

N. 1445/96 R. Es.  
L. 1999  
11

N.D.V.  
534  
M

TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Visti gli atti ed i documenti del procedimento esecutivo sopra indicato e osservato che le parti non hanno evidenziato ragioni ostativa alla delega delle operazioni di vendita a un professionista, dispone la vendita, delegando al compimento delle operazioni di vendita e di ogni altro incumbente di cui agli artt. 591 bis e ss. c.p.c.,

l'avv. Vincenzo Di Lorenzo

- Il predetto professionista delegato provvederà ad effettuare tutte le operazioni di cui agli artt. 591 bis e ss. c.p.c., quali:
1. estrarre copie 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 bene pignorato, segnalando tempestivamente al giudice dell'esecuzione eventuali pignoramenti precedenti e successivi, ove non risulti agli atti del fascicolo la loro estinzione o definizione;
  3. convocare gli interessati nel giorno, luogo ed ora che lo stesso provvederà a comunicare;
  4. determinare il valore di ciascun immobile pignorato, tenendo anche conto della parte già depositata in atti;
  5. disporre con apposito avviso - da comunicarsi a tutte le parti, ivi compresi gli eventuali creditori iscritti non intervenuti - 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, l'ora ed il luogo in 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 fronte dell'offerta, con assegno circolare 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) 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, disponendo altresì la convocazione delle parti e degli offerenti, per la deliberazione sulle offerte, per il giorno seguente la scadenza del termine per la presentazione delle offerte medesime;
6. all'esito della convocazione suddetta, provveda:
  - a) a deliberare la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;
  - b) per il caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine sopra stabilito, ovvero in caso di risultato inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero ancora si verifichi l'ipotesi di cui all'art. 572, comma 3, c.p.c. o infine per il caso che la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, dispona la vendita con incanto, con le modalità sotto indicate;
7. disporre con apposito avviso - da comunicarsi a tutte le parti, ivi compresi gli eventuali creditori iscritti non intervenuti - la vendita con 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, l'ora dell'incanto;
  - e) il termine per il deposito delle offerte e della cauzione;
  - f) l'ammontare della cauzione; comunque in misura non superiore al decimo del prezzo base d'asta che verrà versata a mani del professionista delegato con assegno circolare intestato a questo Tribunale, con indicazione del numero della procedura e del lotto per cui si partecipa, disciplinando, altresì, le modalità di restituzione, precisando che se l'offerente abbia omesso di partecipare all'incanto senza documentato e giustificato motivo, la cauzione verrà restituita soltanto nella misura del 9/10;
  - g) la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
  - h) il termine, non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere depositato e le modalità del deposito, fatti salvi i casi di vendita sottoposta alle norme del credito fondiario;
  - i) 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;
- 8) nel caso di infruttuoso esperimento della vendita all'incanto, e ove non pervengano istanze di assegnazione a norma dell'art. 590 c.p.c., fissare un prezzo base inferiore di 1/4 rispetto a quello precedente, e disporre nuovamente la vendita senza incanto, con le modalità sopra indicate; nel caso di infruttuoso esperimento delle vendite e conseguente riduzione del prezzo per due volte, il delegato è fin d'ora autorizzato a proseguire nelle operazioni di vendita, riducendo ulteriormente il prezzo di vendita iaddove richiesto dalle parti. In tali casi provvederà inoltre ad effettuare pubblicità supplementare sul quotidiano Giornale di Sicilia e, ove la natura e l'ubicazione del bene ne suggeriscano l'opportunità, anche su altri periodici a diffusione locale o specificamente rivolti al mercato degli acquisti immobiliari (previa integrazione del fondo spese);
- 9) redigere il verbale relativo alle operazioni di vendita, con i contenuti previsti dal codice di rito;

10) predisporre il decreto di trasferimento, 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;

11) provvedere agli incombeni relativi al pagamento delle imposte concernenti la vendita;

12) a predisporre il progetto di distribuzione; che dovrà essere trasmesso al giudice dell'esecuzione, nonché a 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 note relative alle spese legali sostenute da ognuno dei creditori, dispone fin d'ora che entro il termine di 30 gg. dalla comunicazione da parte del Delegato (che ne verificherà al ricezione) - tutti i creditori provvedano a depositare presso il Delegato il proprio titolo (ove non fosse già stato versato in atti (ivi comprese le cause di prelazione vantate), 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 predisposizione del progetto di distribuzione. Si avvisano inoltre tutti i creditori che, laddove la nota di precisazione del credito e la nota delle spese legali non vengono depositate nei termini sopra indicati, il progetto di distribuzione verrà redatto prendendo in considerazione unicamente l'atto di precetto 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 giudiziale), e le spese legali non verranno liquidate.

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 punto 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'applicando vengono depositate dal professionista delegato presso la Cancelleria della Sezione, entro due giorni territoriali 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 senza incanto 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 senza incanto e l'emissione dell'avviso di vendita con incanto decorra un termine non superiore a giorni 120;
- tra l'eventuale esito infruttuoso della vendita con incanto e l'emissione del nuovo avviso di vendita senza incanto 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, sia essa senza incanto o con incanto, 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 60 giorni.

Determina in € 1.500,00 l'anticipo che il creditore istante per la vendita dovrà versare al professionista delegato entro il termine massimo di tre mesi dalla presente udienza. Qualora, alla scadenza di detto termine il professionista non abbia ricevuto l'acconto 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'estinzione della procedura per inattività ex art. 630 c.p.c..

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

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, ovvero della data fissata per l'incanto, il professionista delegato provveda ad effettuare la pubblicità della vendita pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano La Repubblica, edizione di Palermo, nonché pubblicando sul sito internet Astegiudiziaris.it copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato. 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.

Assegna inoltre ai creditori privi di titolo esecutivo intervenuti dopo il 1.3.06 termine di gg. 20 per depositare il titolo o comunque per avanzare istanza di fissazione dell'udienza ex art. 499 c. 5 c.p.c..

Si avvisa infine il Professionista Delegato che, in ossequio a quanto previsto dall'art. 179 ter disp. att. 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.

Palermo, 20.12.11

Il giudice dell'esecuzione