



TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

ORDINANZA DI DELEGA
ALLE OPERAZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE
NEL GIUDIZIO DI DIVISIONE ENDOESECUTIVA
- art. 591 bis c.p.c. -

Il Giudice istruttore

letti gli atti, sentite le parti e sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 30/10/2024;
premessi che, ad istanza di [REDACTED], si è proceduto a pignoramento immobiliare (proc esecutiva n. 403/2022 R.G. Es.) in danno di [REDACTED] avente ad oggetto due cespiti:

LOTTO 1 (in relazione di stima indicato quale Lotto A) ossia appartamento sito in Palermo, Via Giuseppe Lanza di Scalea n. 474, 3°P., Scala B, identificato catastalmente nel **Fig. 16 - Part.IIa 1462/20**, quota di proprietà (1/1) in testa al [REDACTED] (debitore esecutato);

LOTTO 2 (in relazione di stima indicato quale Lotto B), ossia unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Palermo, in Viale Regione Siciliana N.O. n. 7800 int. 30/B, P.T., 1°P. e P.S1 con terreno pertinenziale, identificata catastalmente nel **Fig. 14, Part.IIe (graffate) 1269/6-7**, pignorato in quota di proprietà (1/2) in testa al [REDACTED] (debitore esecutato) e quota di proprietà (1/2) in testa alla [REDACTED] (anch'essa debitrice esecutata);

ritenuto che la procedura esecutiva è andata avanti per il lotto A mentre **per il lotto n. 2 (corrispondente al lotto B)** era stata depositata in data 14.11.2023 sentenza n. 120/2023 pubblicata il 12/10/2023, con la quale il Tribunale di Palermo, Sez. IV Civile – Procedure Concorsuali, nel procedimento iscritto al n. 115-1/2023 P.U. (ristrutturazione dei debiti), promosso dall'esecutata, [REDACTED] aveva disposto l'omologa del piano di ristrutturazione dei debiti del consumatore, disponendo, altresì, il divieto di azioni esecutive e/o cautelari sul patrimonio del consumatore;

ritenuto che il creditore, mantenendo il diritto a procedere con riferimento alla quota di 1/2 del diritto di proprietà in capo all'altro comproprietario esecutato, [REDACTED] chiedeva disporsi la divisione endoesecutiva, intrapresa con iscrizione a ruolo del presente giudizio;

sentite le parti alla prima udienza del 19/06/2024 e rilevato che il legale del debitore [REDACTED] si era riportato all'istanza depositata in data 06.06.2024, con la quale aveva



rappresentato di aver depositato anche una proposta di concordato minore in continuità ex artt. 74 e ss. del CCII in data 3.05.2024, a cui aveva fatto seguito la procedura concordataria iscritta al n.r.g. 111/2024, nella quale il giudice delegato, in data 6.5.2024, aveva dichiarato aperta la procedura di Concordato, nominando all'uopo il [REDACTED] in sostituzione dell'OCC, e aveva anche espressamente previsto l'improcedibilità, sotto pena di nullità, di ogni azione esecutiva e specificamente della procedura n.r.g. es. imm. 403/2022, dichiarando il divieto, ex art. 78 del CCCI, di iniziare o proseguire azioni esecutive individuali (...) da parte dei creditori aventi titolo o causa anteriore”;

richiamata l'ordinanza dell'1/07/2024 con la quale si rinviava all'udienza del 30/10/2024 per verificare l'esito della procedura collegata atteso che l'attuazione della proposta di concordato minore non sembrava prevedere la liquidazione del cespite oggetto di pignoramento e del presente procedimento divisionale;

letta la produzione documentale del 23/10/2024 con la quale il creditore, odierno attore, documenta, mediante produzione del provvedimento del 30/09/2024, che il Tribunale di Palermo ha emesso provvedimento di rigetto dell'omologa del concordato minore [REDACTED] dichiarando l'inefficacia delle misure protettive accordate con il decreto del 6/05/2024;

sentite le parti all'udienza del 30/10/2024, nella quale l'attore, alla luce della documentazione prodotta, ha insistito nella chiesta divisione; mentre la parte convenuta, si è opposta precisando che il debitore Cannatella ha presentato una nuova istanza presso l'organismo di composizione della crisi presso l'ordine dei commercialisti come da documentazione depositata in data 21/10/2024;

ritenuto che la documentazione richiamata [REDACTED] non è idonea, allo stato, a determinare alcuna paralisi del presente procedimento di divisione e che, pertanto, può darsi corso alla divisione, per come chiesta dal creditore procedente ed odierno attore;

rilevato che non è stata formulata alcuna istanza di attribuzione, ai sensi dell'art. 720 cod. civ., da parte di un quotista non esecutato;

ritenuto, pertanto, che deve procedersi alla vendita dell'intero sulla base della relazione di stima già espletata nella procedura esecutiva sopra indicata, con delega delle operazioni di vendita a un professionista secondo le disposizioni di cui agli artt. 570 ss.;

ritenuto che è opportuno procedere alla vendita senza incanto a norma dell'art. 571 c.p.c., non reputandosi probabile, ai sensi dell'art. 569^{III} c.p.c., che la diversa modalità della vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore dei beni;

che, in ossequio al disposto dell'art. 591-*bis*, co. 1, c.p.c. e non ricorrendo l'ipotesi di deroga prevista dal co. 2 della stessa norma, le operazioni di vendita coattiva vanno delegate ad un professionista abilitato, scelto sulla scorta degli elenchi in possesso di quest'Ufficio, in base a criteri di professionalità e rotazione;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., può essere confermato il prezzo base dei beni come stabilito dall'esperto stimatore sulla scorta di indagini ampie e corrette, in esito ad un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici, con la precisazione che la determinazione del valore degli immobili pignorati rientra nei poteri esclusivi del Giudice e che il giusto prezzo non è



necessariamente quello auspicato dalle parti, bensì quello che il mercato oggettivamente crea, e si forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione il più ampia possibile – e ciò è garantito dalla pubblicità – e più informata possibile, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati (cfr. *ex plurimis*, Cass. civ., sez. III, 10 febbraio 2015, n. 2474);

ritenuto che non sussistano giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;

