

CIRC. N.4/15



TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

I Giudici delle esecuzioni immobiliari

premessi che, con circolare n. 3/15, era stato disposto, ai punti 10 e 11, che il Professionista delegato avrebbe provveduto a:

"10. nel caso di infruttuoso esperimento della vendita, e ove non pervengano istanze di assegnazione, fissare un prezzo base inferiore del 20% rispetto a quello precedente, e disporre nuovamente la vendita senza incanto, con le modalità sopra indicate;

11. nel caso di infruttuoso esperimento delle vendite a seguito di tre ribassi, il delegato è fin d'ora autorizzato ad esperire un ulteriore tentativo di vendita al medesimo prezzo a base d'asta (eventualmente previa sollecitazione al Giudice per l'adozione di possibili rimedi – es. liberazione, aggiornamento della stima, ecc.). Nel caso di ulteriore diserzione, il Delegato assegnerà 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 – e ove il Delegato non ravvisi l'opportunità di nuove vendite al medesimo prezzo – si rimetteranno gli atti al Giudice per ogni valutazione, con analitica relazione al fine di individuare le ragioni delle diserzioni ed i possibili strumenti atti al superamento delle difficoltà (es. aggiornamento della stima, liberazione dell'immobile, vendite con ulteriori ribassi, pubblicità supplementari, ecc.), segnalando anche se il prezzo a base d'asta sia sceso al di sotto (o in misura pari) all'entità delle spese complessivamente affrontate per la vendita;

Nel caso in cui, al momento dell'emissione del presente provvedimento, siano già andate deserte delle vendite, nella fissazione del successivo prezzo a base d'asta il Delegato applicherà il ribasso del 20% (purché il prezzo non scenda al di sotto del 50% rispetto alla prima base d'asta);

Nel caso in cui, al momento dell'emissione del presente provvedimento, sia già andata deserta la vendita ad un prezzo pari o inferiore al 50% della prima base d'asta, il Delegato fisserà un'ulteriore vendita allo stesso prezzo. In caso di infruttuosità di tale ultimo tentativo, procederà come indicato al superiore punto 11, secondo periodo (assegnazione termine ai creditori e rimessione degli atti al Giudice);"

ritenuto, tuttavia, di condividere l'orientamento da ultimo espresso nella recentissima sentenza della Suprema Corte, sezione III civile, n. 18451 del gg. 13 aprile-21 settembre 2015, la quale ha affermato il seguente principio di diritto: "Il potere di sospendere la vendita attribuito dall'art. 586 c.p.c. (nel testo novellato dall'art. 19 bis della legge 203 del 1991) al giudice dell'esecuzione dopo l'aggiudicazione perché il prezzo offerto è notevolmente inferiore a quello "giusto" può essere esercitato allorché: a) si verifichino fatti nuovi successivi all'aggiudicazione; b) emerga che nel procedimento di vendita si siano verificate interferenze illecite di natura criminale che abbiano influenzato il procedimento di vendita, ivi compresa la stessa stima; c) il prezzo fissato nella stima posta a base della vendita sia stato frutto di dolo che si scopra dopo l'aggiudicazione; d) vengono prospettati da una parte del processo esecutivo fatti o elementi che essa sola conosceva anteriormente all'aggiudicazione e che non fossero conosciuti o conoscibili dalle altre parti prima di essa, purché tali altre parti li facciano propri esse stesse, adducendo tale soltanto tardiva acquisizione di conoscenza come ragione giustificativa per l'esercizio del potere del giudice dell'esecuzione";

considerato, quindi, che la semplice notevole inferiorità del prezzo di aggiudicazione rispetto a quello giusto – anche ove ravvisabile – sarebbe insufficiente ai fini dell'esercizio del potere di sospensione della vendita ex art. 586 c.p.c.;

ritenuto che, aderendo a detto orientamento, vengono conseguentemente meno le ragioni che avevano indotto all'arresto del prezzo base in misura non inferiore al 50% rispetto a quello di stima (percentuale individuata, negli ultimi provvedimenti della Sezione, come soglia della "notevole inferiorità" rilevante ai fini di cui all'art. 586 c.p.c.);

GR AU

ritenuta, inoltre, l'opportunità di effettuare alcune precisazioni sulla nuova normativa introdotta con legge n. 132/2015 e di impartire ulteriori istruzioni ai Professionisti Delegati;

dispongono

A) che i Delegati, negli avvisi di vendita emessi nei fascicoli con delega successiva alla presente circolare, si attendano alle seguenti indicazioni:

- nel caso di infruttuoso esperimento della prima vendita, e ove non pervengano istanze di assegnazione, fissino un prezzo base inferiore del 25% rispetto a quello precedente, e dispongano nuovamente la vendita senza incanto;

- nel caso di infruttuoso esperimento delle prime due vendite (la prima al prezzo di stima e la seconda con il ribasso del 25%), compiano una approfondita valutazione delle possibili cause di diserzione (scarsa appetibilità intrinseca del bene, comportamenti ostruzionistici dell'occupante, mera occupazione del bene e ogni altro elemento ritenuto rilevante) e rimettano gli atti al g.e. soltanto ove sia possibile rimuovere la causa di diserzione. Ove la diserzione dipenda, invece, dalle caratteristiche intrinseche del bene o da altre ragioni non altrimenti rimediabili, proseguano le operazioni di vendita con successivi ribassi del 25%, senza previa consultazione dei creditori.

