



TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

ORDINANZA DI DELEGA
ALLE OPERAZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE
- art. 591-bis c.p.c. -

Il Giudice dell'esecuzione

esaminati gli atti della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 619/2017 R.G.Es.;
sentiti gli interessati all'udienza del 19.05.2021 fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. e sciogliendo la
riserva assunta;

richiamato il provvedimento del 16.04.2021 con il quale si è preso atto della sospensione
parziale della procedura esecutiva fino al 30.06.2021 con riferimento al bene di cui al n. 8
dell'atto di pignoramento, sito in Palermo, Corso dei mille n. 1296 (identificato al N.C.E.U. del
Comune di Palermo al fg. 89, part. 1864, sub. 12) di proprietà della sig.ra Anello Maria
Antonietta;

ritenuto che, conseguentemente, per tale cespite occorre fissare una nuova udienza per
l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. a data successiva alla scadenza del termine
di sospensione legale;

atteso che il creditore procedente con note depositate in data 14.04.2021 ha formulato
osservazioni in merito al valore di stima indicato dall'Esperto stimatore con riferimento al lotto
G, insistendo in ogni caso per la vendita del compendio pignorato;

considerato che, conseguentemente, è stato assegnato termine all'Esperto per deduzioni;

rilevato che, preliminarmente, con note depositate in data 10.05.2021, il CTU ha ritenuto di
confermare le proprie originarie valutazioni con motivazioni pertinenti che s'intendono
confermare; in particolare, l'Esperto ha rilevato che, in primo luogo, le osservazioni non sono
pertinenti, atteso che il terreno oggetto di stima non è configurabile quale terreno edificabile
con destinazione d'uso residenziale, bensì come un terreno con destinazione d'uso produttiva
(industriale, artigianale e commerciale, comprensive dei depositi di merci e dei servizi connessi
al funzionamento delle aziende), dove la «[...] *destinazione d'uso residenziale è ammessa
limitatamente alle esigenze di sorveglianza e custodia degli impianti e alle necessità
eventualmente connesse ai servizi pubblici essenziali*»; in secondo luogo, ha rilevato che il
metodo estimativo proposto con le susposte osservazioni risulta basato su una ipotesi priva dei
necessari riscontri a dati e fonti certe;

rilevato che, in considerazione delle deduzioni dell'Esperto stimatore con riferimento alle
censure mosse al valore di stima del lotto G, vanno rigettate le osservazioni e integralmente
condivise le conclusioni alle quali è pervenuto l'Esperto nominato, Arch. Fabrizio Bruno;

rilevato, sempre in via preliminare, che con le note depositate in data 18.05.2021, l'Esperto



forniva la risposta ai quesiti di cui al provvedimento del 16.04.2021, relative alle circostanze manutentive del lotto denominato D ai fini di un eventuale intervento di messa in sicurezza; rilevato che, nella citata relazione integrativa, l'Esperto chiarisce che nessuna delle criticità esistenti comporta pericoli per cose o persone all'interno dell'immobile di via Marisa Bellisario n. 44, piano semicantinato, derivanti dal rischio di eventuali distacchi di porzioni di intonaci e/o volterrane dai soffitti né, ancor meno, di porzioni di intonaci dalle pareti dei vani interessati, risultando pertanto non necessari eventuali interventi indifferibili di messa in sicurezza; ritenuto che, per converso, le condizioni manutentive potrebbero incidere sulle condizioni di salubrità dell'ambiente, rendendosi dunque necessaria la trasmissione della relazione all'attuale occupante, sig.ra Giallanza Maria;

rilevato che, con riferimento a quanto rappresentato dal Custode con relazione del 18.05.2021, in ordine al lotto D (ossia che la conduttrice sig.ra Maria Giallanza si è resa morosa nel pagamento dei canoni dovuti con decorrenza dal mese di dicembre 2020 e che, pertanto, sarebbe necessario nominare un legale della Custodia giudiziaria al fine di promuovere un procedimento per convalida di sfratto nei confronti della anzidetta conduttrice) ed in ordine al lotto F (ossia che l'immobile è detenuto dai signori Scafidi Grazia e Radicini Onofrio, unitamente ai figli minori, in assenza di titolo opponibile alla procedura esecutiva, i quali, secondo quanto meglio chiarito a verbale di udienza, avrebbero avanzato richiesta per il pagamento di una indennità di occupazione), occorre assegnare termine di 20 giorni al ceto creditorio per riferire sulla possibilità di procedere alla nomina di un legale per procedimento di sfratto con riferimento al lotto D, nonché sulla proposta avanzata dagli occupanti del lotto F al fine dell'adozione dei provvedimenti conseguenziali, nelle more emettendo ordine di liberazione per il citato lotto F;

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 dell'esecuzione 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.

conferma il provvedimento del 16.04.2021 relativo alla sospensione parziale della procedura esecutiva fino al 30.06.2021 con riferimento al bene di cui al n. 8 dell'atto di pignoramento e **fissa l'udienza del 2.03.2022 ore 9.30** per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c.;



rigetta le osservazioni depositate in data 14.04.2021 dal creditore procedente con riferimento al lotto G, **confermando** il valore di stima dell'Esperto stimatore;
assegna termini di giorni 20 al ceto creditorio munito di titolo esecutivo per far pervenire direttamente al Custode il parere in ordine alle circostanze meglio esposte in parte motivi sui lotti D ed F ai fini dell'adozione dei provvedimenti conseguenziali;
assegna successivo termine di giorni 10 al Custode per riferire sul parere reso dal ceto creditorio;

visti gli artt. 569^{III} 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** delegando l'avv. Michele Sciarrino 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 dell'esecuzione – anche in presenza di eventuali istanze rivolte direttamente al professionista delegato, il quale ne riferirà comunque immediatamente al G.E.), ivi compreso provvedere su eventuali istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588, 589 e 590 c.p.c.;

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 G.E. 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

del creditore procedente o del creditore intervenuto titolato 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, la procedura esecutiva, previa rimessione degli atti al G.E., **verrà dichiarata improseguibile senza ulteriori avvisi e/o comunicazioni**.

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