P.Q.M.

visti gli artt. 786, 788 e 591-*bis*, c.p.c.,

visto l'art. 569^{IV} c.p.c., come da ultimo modificato con d.l. 3 maggio 2016 n. 59, e ritenuto che, in ragione della tipologia e localizzazione dei beni in vendita e del valore di stima degli stessi, non vi siano motivi ostativi allo svolgimento della vendita con le prescritte modalità telematiche;

DISPONE

la **vendita sincrona mista** del Lotto B sopra descritto, delegando l'avv. Vincenzo Di Lorenzo al compimento delle relative operazioni di vendita e di tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591-*bis* c.p.c. (che dovranno essere effettuati senza indugio, esclusa ogni facoltà di rinvio o sospensione – se non per ordine del Giudice – anche in presenza di eventuali istanze rivolte direttamente al professionista delegato, il quale ne riferirà comunque immediatamente al Giudice).

ASSEGNA

al professionista nominato termine di 24 mesi dalla comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita e di ulteriori 6 mesi per gli adempimenti successivi alla stessa: alla scadenza di tale termine, il delegato rimetterà comunque gli atti al Giudice con una relazione illustrativa delle attività svolte;

DISPONE ·

che nel corso del suddetto periodo vengano effettuati **almeno cinque tentativi di vendita**: il mancato rispetto di tale prescrizione sarà valutato ai fini della revoca della delega e del conferimento di nuovi incarichi;

DISPONE

il pagamento in favore del delegato dei seguenti importi:

- € 300,00 per ciascun lotto a titolo di fondo spese per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche (per i primi tre tentativi di vendita);
- € 1.500,00 a titolo di fondo spese;
- € 750,00 a titolo di acconto sul compenso,

A CARICO

della parte che ha promosso il presente giudizio di divisione o comunque della parte più diligente **entro il termine di 45 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento**; detto termine, in presenza di una tempestiva e motivata istanza, potrà essere prorogato **direttamente** dal delegato di ulteriori 30 giorni, con espressa avvertenza che, in difetto dell'integrale versamento dei suddetti importi entro il termine, originario o prorogato, sarà dichiarata, senza ulteriori avvisi o



comunicazioni, l'estinzione del giudizio di divisione e l'estinzione della procedura esecutiva conseguente all'impossibilità di individuare l'oggetto del pignoramento.

A tal fine, nell'ipotesi di mancato pagamento, onera il delegato-custode di depositare, **non oltre i dieci giorni successivi** alla scadenza del termine assegnato alle parti, rendiconto finale e istanza di liquidazione di spese e compensi, unitamente alla relativa documentazione giustificativa (ove abbia svolto attività).

Il fondo spese sarà accreditato, mediante bonifico bancario, su apposito conto corrente vincolato all'ordine del Giudice e dotato delle funzioni di *home banking* consultivo e dispositivo, intestato al presente procedimento di divisione con mandato ad operare al delegato stesso, uno per ogni procedimento di divisione con vendita delegata, che il professionista provvederà ad aprire presso un istituto di credito che offra le migliori condizioni economiche in termini di spese e costi di gestione. Su tale conto corrente saranno anche accreditati mediante bonifico bancario dall'offerente la cauzione necessaria per partecipare alla gara telematica e dall'aggiudicatario il saldo prezzo nonché le somme dovute per le spese conseguenti al trasferimento.

Nel caso sia necessario provvedere alla ricostituzione del fondo spese, prima del suo esaurimento, il delegato assegnerà a tutte le parti un termine di trenta giorni per provvedere al pagamento di un ulteriore importo di € 1.500,00 ovvero del minore importo che il delegato riterrà sufficiente in relazione alle prevedibili spese da sostenere, rimettendo gli atti al Giudice in caso di mancato pagamento **entro 10 giorni** dalla scadenza del termine assegnato.

CONTENUTO DELLA DELEGA

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

1. estrarre dai fascicoli d'ufficio dell'esecuzione e della divisione copia di tutti gli atti e i documenti ritenuti necessari all'espletamento dell'incarico;
2. accertare la completezza della documentazione prodotta e l'integrità del contraddittorio, in particolare, verificando le iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e l'integrità del contraddittorio ai sensi dell'art. 1113, c. 3, c.c.;
3. determinare il valore dell'immobile nella sua interezza, tenendo conto della relazione di stima in atti e accertando se ricorrono giustificati motivi – riferendone in tal caso senza indugio al Giudice – per disattendere il valore di stima attribuito dall'esperto, anche alla luce degli eventuali chiarimenti sollecitati dalle parti con le note di cui all'art. 173-*bis* disp. att. c.p.c.; ridurre del 10% il valore di mercato stimato (solo qualora tale riduzione sia stata omessa dall'esperto) in ragione dell'assenza della garanzia per vizi nella vendita forzata;
4. predisporre la vendita senza incanto (che dovrà celebrarsi entro 120 giorni dal pagamento del fondo spese e dell'acconto sopra indicati), dandone notizia ai creditori iscritti, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c. e del terzo comma dell'art. 1113 c.c., nonché a tutti i



condividenti, compreso il debitore, e ai creditori intervenuti almeno 45 giorni prima; l'avviso di vendita dovrà essere, inoltre, depositato nel fascicolo d'ufficio a mezzo PCT e dovrà indicare:

