

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione, esaminati gli atti e visto il provvedimento di delega delle operazioni di vendita emesso in data odierna e considerata l'opportunità di nominare custode giudiziario del compendio pignorato lo stesso professionista delegato alle operazioni di vendita, a norma dell'art. 559 c.p.c.

nomina custode giudiziario, *donna Simona PARLATO*

liquida

in favore del custode, a titolo di acconto sul compenso, la somma di € 500,00 oltre IVA e CPA, nonché, a titolo di fondo spese, la ulteriore somma di € 500,00 da versarsi in apposito libretto bancario, intestato alla custodia nella procedura esecutiva immobiliare intestata, con autorizzazione al prelievo, limitatamente alle spese di gestione, salvo rendiconto. Pone tali importi provvisoriamente a carico del creditore precedente, fissando in tre mesi dalla data odierna il termine massimo per il versamento. Qualora, alla scadenza di detto termine il professionista non abbia ricevuto l'importo in parola, egli dovrà rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione, il quale provvederà a fissare udienza di comparizione delle parti al fine di adottare i provvedimenti più opportuni per la prosecuzione della procedura, avvertendo fin d'ora le parti che - in mancanza di documentazione del versamento del suddetto fondo, anche a cura del creditore più diligente - sarà dichiarata l'improcedibilità dell'esecuzione;

autorizza

il custode giudiziario ad immettersi nel possesso del compendio immobiliare pignorato soltanto a seguito del versamento del fondo spese sopra indicato, anche avvalendosi di un delegato di sua fiducia, sotto la sua responsabilità e senza aggravio di spese per la procedura;

commette

al nuovo custode le prescrizioni conservative come di seguito specificate:

1. provvedere al deposito in cancelleria, almeno con cadenza annuale, e comunque, ogni volta che appaia necessario in relazione ad evenienze straordinarie, apposita relazione gestionale, con indicazione analitica, in separato prospetto, delle entrate e uscite e del saldo di cassa presente sul libretto bancario (che dovrà essere costituito avendo cura che la rimunerazione del deposito consegua risultati non inferiori a quelli normalmente praticati dalle banche per simili depositi in procedure esecutive immobiliari e concorsuali);
2. nel caso in cui l'incarico abbia ad oggetto diversi beni, avrà cura di distinguere le entrate e le uscite relative a ciascun bene (cioè 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);
3. attuare ogni idonea attività di vigilanza, ispezione e cura nell'amministrazione dei beni pignorati, con ogni riscontro dello stato di manutenzione degli immobili, compresi quelli concessi in abitazione alla famiglia dell'esecutato, e prontamente relazionando al Giudice dell'esecuzione sulle circostanze giustificanti l'eventuale revoca dell'autorizzazione data;
4. curare ogni rapporto con i legittimi detentori del bene e l'amministrazione condominiale, attuando i pagamenti e operando le riscossioni conseguenti (limitatamente agli oneri straordinari finalizzati alla rimozione di cause di pericolo - e sempre che il proprietario ometta tali pagamenti); esercitare i poteri del condomino entro i medesimi limiti;
5. verificare l'eventuale necessità di assicurazioni e, in caso affermativo, provvedere alla stipula dei relativi contratti e ai conseguenti pagamenti;
6. procedere alla definizione delle occupazioni *sine titulo* (anche avvalendosi della forza pubblica qualora intervenute dopo il pignoramento), disdettando i contratti pendenti se privi di convenienza; instando al Giudice dell'esecuzione per le autorizzazioni di altre locazioni o di rinnovo di contratti comunque implicanti la concessione in godimento a terzi, chiedendo la nomina di un legale per ogni iniziativa giudiziaria strumentale;
7. nel caso di occupazione dell'immobile da parte dell'esecutato (o di altro terzo privo di titolo opponibile) che non collabori con la Custodia (né sia disposto a regolarizzare la propria situazione), relazionerà prontamente al Giudice chiedendo l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile nei confronti dell'esecutato o di chiunque lo detenga ex art. 608 c.p.c. (avendo cura di indicare nell'istanza sia la compiuta descrizione dell'immobile da liberare che le generalità del proprietario);
8. consentire l'accesso dell'immobile al c.t.u., in primo luogo, e successivamente a tutti i terzi potenzialmente interessati all'acquisto, con la fissazione di appositi sopralluoghi;
9. 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). Nel caso di procedura avente ad oggetto un numero di lotti superiore a 3, autorizza il Custode a depositare rendiconti finali per gruppi di 3 immobili.