Si precisa che, in caso di ritenuta sopravvalutazione del bene, il Delegato dovrà darne informazione al g.e., motivando le proprie conclusioni (con specifico riferimento alle caratteristiche dell'immobile, agli indici OMI di riferimento, ecc.), al fine di consentire la valutazione dell'esperto per i successivi incarichi. Non si reputa, invece, opportuno, salvo casi eccezionali da valutarsi singolarmente, disporre il richiamo del CTU per l'aggiornamento, tenuto conto dei ribassi già effettuati e della possibilità di ulteriori ribassi del prezzo base d'asta.

B) che i Delegati, negli avvisi di vendita emessi nei fascicoli già in delega alla data della presente circolare, si attendano alle seguenti indicazioni:

- ove siano andate già deserte le prime due o più vendite tenutesi, compiano la valutazione di cui sopra con riferimento alle possibili cause della diserzione e seguano il procedimento anzi descritto;

- allorché 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 G.E., ai fini della valutazione della ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

In particolare, il Delegato depositerà apposita relazione, non oltre 120 giorni dall'ultimo tentativo di vendita ovvero dalla comunicazione della presente circolare (ove sia stato già raggiunto il prezzo uguale o inferiore a 15mila euro), con il seguente contenuto:

- a) descrizione sintetica del compendio;
- b) spese sostenute e compensi liquidati e da liquidare in favore del professionista (questi ultimi da calcolare, in via approssimativa, secondo i criteri fissati dalla normativa vigente);
- c) ammontare dei crediti per cui si procede (previa acquisizione di note aggiornate del credito per spese e capitale ed interessi), con le eventuali cause di prelazione ai fini della previsione di un ipotetico riparto;
- d) numero di vendite esperite;
- e) prezzo ultimo di vendita e prezzo iniziale di vendita;
- f) presenza, nel corso delle operazioni di vendita, di soggetti interessati ed effettuazione di visite;
- g) stato di occupazione del bene.

- 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 i creditori al fine di verificare l'interesse degli stessi a proseguire nelle operazioni di vendita; in caso di mancanza di interesse, rimetterà gli atti al G.E. con apposita ed analitica relazione dal contenuto analogo a quello sopra indicato, onde permettere al Giudice l'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni;

precisano

che, per quanto riguarda il termine per il versamento del saldo prezzo al creditore fondiario, qualora la delega si riferisca a procedure con crediti fondiari regolati dal T.U. delle Leggi sul credito fondiario di cui al R.D. 646/1905, il termine per il versamento diretto al creditore fondiario non potrà essere, per espressa disposizione normativa dell'art. 55 del predetto T.U., superiore a 20 giorni;

che, ai fini dell'individuazione della migliore offerta ai sensi dell'art.573 c.p.c., il delegato dovrà attenersi ai seguenti criteri, in ordine graduato:

- migliore prezzo offerto;
- a parità del prezzo offerto, cauzione versata più alta;
- a parità del prezzo e della cauzione versata, i tempi più ridotti di pagamento (ovviamente, nel caso in cui sia stata autorizzata ed inserita nell'avviso di vendita la possibilità di rateizzazione);

che, se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., procederà all'assegnazione, purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'articolo 506, primo comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente), somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita;

dispongono

che il Custode e il Professionista delegato, nel primo atto successivo al conferimento dell'incarico:

- dichiarino, consapevoli della responsabilità penale derivante da dichiarazioni non veritiere, di non essere legati da rapporti di parentela, affinità, convivenza o convivialità abituale con i giudici e/o con il personale di cancelleria della Sezione;
- dichiarino, altresì, di essere dotati, 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 (ciò tenuto conto dell'apertura della Sezione al conferimento di incarichi a professionisti anche non inseriti in associazioni, giusta verbale della riunione bimestrale del 20/11/2015);
- riferiscano 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 hanno maturato e ricevuto compensi per l'estinzione o la chiusura anticipata della procedura.

Mandano alla Cancelleria di comunicare il presente provvedimento a tutti i Professionisti Delegati.

Palermo, 2 dicembre 2015.

I Giudici delle esecuzioni immobiliari
Angela Notaro

Angela Notaro
Gabriella Giammona

Gabriella Giammona