- a) i beni in vendita, suddivisi in uno o più lotti, il loro prezzo base, l'offerta minima efficace e la misura del rilancio minimo;
- b) il termine ultimo (entro le ore 13:00 del giorno precedente alla vendita) e il luogo (in caso di offerta non telematica) per il deposito telematico e analogico delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (le quali dovranno prevedere un termine, non prorogabile, per il pagamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto);
- c) le modalità telematiche ovvero cartacee di presentazione delle offerte stesse, le quali, in caso di offerta presentata su supporto analogico, vanno inserite in busta chiusa (sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione – né il numero o il nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta), con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso; le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 ss. d.m. n. 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche:
 - l'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12, c. 5, d.m. n. 32/2015: non è, allo stato, ammessa la trasmissione dell'offerta, ai sensi dell'art. 12, c. 4, d.m. n. 32/2015, a mezzo "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica";
 - **il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente** (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'art. 12, c. 5, II periodo, d.m. n. 32/2015);
- d) l'importo della cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) che dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura (le cui coordinate bancarie dovranno essere adeguatamente indicate) ed allegato all'offerta, ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palermo – Giudizio di divisione n. 15921/2023 R.G., con indicazione del lotto per cui si partecipa e indicazione del nome del professionista delegato", assegno circolare inserito nella busta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto; ove la cauzione – versata mediante bonifico – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa;
- e) la data di svolgimento della vendita che dovrà essere fissata per il giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto b) per l'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, nonché del luogo in cui potranno presentarsi i soggetti che vogliono partecipare in sala alla gara innanzi al referente per la vendita;
- f) l'avviso che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, c. 3, c.p.c., è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita;



- g) il termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione per il versamento del saldo prezzo nonché dei diritti e delle spese di trasferimento (nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione), da effettuarsi mediante bonifico o assegno circolare non trasferibile intestato come sopra. **Il delegato è autorizzato**, sotto la propria responsabilità e qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, **a ridurre** la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto richieste dall'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), **pena la decadenza dall'aggiudicazione**.
- h) il nominativo e i recapiti del custode giudiziario cui richiedere maggiori informazioni sulla vendita e l'avviso che la visita del bene può essere richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>);
- i) la circostanza che, ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- j) l'avvertimento che l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita ovvero ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base; si evidenzia che non è applicabile al presente procedimento di vendita l'istituto dell'assegnazione al creditore richiedente di cui all'art. 588 c.p.c.;
- k) la circostanza che le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento dei beni ed al relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura;
- l) le modalità telematiche con le quali si svolgerà la vendita sincrona mista;
- m) la circostanza 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 alle modalità e alle condizioni della vendita e allo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibili dal fascicolo d'ufficio;
- n) le notizie di cui all'art. 46 del T.U. n. 380/2001 e all'art. 40 della L. n. 47/1985 e s.m.i., 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.

5. effettuare, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., la **pubblicità almeno quarantacinque giorni prima** del termine fissato per il deposito delle offerte:

- a) sul Portale delle vendite pubbliche – inserendo l'avviso di vendita e curando il previo pagamento del contributo di pubblicazione ai sensi dell'art. 18-*bis* d.P.R. n. 115/2002 – in conformità alle specifiche tecniche di cui all'art. 161-*quater* disp. att. c.p.c.;
- b) sul sito internet *astegiudiziarie.it* e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom, sui quali dovrà essere inserita copia dell'avviso di vendita e della relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio pignorato;

Sarà cura del delegato provvedere ad eliminare dalla copia della relazione di stima da trasmettere alla società incaricata della pubblicità e messa a disposizione dei terzi tutti i riferimenti alla persona del debitore e di eventuali soggetti terzi (i cui nominativi dovranno essere oscurati con l'impiego di idonei accorgimenti);

Il custode provvederà altresì, ove possibile, all'**affissione di un cartello "Vendesi"** (recante l'indicazione del proprio recapito) presso i luoghi di accesso all'immobile e 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 siti internet dedicati agli immobili di particolare pregio ovvero su riviste e giornali aventi una diffusione locale, nazionale o internazionale, previa autorizzazione da parte del Giudice.

6. aprire le buste alla presenza degli offerenti, esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto 5 e deliberare sulle stesse secondo le regole di cui all'art. 572 c.p.c.; procedendo, in caso di pluralità delle stesse, alla gara sull'offerta più alta così come previsto dall'art. 573 c.p.c. (il rilancio minimo andrà fissato dal delegato di norma in un importo tra il 2% ed il 5% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita), redigendo il verbale delle relative operazioni.

In particolare, qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

7. **in caso di esito infruttuoso della vendita**, procedere entro sessanta giorni a nuovi tentativi di vendita senza incanto con le medesime modalità sopra indicate e con successivi ribassi del prezzo del 25% fino alla quarta vendita, fissando – in caso di esito ulteriormente negativo – un quinto tentativo di vendita con un ribasso del 40% dell'ultimo prezzo base, salva diversa direttiva del G.E.