Il Giudice dell'esecuzione

Palermo, 30.10.14

4. 50/13

R. G. Es.

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Brm 4981/14
D.N. 343/14

Il Giudice dell'esecuzione, visti gli atti ed i documenti del procedimento esecutivo sopra indicato ed osservato che le parti non hanno evidenziato ragioni ostative alla delega delle operazioni di vendita ad un professionista, dispone la vendita, delegando al compimento delle operazioni di vendita e di ogni altro incombente di cui agli artt. 591 bis e ss. c.p.c.,

le d.ssa SIMONA PARLATO

Il predetto professionista delegato provvederà ad effettuare tutte le operazioni di cui agli artt. 591 bis e ss. c.p.c., quali:

1. estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione che rimarrà depositato presso la cancelleria del Tribunale;
2. accertare la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., individuando iscrizioni e trascrizioni gravanti sul compendio pignorato; segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione eventuali pignoramenti precedenti e successivi, ove non risultino agli atti del fascicolo la loro estinzione o definizione o riunione;
3. segnalare tempestivamente eventuali vizi ed irregolarità della notifica del pignoramento e del provvedimento di convocazione per l'udienza ex art. 569 c.p.c.;
4. determinare il valore di ciascun immobile pignorato (e in ordine al quale il creditore abbia insistito per la vendita), tenendo anche conto della relazione di stima depositata in atti;
5. prima di procedere alle operazioni di vendita di ciascun lotto, nel caso di procedura ultraventennale, invitare il creditore procedente a documentare la tempestiva rinnovazione della trascrizione del pignoramento, verificandone la correttezza sia dal punto di vista oggettivo (esatta identificazione datastale) che soggettivo (anche ai sensi dell'art. 2668 bis c. 6 c.c.). In mancanza di riscontro, e appurata - a seguito di accertamenti ipotecari - la mancata tempestiva rinnovazione, le operazioni di vendita andranno interrotte, rimettendo gli atti al G.Es. per gli opportuni provvedimenti;
6. disporre con apposito avviso - da notificare a cura del Delegato ai creditori iscritti, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c. - la vendita senza incanto, provvedendo a indicare: a) il luogo in cui le attività connesse alla vendita dovranno essere effettuate; b) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti; c) il prezzo base per ciascun lotto, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; d) il giorno e l'ora entro cui dovranno essere proposte le offerte di acquisto a norma dell'art. 571 c.p.c.; e) l'ammontare della cauzione, che verrà versata a mani del professionista delegato con assegno circolare trasferibile intestato a questo Tribunale, con indicazione del numero della procedura e del lotto per cui si partecipa, disciplinando, altresì, le modalità di restituzione, nonché la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte; f) le notizie di cui all'art. 46 del T.U. 6.6.2001, n. 380 e all'art. 40 della L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni, ovvero l'insufficienza di tali notizie tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della L. 47/85, con espresso avviso che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; g) disponendo altresì la convocazione degli offerenti e delle altre parti la cui necessaria audizione è prevista dal c.p.c., per la deliberazione sulle offerte e per la gara fra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., per il giorno seguente la scadenza del termine per la presentazione delle offerte medesime. Per il caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine sopra stabilito, ovvero le stesse risultino inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero ancora si verifichi l'ipotesi di cui all'art. 572, comma 3, c.p.c., o, infine, per il caso che la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, disporre - con il medesimo avviso - la vendita con incanto, provvedendo a indicare: a) il luogo in cui le attività connesse alla vendita dovranno essere effettuate; b) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti; c) il prezzo base per ciascun