



TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: presentazione di alcuni correttivi relativi alla fase precedente la delega delle operazioni di vendita in attuazione delle linee guida elaborate dal C.S.M. e delle nuove modalità di pubblicazione degli avvisi di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche.

I Giudici dell'esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Palermo,

PREMESSO

che, con delibera dell'11 ottobre 2017, il Consiglio Superiore della Magistratura ha approvato le "*Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari – Linee guida*" allo scopo di rendere più efficiente ed efficace il processo esecutivo;

che il recepimento di tali linee guida impone di apportare alcuni correttivi alle prassi in uso presso questo Ufficio che, allo stato, avranno riguardo prevalentemente alla fase antecedente la delega delle operazioni di vendita;

che, in data 20 gennaio 2018, è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale l'avviso di adozione delle specifiche tecniche del Portale delle vendite pubbliche e che, pertanto, si rende necessario modificare l'ordinanza di delega nella parte relativa alla pubblicazione degli avvisi di vendita;

che la nuova disciplina sulla pubblicità obbligatoria ai sensi dell'art. 490 c.p.c. trova applicazione con riferimento agli avvisi di vendita pubblicati a far data dal 19 febbraio 2018;

DISPONGONO

- l'introduzione della c.d. *custodia anticipata*, volta ad assicurare la contestualità della nomina dell'esperto stimatore e del custode giudiziario al momento dell'emissione del decreto di fissazione dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c.;

- la rideterminazione dei compiti affidati all'esperto e al custode ai quali viene demandata, tra l'altro, la compilazione di un modulo di verifica della documentazione inerente la procedura esecutiva ai fini della più celere trattazione dei procedimenti pendenti;
- l'introduzione del giuramento telematico da parte dell'esperto stimatore;
- l'introduzione di un'informativa da consegnare al debitore e agli eventuali comproprietari in occasione del primo accesso;
- l'emissione dell'ordine di liberazione del compendio pignorato contestualmente alla delega delle operazioni di vendita, con la previsione di darvi attuazione, di regola, all'esito del secondo tentativo infruttuoso di vendita;
- l'esperimento, in tal caso, del terzo tentativo di vendita dell'immobile liberato al medesimo prezzo base del secondo, esperito prima della liberazione;

- la modifica del provvedimento di nomina del custode giudiziario, già emesso alla data di pubblicazione della presente circolare, mediante la sostituzione della seguente parte:

"a conclusione dell'incarico, procedere al deposito (entro 30 giorni) del rendiconto finale di gestione e di istanza di liquidazione dei compensi dovuti (avendo cura di fornire tutti gli elementi indicati nel D.M. n. 80 del 15.5.09)"

con la seguente:

"a conclusione dell'incarico, trasmettere entro 30 giorni alle parti (ivi compresi i debitori) copia del rendiconto con espresso invito alle stesse a presentare, mediante deposito in cancelleria, eventuali osservazioni entro i successivi 10 giorni, con espresso avvertimento che, in mancanza di contestazioni, il rendiconto si intenderà approvato; depositare, alla scadenza del termine anzidetto, il rendiconto finale di gestione e l'istanza di liquidazione di spese e compensi, in base al D.M. n. 80/2009, con la prova dell'avvenuta comunicazione alle parti".

- la modifica delle ordinanze di delega, già emesse alla data della presente circolare, nella parte relativa alla pubblicazione degli avvisi di vendita mediante la sostituzione dei seguenti periodi:

"Dispone inoltre, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che, almeno novanta giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte alla vendita senza incanto, il professionista delegato provveda ad effettuare la pubblicità della vendita pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita:

a) sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. (una volta che saranno emanate le specifiche tecniche e che comunque lo stesso sia operativo, ai sensi di quanto disposto dall'art. 161 quater d.a.c.p.c. e dall'art. 18 bis DPR 115/02);

b) sul sito internet Astegiudiziarie.it (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato);

c) sul quotidiano La Repubblica, edizione di Palermo. Autorizza il Delegato ad effettuare pubblicità supplementare sul quotidiano Giornale di Sicilia nell'ipotesi di esito negativo del primo tentativo di vendita e sempre che l'immobile sia ubicato fuori dal territorio urbano di Palermo".

con i seguenti periodi:

"Dispone, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte di acquisto, il professionista delegato provveda ad effettuare la pubblicità della vendita pubblicando:

a) sul Portale delle vendite pubbliche l'estratto dell'avviso di vendita, curando il previo pagamento del contributo di pubblicazione ai sensi dell'art. 18 bis d.P.R. n. 115/2002;

b) sul sito internet Astegiudiziarie.it (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato);

c) sul sito internet Immobiliare.it (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato);

d) sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato);"

- che, al fine di fornire al delegato la provvista necessaria a sostenere i costi di pubblicazione degli ulteriori avvisi di vendita secondo le modalità sopra individuate, per le procedure per le quali, alla data di emanazione della presente circolare, sono in corso le operazioni di vendita, il professionista delegato assegnerà al creditore procedente e/o all'intervenuto più diligente termine di 30 giorni per integrare il fondo spese fino alla concorrenza di € 1.500,00, salvo che le somme nella disponibilità del delegato risultino sufficienti per la celebrazione delle ulteriori vendite. Detto termine, in presenza di una tempestiva e motivata istanza di proroga, potrà essere prorogato dal delegato di ulteriori 30 giorni, con espressa avvertenza che, in difetto del versamento entro il termine, originario o prorogato, la procedura esecutiva, previa rimessione degli atti al G.E., verrà dichiarata improseguibile senza ulteriori avvisi e/o comunicazioni.