In caso di immobile occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi senza titolo opponibile alla procedura, il custode attuerà l'**ordine di liberazione** (emanato congiuntamente alla presente ordinanza) **all'esito del primo tentativo infruttuoso di vendita** e fisserà, **contestualmente allo svolgimento delle operazioni di liberazione**, un secondo tentativo al medesimo prezzo base del primo esperimento infruttuoso, evidenziando nell'avviso di vendita che è in corso la liberazione del cespite;



8. laddove si profili l'**antieconomicità** della vendita, ovvero allorquando 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 Giudice, ai fini della valutazione della ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 164- *bis* disp. att. c.p.c., unitamente a una relazione riepilogativa che contenga le informazioni richieste alla lettera e) della circolare n. 3/2018.
- 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 le parti al fine di verificare l'interesse degli stessi a proseguire nelle operazioni di vendita; in caso di mancanza di interesse, rimetterà gli atti al Giudice con apposita ed analitica relazione dal contenuto analogo a quello sopra indicato;
9. **in caso di vendita fruttuosa**, il delegato provvederà:
- a comunicare immediatamente al Giudice l'avvenuta aggiudicazione (senza indicare il nominativo dell'aggiudicatario e senza allegare il verbale delle relative operazioni di vendita), anche ai fini dell'obbligatoria emissione dell'ordine di liberazione del bene aggiudicato, ove non disposta in precedenza: a tale nota allegherà un modulo previamente compilato (ma non sottoscritto) dall'aggiudicatario contenente l'indicazione del canale informativo attraverso il quale ha avuto conoscenza della vendita forzata;
 - a versare senza indugio sul conto corrente del procedimento di divisione eventuali somme ricevute con modalità diverse dal versamento telematico e a restituire immediatamente dopo la gara gli assegni circolari – depositati unitamente alle offerte – a coloro che non siano rimasti aggiudicatari ovvero comunque restituendo loro le cauzioni eventualmente versate mediante bonifico con identica modalità di pagamento a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate;
 - ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 508 c.p.c.;
10. in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, darà immediato avviso al Giudice del mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese, per i provvedimenti di cui all'**art. 587 c.p.c.**, allegando copia del verbale di aggiudicazione e segnalando se vi siano elementi per ritenere che il mancato pagamento del prezzo denoti l'intento di turbare il regolare svolgimento della vendita;
11. una volta formato il verbale di aggiudicazione il delegato comunicherà entro 10 giorni all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o a mezzo PEC l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente – intestato al procedimento di divisione – da utilizzare per il pagamento, avvisandolo che i pagamenti ricevuti verranno imputati in primo luogo a spese e successivamente a saldo prezzo; **il delegato è autorizzato**, sotto la propria responsabilità e qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla soglia prudenziale del 15% del prezzo di aggiudicazione, **a ridurre** la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto richieste dall'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), **pena la decadenza dall'aggiudicazione**.



12. il delegato provvederà quindi ad aggiornare le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, accertando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) ed il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato od un compendio più ampio; il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando l'effettivo accredito dell'importo; quindi, **entro venti giorni dal pagamento**, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà **la bozza (in file pdf nativo modificabile e non firmato digitalmente dal delegato ovvero comunque in formato rtf o word) del decreto di trasferimento** e la depositerà telematicamente, da sottoporre alla firma del Giudice, unitamente – se richiesto dalla legge – al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, ad altro certificato sostitutivo che il professionista provvederà a richiedere; a seguito della firma del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia autentica ai fini della comunicazione all'aggiudicatario, nonché della trasmissione dello stesso all'Ufficio del Registro territorialmente competente, entro e non oltre cinque giorni dal deposito, onde consentire la liquidazione delle imposte e delle tasse dovute per il trasferimento. Una volta effettuata la prescritta liquidazione da parte del competente Ufficio del Registro (consultabile attraverso il seguente link: <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/tassazioneattgiudiziari/registrazione>), il delegato provvederà senza indugio, e comunque entro e non oltre il termine vigente di legge, al pagamento delle imposte e tasse dovute prelevando le somme necessarie dal conto corrente intestato alla procedura (attingendo dalle somme versate dall'aggiudicatario per le spese conseguenti al trasferimento e con obbligo di restituzione dell'eventuale eccedenza di tale fondo spese in favore dell'aggiudicatario). Effettuato il pagamento delle imposte e tasse, il delegato dovrà curare entro i termini di legge gli adempimenti relativi alla trascrizione nei registri immobiliari (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, c. 3, c.p.c., "*il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata*") e alla voltura catastale del decreto di trasferimento presentando presso la competente Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Palermo – Servizio di pubblicità immobiliare la nota di trascrizione (con l'indicazione di atto soggetto a voltura) unitamente alla copia autentica del decreto di trasferimento e del Mod. F23/F24 attestante l'avvenuto versamento delle imposte e tasse. Esauriti tali adempimenti e ritirato il duplo della nota di trascrizione, il delegato depositerà senza ritardo nel fascicolo telematico la relativa copia conforme unitamente al Mod. F23/F24 attestante il pagamento delle imposte e tasse. Il delegato provvederà altresì alla cancellazione dei gravami (sequestri conservativi, sentenze di fallimento, pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento), curando previamente gli adempimenti e le comunicazioni attualmente richieste e funzionali al rilascio dell'attestazione di mancata opposizione del decreto di trasferimento e prelevando le somme a tal fine necessarie dal ricavato della vendita;
13. nel caso in cui per il pagamento del prezzo l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento tramite mutuo bancario, il delegato dovrà prendere contatto con l'istituto di credito erogante e con il notaio per l'iscrizione dell'ipoteca sul bene. In tal caso, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di



credito mutuante a mezzo assegno circolare intestato alla procedura o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura. L'istituto di credito dovrà anche consegnare al delegato copia conforme del contratto di finanziamento e l'atto di assenso all'iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ult. co., c.p.c., il delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €**** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota; in particolare l'ipoteca, da qualificarsi di primo grado immediatamente successivo a tutte le formalità pregiudizievoli delle quali con il presente si ordina la cancellazione, dovrà essere iscritta immediatamente dopo – con numero di formalità immediatamente successivo - la trascrizione del decreto di trasferimento. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura”*.

