



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE

Il Giudice, dott. Francesco Gallegra;
sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 16.10.2018;
visti gli atti;
sentite le parti costituite;
emette la seguente

ORDINANZA

considerato che il bene oggetto di divisione, come indicato nella relazione di stima agli atti del fascicolo dell'esecuzione, non è comodamente divisibile (sicché nessun progetto divisionale può essere ipotizzato); né è stata formulata istanza di attribuzione (da parte di un quotista non eseguito);

le parti, nulla osservando in ordine alla predetta relazione di stima, non hanno evidenziato ragioni ostative alla delega delle operazioni di vendita ad un Notaio ai sensi dell'art. 786 c.p.c.;

a tali operazioni, stante l'espresso richiamo all'art. 569 c.p.c., sono applicabili le disposizioni in materia di delega delle operazioni di vendita degli immobili pignorati;

dispone la vendita, senza pubblicità sui quotidiani di informazione locale, delegando al compimento delle operazioni di vendita e di ogni altro incombente di cui agli artt. 786 e ss. c.p.c., il Notaio dott. **Pietro Costamante**;

Il predetto Notaio delegato provvederà ad effettuare le seguenti operazioni:

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 l'integrità del contraddittorio (in particolare verificando le iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene, ed assicurandosi che i relativi soggetti richiedenti risulti ritualmente citati);
3. determinare il valore dell'immobile (nella sua interezza), tenendo anche conto della relazione di stima depositata in atti e - **ove lo ritenga - rappresentando al Giudice ogni lacuna o incompletezza della stessa al fine di disporre un richiamo del CTU per il suo opportuno aggiornamento**;
4. si evidenzia che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 23 c. 9 D.L. 83/15, convertito con modificazioni con L. 132/15, trova applicazione la modifiche apposta dal citato decreto e dalla legge di conversione agli artt. 490 (pubblicità obbligatoria tramite inserimento sul "portale delle vendite pubbliche"; pubblicità sui quotidiani facoltativa anche su richiesta dei creditori).
5. Autorizza all'uopo il professionista delegato a prelevare dal fascicolo la copia su supporto informatico della relazione di consulenza, ove esistente.
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., nonché ai condividenti e ai creditori intervenuti, almeno 5 giorni prima, ai sensi dell'art. 790 c.p.c. - 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**); 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. 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);

8. 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;

9. nel caso di 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. (nel testo riformato a seguito della legge 132/15);

10. nel caso di infruttuoso esperimento della vendita, e ove non pervengano istanze di assegnazione a norma dell'art. 590 c.p.c., fissare un prezzo base inferiore del 20% 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 ad assegnare 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 si procederà riducendo ulteriormente il prezzo di vendita e previo esperimento di 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);

11. redigere il verbale relativo alle operazioni di vendita (anche a seguito della gara prevista dall'art. 584 c.p.c.), con i contenuti previsti dal codice di rito;



12. 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;
13. provvedere agli incombeni relativi al pagamento delle imposte concernenti la vendita;
14. all'esito delle operazioni di vendita, rimettere gli atti al Giudice segnalando l'ammontare delle somme ricavate (detratte le spese prededotte - es. i compensi, che avrà cura di far liquidare con sollecitudine, dovuti al Notaio stesso, le spese di pubblicità ecc. -);

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 rimessione degli atti (punto 12) intercorra un termine non superiore a 15 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 la data di rinvio dell'udienza, il delegato relazioni al Giudice evidenziando lo stato delle attività, le ragioni del ritardo e proponendo possibili soluzioni volte al superamento degli ostacoli riscontrati. Tale relazione andrà aggiornata ad ogni successivo rinvio.

Dispone il pagamento in favore del delegato, della complessiva somma di € 2.250,00, di cui € 750,00 a titolo di acconto sul compenso e € 1.500,00 a titolo di fondo spese per le operazioni di vendita, che l'attore dovrà versare al professionista delegato entro il termine massimo di due mesi dalla data odierna. Qualora, alla scadenza di detto termine il professionista non abbia ricevuto l'acconto in parola, egli dovrà rimettere gli atti al giudice e, il quale provvederà a fissare udienza di comparizione delle parti al fine di adottare i provvedimenti più opportuni per la prosecuzione del giudizio.

Fissa in 10 giorni il termine massimo che dovrà intercorrere tra il versamento dell'anticipo sopra indicato e l'emissione dell'avviso di vendita.

Si evidenzia che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 23 c. 9 D.L. 83/15, convertito con modificazioni con L. 132/15, alla presente procedura si applicano le modifiche apposte dal citato decreto e dalla legge di conversione agli artt. 490 (pubblicità obbligatoria tramite inserimento sul "portale delle vendite pubbliche"; pubblicità sui quotidiani facoltativa anche su richiesta dei creditori).

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

Si comunichi.

Palermo, 26.10.2018

Il Giudice
Dott. Francesco Gallegra