A tal fine, nell'ipotesi di mancato pagamento entro il termine assegnato (che il delegato avrà cura di documentare), onera il delegato e custode di depositare, non oltre i dieci giorni successivi alla scadenza del suddetto termine, rendiconto finale della gestione e notula delle spese sostenute e dei compensi eventualmente maturati (ove abbia svolto attività).

- che, per le procedure per le quali, alla data di emanazione della presente circolare, sono in corso le operazioni di vendita, il professionista delegato valuterà, di volta in volta e a seconda delle caratteristiche e della tipologia dei beni pignorati, l'opportunità di predisporre forme aggiuntive di pubblicità, quali la pubblicazione di annunci su riviste e giornali aventi una diffusione locale o nazionale ovvero l'affissione di un cartello "Vendesi" presso i luoghi di accesso all'immobile, previa autorizzazione da parte del giudice dell'esecuzione.

INVITANO

- i custodi a consegnare al debitore il modulo informativo sopra richiamato in tutte le procedure in cui il provvedimento di nomina del custode giudiziario sia stato emesso successivamente alla data di pubblicazione della presente circolare, fatti salvi i casi in cui lo stato di avanzamento della procedura esecutiva sia tale da rendere superflua tale comunicazione;
- i custodi a richiedere al Giudice dell'esecuzione l'emanazione dell'ordine di liberazione anticipata del compendio pignorato in tutti i casi in cui sono stati esperiti già due tentativi infruttuosi di vendita ed il custode ritenga che l'occupazione dell'immobile pignorato costituisca ostacolo alla celere definizione della fase liquidatoria.

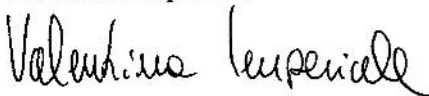
Palermo, 2 febbraio 2018

I Giudici dell'esecuzione

Francesco Gallegra



Valentina Imperiale



Fabrizio Minutoli



Il Presidente di Sezione

Gabriella Di Marco



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

05/02/2018

Il Funzionario Giudiziario

Dott. D'Angelo Natale Fabio





TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Correttivi alla disciplina delle operazioni di vendita delegate.

Il Presidente della Sezione

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

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

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

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

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

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

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

dispone

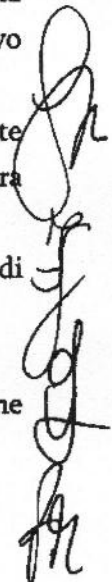
che le operazioni di vendita delegate si svolgano secondo le modalità fissate con l'ordinanza di cui all'art. 569 c.p.c., come successivamente integrata dalle circolari emanate da questa sezione, e con l'osservazione dei seguenti correttivi:

- a) il custode dovrà richiedere al giudice dell'esecuzione l'emanazione dell'ordine di liberazione anticipata del compendio pignorato in tutti i casi in cui sono stati esperiti già due tentativi infruttuosi di vendita, fatti salvi i casi in cui sussistano diritti di terzi opponibili alla procedura;
- b) il delegato, ai sensi dell'art. 591, comma 2, c.p.c., dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, fisserà un prezzo base ribassato del 40% rispetto al precedente, rimettendo gli atti per la chiusura anticipata della procedura esecutiva in caso di infruttuosità, nel rispetto dei parametri già indicati con la circolare n. 4/2015;
- c) il delegato dovrà effettuare almeno tre tentativi di vendita per anno solare;
- d) ferme le prescrizioni sopra indicate, il delegato dovrà, in ogni caso, rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione alla scadenza dei seguenti termini:

1. entro il 30 aprile 2019 per le procedure per le quali l'ordinanza di delega è stata depositata entro il 31 dicembre 2000;
2. entro il 30 gennaio 2020 per le procedure per le quali l'ordinanza di delega è stata depositata nel periodo compreso tra l'1 gennaio 2001 e il 31 dicembre 2003;
3. entro il 30 aprile 2020 per le procedure per le quali l'ordinanza di delega è stata depositata nel periodo compreso tra l'1 gennaio 2004 e il 31 dicembre 2006;
4. entro il 30 gennaio 2021 per le procedure per le quali l'ordinanza di delega è stata depositata nel periodo compreso tra l'1 gennaio 2007 e il 31 dicembre 2009;
5. entro il 30 aprile 2021 per le procedure per le quali l'ordinanza di delega è stata depositata nel periodo compreso tra l'1 gennaio 2010 e il 31 dicembre 2012;
6. entro il 30 gennaio 2022 per le procedure per le quali l'ordinanza di delega è stata depositata nel periodo compreso tra l'1 gennaio 2013 e il 31 dicembre 2014;
7. entro il 30 aprile 2022 per le procedure per le quali l'ordinanza di delega è stata depositata nel periodo compreso tra l'1 gennaio 2015 e il 31 dicembre 2016;
8. entro il 30 gennaio 2023 per le procedure per le quali l'ordinanza di delega è stata depositata nel periodo compreso tra l'1 gennaio 2017 e fino all'emanazione del nuovo provvedimento che dispone la vendita con modalità telematiche;

e) nel rimettere gli atti ai sensi del precedente punto d), il professionista dovrà contestualmente depositare una relazione aggiornata sull'attività svolta quale custode e delegato indicando, tra l'altro:

- a) la descrizione sintetica del compendio pignorato, con indicazione dei lotti venduti e di quelli rimasti invenduti;
- b) il numero di tentativi di vendita effettuati e i relativi prezzi;
- c) le possibili ragioni di diserzione delle vendite e quelle ostative alla sollecita definizione della procedura;



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

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

Palermo, 4 aprile 2018

I Giudici

Francesco Gallegra

Valentina Imperiale

Fabrizio Minutoli

Il Presidente

Gabriella Di Marco

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

05/04/2018

Il Funzionario Giudiziario

Dott. D'Angelo Natale Fabio