14. il delegato avrà cura di allegare alla bozza del decreto di trasferimento anche copia della **certificazione notarile** di cui all'art. 567 c.p.c. e della **nota di trascrizione del pignoramento**;
15. il professionista depositerà relazione finale e istanza di liquidazione di spese e compensi per le attività svolte (anche nella qualità di custode, ove tale incarico sia stato conferito), unitamente alla relativa documentazione giustificativa, entro 60 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento;
16. il delegato depositerà entro 45 giorni dalle liquidazioni finali il progetto di divisione da sottoporre all'approvazione delle parti.

DISPONE

che il delegato, entro sessanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, depositi una relazione sugli adempimenti iniziali svolti (art. 16-*bis*, co. 9-*sexies*, d.l. n. 179/2012); almeno ogni sei mesi (la prima volta a decorrere dalla comunicazione della presente ordinanza) il delegato-custode dovrà redigere e depositare una relazione riepilogativa delle attività svolte.

AVVISA

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 (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.

NOMINA

quale **Gestore della vendita telematica** la società Edicom (www.garavirtuale.it), in base all'offerta economica depositata presso la Corte d'Appello di Palermo.

IL GIUDICE



considerato che il richiamo alle norme sull'espropriazione forzata operato dalle norme che regolano la vendita divisionale (art. 788 c.p.c.) va inteso alla stregua di un rinvio sistematico (cfr. Cass. civ. sez. un. n. 18185/2013);

ritenuto che, pertanto, la nomina di un custode giudiziario sia pienamente compatibile con il giudizio incidentale di divisione che ha, peraltro, funzione strumentale rispetto al processo di esecuzione forzata;

ritenuto che il suddetto professionista delegato vada anche nominato quale custode giudiziario del compendio pignorato, come previsto dall'art. 559^{IV} c.p.c., conformemente alla prassi di quest'Ufficio, nell'ottica di una maggiore utilità circa la conservazione ed amministrazione del medesimo compendio, anche in vista delle operazioni preliminari all'esperimento di vendita;

considerato invero che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità: anzi, essa consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del medesimo compendio e permetterà agli interessati all'acquisto di visionare il cespite con un incremento sensibile delle probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato;

P.Q.M.

visti gli artt. 559^{IV} e 560^V c.p.c.,

NOMINA

il suddetto professionista delegato quale custode giudiziario,

DISPONE

in favore del custode il pagamento della somma di € 500,00 a titolo di acconto sul compenso che pone a carico della parte che ha promosso il presente giudizio di divisione o comunque della parte più diligente entro il termine di 45 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento; detto termine, in presenza di una tempestiva e motivata istanza, potrà essere prorogato **direttamente** dal custode di ulteriori 30 giorni, con espressa avvertenza che, in difetto dell'**integrale** versamento del suddetto importo entro il termine, originario o prorogato, sarà dichiarata, senza ulteriori avvisi o comunicazioni, l'estinzione del giudizio di divisione e l'estinzione della procedura esecutiva conseguente all'impossibilità di individuare l'oggetto del pignoramento.

A tal fine, nell'ipotesi di mancato pagamento, onera il delegato-custode di depositare, **non oltre i dieci giorni successivi** alla scadenza del termine assegnato alle parti, rendiconto finale e istanza di liquidazione di spese e compensi, unitamente alla relativa documentazione giustificativa (ove abbia svolto attività).

CONFERISCE

al medesimo professionista, nella veste di custode giudiziario, i seguenti compiti:

- a) accedere alle unità immobiliari oggetto del procedimento di divisione, previa comunicazione al debitore esecutato e, nell'ipotesi di irreperibilità e/o comportamenti ostruzionistici di quest'ultimo, avvalersi – ove necessario – dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro;
- b) compiere periodici accessi agli immobili oggetto di vendita;
- c) curare l'amministrazione dei beni, provvedendo anche a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione ordinaria o straordinaria, tenuto conto delle indicazioni fornite dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. n. 12877/2016) e a procedere agli interventi



- di manutenzione, previa autorizzazione del Giudice; si evidenzia che le spese che devono essere anticipate dai creditori sono soltanto quelle necessarie alla conservazione dell'immobile pignorato, cioè indissolubilmente finalizzate al mantenimento dello stesso in fisica e giuridica esistenza;
- d) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile;
 - e) dare immediata disdetta di tutti i contratti di locazione opponibile alla procedura esecutiva, per consentire di porre in vendita l'immobile nella migliore condizione possibile;
 - f) ove sia necessario riscuotere canoni di locazione ovvero indennità di occupazione *sine titulo*, il custode provvederà ad accendere un conto corrente intestato al procedimento di divisione indicato in epigrafe e vincolato all'ordine del Giudice, ai fini del deposito di tali somme; potrà essere a tal fine utilizzato il medesimo conto corrente utilizzato dal delegato per le attività di vendita purché sia mantenuta una contabilità separata;
 - g) vigilare sulla condotta del debitore e/o degli altri occupanti l'immobile segnalando a questo Giudice eventuali comportamenti tali da rendere difficoltosa o più onerosa la custodia del bene o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
 - h) esercitare (previa autorizzazione del Giudice e, se necessaria, nomina di un legale) tutte le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire la disponibilità materiale del compendio pignorato o inerenti alle attività di amministrazione del cespite;
 - i) rendere semestralmente il conto della gestione a norma dell'art. 593 c.p.c., allegando la documentazione giustificativa delle spese eventualmente sostenute e una relazione sulle attività svolte e sugli accessi eseguiti;
 - j) fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico;
 - k) accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi, in ossequio al disposto del novellato art. 560⁵ c.p.c.;
 - l) provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione dei beni ai sensi del novellato art. 560⁴ c.p.c., avvalendosi ove necessario della Forza Pubblica e/o di un fabbro.
 - m) consentire ai comproprietari non eseguiti di usare e godere del bene indiviso nei limiti di cui all'art. 1102 c.c., a condizione che non sia ostacolato lo svolgimento delle attività proprie del custode e fatta salva la liberazione del cespite posto in vendita per intero; il professionista, in particolare, provvederà alla riscossione della sola quota-parte dei frutti civili di spettanza del debitore eseguitato ed organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile;
 - n) trasmettere il rendiconto finale, già comunicato alle parti, e l'istanza di liquidazione di spese e compensi, al più tardi, **entro 60 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento dell'ultimo lotto.**

