per spese, capitale e interessi), con le eventuali cause di prelazione ai fini della previsione di un ipotetico riparto;

Sia data massima diffusione al presente provvedimento mediante deposito in cancelleria e pubblicazione sul sito internet di questo Tribunale, nella sezione *Aste Giudiziarie - Circolari e direttive*.

Palermo, 4 aprile 2018

I Giudici

Francesco Gallegra

Valentina Imperiale

Valentino Impacele

Fabrizio Minutoli

Fabrizio Minutoli

Il Presidente

Gabriella Di Marco

Gabriella Di Marco

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

05/04/2018

Il Funzionario Giudiziario

Dott. D'Angelo Natale Fabio

Dott. D'Angelo Natale Fabio