ATTIVITÀ RELATIVE AL PRIMO ACCESSO



Avvenuto il versamento dell'acconto e dopo aver effettuato l'esame del fascicolo e della documentazione in atti ed avere verificato che non vi sono ostacoli immediatamente riscontrabili alla vendita del compendio pignorato, il custode effettuerà, senza ritardo, un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina.

In caso di esito positivo del tentativo accesso, il custode verificherà se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante.

Ove l'immobile sia occupato dal debitore e dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata.

Se l'immobile risulti occupato da terzi il custode chiederà in base a quale titolo occupino il bene e acquisirà se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo.

Il custode comunicherà agli occupanti che essi non devono in alcun modo ostacolare l'attività di custodia e di stima; che nei giorni preventivamente concordati l'occupante dovrà essere *in loco* per consentire la visita del bene; che dovrà provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che il giorno dell'aggiudicazione il giudice ordinerà comunque il rilascio del bene. Il custode accerterà, interpellando l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido).

Il custode avrà cura, altresì, di richiedere – sia all'amministratore di condominio che all'esecutato – se sono state deliberate spese per attività condominiali straordinarie, se siano stati eseguiti i relativi lavori, l'ammontare delle relative spese in capo all'esecutato, i versamenti dallo stesso eseguiti per tali causali e le somme residue da corrispondere, invitando l'amministratore a inoltrare (per conoscenza) anche al custode ogni e qualsiasi successiva comunicazione inerente all'immobile pignorato.

In caso di esito negativo del tentativo di primo accesso dovuto a:

- immobile non abitato,
- debitore irreperibile,
- ostacoli all'accesso da parte dell'occupante,

il custode relazionerà immediatamente al Giudice chiedendo l'autorizzazione all'accesso forzoso con l'assistenza della Forza Pubblica.

CONTENUTO DELLA RELAZIONE DI PRIMO ACCESSO (DA TRASMETTERE AL GIUDICE E AI CREDITORI)

Eseguito l'accesso il custode invierà, a mezzo pec, una sintetica comunicazione a tutti i creditori e la depositerà telematicamente.

Nella relazione in parola il custode dovrà indicare:

- eventuali ulteriori indagini da effettuare presso i pubblici registri che si rendano necessarie in base alla documentazione già acquisita;
- eventuali problematiche di tipo tecnico segnalate dall'esperto stimatore che necessitino di ulteriori approfondimenti e che potrebbero costituire motivo di ritardo per la consegna dell'elaborato peritale ovvero comportare un'incidenza sul valore di stima;
- gli interventi di manutenzione o ripristino necessari, individuati con l'ausilio dell'esperto stimatore ex art. 68 c.p.c.;



- gli interventi di messa in sicurezza dell’immobile contro il rischio di incursioni esterne e danneggiamenti da parte di terzi;
- gli interventi di messa in sicurezza dell’immobile contro il rischio di danni che l’immobile può procurare a terzi;
- descrizione delle modalità di svolgimento del primo accesso, delle eventuali criticità riscontrate e dello stato di occupazione dell’immobile;
- eventuali situazioni “anomale” di possesso da parte di terzi che possano pregiudicare e/o compromettere l’utile trasferimento del bene in capo all’acquirente a seguito di vendita forzata (es. possesso utile *ad usucapionem* e, comunque, ogni situazione di detenzione senza titolo non accompagnata da dichiarazione da parte del terzo occupante circa l’altruità della cosa detenuta e immediata disponibilità al rilascio del bene su semplice richiesta del custode);
- le attività da espletare per la gestione attiva del compendio pignorato: verificando quali siano le potenzialità del bene pignorato per impedirne il deprezzamento e per incrementarne il valore di scambio e il valore d’uso, proporrà al Giudice tutte le iniziative necessarie.

Alla relazione dovrà essere allegato il verbale di primo accesso e la dichiarazione resa dall’occupante (sia esso debitore esecutato che terzo, con titolo ovvero senza titolo).

VISITE DELL’IMMOBILE

Il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione, fornirà i loro nomi.

Il custode deve assicurare a tutti gli interessati all’acquisto, entro il termine di 15 giorni dalla richiesta (che, dall’entrata in vigore dell’obbligatorietà della vendita con modalità telematica, sarà effettuata esclusivamente a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche), la visita del bene in vendita, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un proprio delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese per la procedura), in modo da garantire la massima riservatezza.

Le visite dell’immobile dovranno essere organizzate dal custode singolarmente per ciascun richiedente e non già per gruppi, ad orari intervallati di un tempo ragionevole tra l’una e l’altra visita, in modo da evitare qualunque contatto tra i potenziali offerenti e scongiurare, quindi, possibili accordi che possano incidere sul regolare svolgimento della futura asta. Allo stesso modo, il custode avrà cura di essere costantemente presente (personalmente o a mezzo delegato *ad hoc*) durante la visita a fianco del richiedente, in modo da evitare possibili interlocuzioni tra lo stesso e l’esecutato che possano parimenti incidere sul regolare svolgimento della futura asta. Il custode illustrerà, infine, quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

RENDICONTO DELLA CUSTODIA

Il custode:

- depositerà ogni sei mesi una relazione scritta sul proprio operato e, al termine dell’incarico, **entro 30 giorni dalla pubblicazione del decreto di trasferimento** dell’ultimo lotto, trasmetterà alle parti (ivi compresi il debitore) **rendiconto finale** delle attività espletate per la gestione attiva del compendio pignorato 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;
- depositerà alla scadenza del termine assegnato alle parti (e, in ogni caso, non oltre il termine di 60 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento dell’ultimo lotto) il rendiconto finale



- di gestione e l'istanza di liquidazione di spese e compensi, in base al d.m. n. 80/2009, con la relativa documentazione giustificativa e con la prova dell'avvenuta comunicazione alle parti;
- nel caso di divisione avente ad oggetto un numero di lotti superiore a tre, autorizza il custode a depositare rendiconti finali per gruppi di tre immobili;
- 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).

Il Giudice 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 e di non trovarsi in conflitto di interessi, anche solo potenziale, con la procedura esecutiva;
- 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.

Rinvia per la verifica dello stato delle operazioni di vendita all'**udienza del 18/06/2025 ore 9.30**.

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di rito.

Palermo, 15/11/2024

Il Giudice
Valentina Imperiale





TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

ORDINE DI LIBERAZIONE DI IMMOBILE PIGNORATO AI SENSI DELL'ART. 560 C.P.C.

Il Giudice

esaminati gli atti del giudizio di divisione endoesecutiva iscritto al n. 15921/2023 R.G.;
atteso che è stata contestualmente disposta la vendita per intero del compendio pignorato pignorato in quota indivisa;
considerato che il richiamo alle norme sull'espropriazione forzata operato dalle norme che regolano la vendita divisionale (art. 788 c.p.c.) va inteso alla stregua di un rinvio sistematico (cfr. Cass. civ. sez. un. n. 18185/2013);
ritenuto che, pertanto, nell'ipotesi in cui, come nel caso di specie, sia disposto che lo scioglimento della comunione avvenga mediante vendita dell'intero compendio pignorato, l'emanazione dell'ordine di liberazione sia pienamente compatibile con il giudizio incidentale di divisione che ha funzione strumentale rispetto al processo di esecuzione forzata;
considerato che, fermo il diritto *pro quota* sul ricavato, la vendita dell'intero investe anche la posizione dei comproprietari non esegutati e giustifica la liberazione anticipata del cespite ove la stessa sia funzionale al raggiungimento dello scopo liquidatorio proprio del processo esecutivo;
ritenuto che il debitore, a seguito del pignoramento, non vanta più – rispetto ai creditori – alcuna posizione soggettiva qualificata in ordine di godimento del bene pignorato, come si evince dalla previsione dell'art. 560³ c.p.c., in forza della quale il debitore può continuare ad abitare l'immobile solo in quanto espressamente autorizzato dal Giudice;
considerato che, pertanto, il Giudice, quando l'immobile non è occupato da terzi muniti di titolo opponibile alla procedura e non ritenga di emettere la predetta autorizzazione in favore del debitore, deve ordinare la liberazione dell'immobile, la quale assicura una più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed effettivo svolgimento della procedura (cfr. Cass. Civ. sez. III, 3 aprile 2015 n. 6836; Cass. Civ., 3 novembre 2011 n. 22747);
ritenuto che, infatti, la liberazione dell'immobile rende più probabile la vendita al giusto prezzo di mercato, posto che lo stato di occupazione da parte del debitore esegutato o di terzi senza titolo, per quanto giuridicamente non opponibile alla procedura, determina nei potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna nel caso di aggiudicazione e quindi disincentiva la loro partecipazione alla gara, e valutato che tale realizzo permette anche la migliore



soddisfazione dell'interesse del debitore a non veder svilito il valore del bene oggetto della propria garanzia patrimoniale;

considerato che, pertanto, la liberazione del bene pignorato costituisce elemento fondamentale del procedimento di liquidazione, in un'ottica di efficienza e di rapidità della stessa, anche per assicurare la piena realizzazione del valore di mercato del bene stesso;

considerato che, secondo l'art. 560⁴ c.p.c., il provvedimento è attuato dal Custode, con oneri a totale carico della procedura, secondo le disposizioni del Giudice e senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 ss. c.p.c., sicché non è necessaria l'apposizione della formula esecutiva, né che si notifici precetto per il rilascio, né l'intervento dell'Ufficiale giudiziario;

P.Q.M.

visto l'art. 560 c.p.c.,

ORDINA

al debitore esecutato _____, ai comproprietari non esecutati _____, nonché a qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, il seguente immobile:

- _____,

di consegnare tale bene, libero da persone e cose, al custode giudiziario avv. _____;

DISPONE

che il custode dia attuazione all'ordine di liberazione entro 30 giorni dall'esito eventualmente infruttuoso del primo tentativo di vendita;

DISPONE

che a tal fine il custode provveda a notificare nelle forme di rito al debitore e ai comproprietari il presente provvedimento unitamente ad un avviso contenente l'invito a rilasciare l'immobile, libero da persone e cose, entro 45 giorni dalla notifica; con il medesimo avviso, il custode fisserà la data del primo accesso (in data successiva al presumibile perfezionamento della notifica dell'avviso, e, comunque, entro giorni 60), al fine della verifica della liberazione del bene;

con riferimento alle modalità di attuazione dell'ordine impartito al custode giudiziario, il Giudice

DISPONE

che:

- il custode giudiziario si rechi senza ritardo sul luogo della custodia per accertare ulteriormente (aggiornando le informazioni acquisite in sede di primo accesso) la presenza di persone all'interno dell'immobile acquisendo le dichiarazioni rese e redigendo apposito verbale;
- qualora l'immobile sia già libero da persone, provveda il custode giudiziario ad acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;
- qualora l'immobile sia occupato dal debitore, provveda il custode giudiziario ad effettuare plurimi accessi al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire il rilascio del cespite entro il termine sopra indicato: in particolare, individui il custode l'esigenza di eventuali ausiliari (a titolo esemplificativo: medico legale, Servizi Sociali, fabbro, accalappiacani, veterinario, ecc.) che possano coadiuvarlo nelle attività di liberazione;



- qualora l'immobile sia occupato da terzi, provveda il custode giudiziario a notificare agli stessi copia autentica del presente provvedimento entro 15 giorni dalla sua emissione (anche se detti terzi accampino in quella sede diritti di godimento sull'immobile il custode notificherà loro comunque il provvedimento e continuerà nell'attuazione della liberazione disposta); proceda il custode giudiziario ad effettuare plurimi accessi al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire il rilascio del cespite entro il termine sopra indicato: in particolare, individui il custode l'esigenza di eventuali ausiliari (a titolo esemplificativo: forza pubblica, medico legale, Servizi Sociali, fabbro, accalappiacani, veterinario, ecc.) che possano coadiuvarlo nelle attività di liberazione;

DISPONE

altresì che:

- il custode segnali al Giudice la necessità di eventuali ausiliari al fine di ottenere l'autorizzazione ad avvalersi degli stessi, qualora il loro impiego comporti una spesa per la procedura; in ogni caso, il custode giudiziario è sin d'ora autorizzato ad avvalersi dell'ausilio di un fabbro e/o di un medico legale, ponendo le relative spese a carico della procedura;
- qualora, all'atto della liberazione, all'interno dell'immobile si trovino beni mobili che non debbono essere consegnati al custode giudiziario ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, provveda il custode giudiziario ad una ricognizione degli stessi eseguendo l'inventario con qualsivoglia mezzo (se del caso anche mediante ripresa audiovisiva) nonché ad intimare alla parte tenuta al rilascio o al soggetto al quale i predetti beni o documenti risultino appartenere di asportarli, assegnando all'uopo un termine non inferiore a 30 giorni, salvo il caso di urgenza (la quale si riscontra, a titolo esemplificativo, quando siano rinvenuti beni deperibili o animali od oggetti pericolosi o di rilevante valore o denaro oppure qualora l'immobile sia già stato aggiudicato/assegnato); dell'intimazione – contenente altresì l'avvertimento che nell'ipotesi di mancato asporto dei beni/documenti entro il termine assegnato gli stessi si considereranno abbandonati e si potrà procedere allo smaltimento o alla distruzione – si dia atto a verbale redatto dallo stesso custode nella sua qualità di pubblico ufficiale; in caso di assenza del soggetto intimato, il verbale dovrà essere, nel più breve tempo possibile, notificato a cura del custode *a)* al debitore nel domicilio eletto o nella residenza dichiarata *ex art. 492^m c.p.c.* o, in difetto, presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari oppure *b)* al terzo nelle forme ordinarie *ex artt. 137 e segg. c.p.c.*; una volta decorso il termine assegnato senza che il soggetto intimato abbia provveduto all'asporto nei tempi e con le modalità concordate col custode, proceda quest'ultimo ad incaricare l'Istituto Vendite Giudiziarie affinché proceda – al minor costo possibile per la procedura, considerando le condizioni di mercato – allo smaltimento o alla distruzione di beni o documenti, sempre che enti di beneficenza non siano disponibili a riceverli in donazione; qualora invece i beni mobili rivestano – ad avviso dell'Istituto Vendite Giudiziarie – un significativo valore economico, provvederà ai sensi degli artt. 2756^m e 2797 c.c. alla loro vendita nell'interesse dei creditori della procedura esecutiva con le modalità ritenute più opportune in relazione alla natura dei beni e considerando le esigenze di celerità della



- procedura medesima, provvedendo infine al rendiconto delle somme incassate, detraendo le spese sostenute (in caso di mancata vendita, si proceda a smaltimento o distruzione);
- quando la situazione lo richieda, il custode comunicherà per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice descrivendo le condizioni economico-familiari degli occupanti ed ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni; comunicherà altresì per iscritto agli stessi Servizi Sociali la data fissata per l'acquisizione del possesso da parte del custode, invitando i medesimi, ove ritenuto necessario, ad essere presenti e ad adottare le misure ritenute necessarie ed opportune anche ai sensi dell'art. 403 c.c.;
- visti gli artt. 560 e 68 c.p.c. e l'art. 14 Ord. Giud.,

ORDINA

alla forza pubblica competente per territorio di prestare assistenza ed ausilio al predetto custode giudiziario su richiesta di quest'ultimo per le attività di liberazione dell'immobile pignorato, senza indugio e in data da concordare compatibilmente con le esigenze di servizio e con il termine finale assegnato (salva richiesta motivata di proroga);

DISPONE

- che gli agenti della forza pubblica presenti alla data e all'ora fissate, su richiesta del custode giudiziario, provvedano a vincere le eventuali resistenze degli occupanti e, avvalendosi delle proprie prerogative e se necessario della forza, ad accompagnarli al di fuori dell'immobile oggetto della presente procedura;
- che, su richiesta del custode giudiziario, gli agenti della forza pubblica prestino altresì la loro assistenza alle ulteriori operazioni di liberazione (a titolo esemplificativo: sostituzione delle serrature, perlustrazione dei luoghi, inventario dei beni mobili rinvenuti, verbalizzazione, ecc.) sino alla loro conclusione.

Il presente provvedimento è provvisoriamente esecutivo.

Si comunichi a cura della Cancelleria alle parti costituite e al custode.

Palermo, 15/11/2024

Il Giudice

Valentina Imperiale