lotto, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; d) il giorno e l'ora dell'incanto; e) il termine per il deposito delle offerte e della cauzione; f) l'ammontare della cauzione, comunque in misura non superiore al decimo del prezzo base d'asta, che verrà versata a mani del professionista delegato con assegno circolare non trasferibile intestato a questo Tribunale, con indicazione del numero della procedura e del lotto per cui si partecipa, disciplinando, altresì, le modalità di restituzione, precisando che, se l'offerente abbia omesso di partecipare all'incanto senza documentato e giustificato motivo, la cauzione verrà restituita soltanto nella misura dei 9/10; g) la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte; h) il termine, non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere depositato e le modalità del deposito, fatti salvi i casi di vendita sottoposta alle norme del credito fondiario; i) le notizie e le avvertenze di cui all'art. 173 quater disp. att. c.p.c.;
7. nell'avviso di vendita andrà dato adeguato risalto al fatto che la presentazione delle offerte e la partecipazione all'incanto presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale; andrà inoltre puntualizzato che è a carico dell'eventuale acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica;
8. nel caso di infruttuoso esperimento della vendita all'incanto, e ove non pervengano istanze di assegnazione a norma dell'art. 590 c.p.c., fissare un prezzo base inferiore di 1/4 rispetto a quello precedente, e disporre nuovamente la vendita senza e con incanto, con le modalità sopra indicate; nel caso di infruttuoso esperimento delle vendite e conseguente riduzione del prezzo per due volte, il delegato è fin d'ora autorizzato ad assegnare ai creditori un termine non superiore a gg. 30 per le determinazioni in ordine alla prosecuzione delle attività di vendita, con avvertimento che in mancanza di diversa richiesta si procederà riducendo ulteriormente il prezzo di vendita e previo esperimento di pubblicità supplementare sul quotidiano "Giornale di Sicilia" e, ove la natura e l'ubicazione del bene ne suggeriscano l'opportunità, anche su altri periodici a diffusione locale o specificamente rivolti al mercato degli acquisti immobiliari (previa integrazione dei fondo spese);
9. redigere i verbale relativo alle operazioni di vendita (anche a seguito della gara prevista dall'art. 584 c.p.c.), con i contenuti previsti dal codice di rito;
10. redigere il decreto di trasferimento (comprenso dell'ordine di cancellazione della sola formalità indicata all'art. 573 c.p.c. e della scissione dichiarativa di incanto), sempre che la relativa Curatela sia intervenuta (o, in caso di incanto, la scissione del nullaosta del Giudice Delegato), e già da avvenuta la ratificazione di destinazione definitiva (prevista da art. 591 bis, comma 3, c.p.c.) e specificando esplicitamente se il versamento del prezzo sia

venuto a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita; - provvedere agli incombenti relativi al pagamento delle imposte concernenti la vendita;

2. predisporre il progetto di distribuzione, che dovrà essere trasmesso al giudice dell'esecuzione, nonché provvedere al notifica alle parti del provvedimento di fissazione dell'udienza di cui all'art. 596 c.p.c.. Considerata la necessità, al fine di procedere alla formazione di un progetto di distribuzione, di esaminare i titoli di credito (con indicazione delle eventuali cause di prelazione vantate), nonché la nota di precisazione dei crediti e le notule relative alle spese legali sostenute da ciascuno dei creditori, si dispone fin d'ora che - entro il termine di 30 gg. dalla comunicazione da parte del Delegato (che ne verificherà la ricezione) - tutti i creditori provvedano a depositare presso il Delegato il proprio titolo, ove non fosse già stato versato in atti (ivi compreso il creditore procedente, nel caso in cui il titolo non sia rivenuto), nonché la nota di precisazione del credito (con indicazione e documentazione delle eventuali cause di prelazione vantate - es. nota di iscrizione ipotecaria ed eventuale rinnovazione - purché agli atti non risultino già quanto richiesto - ad. esempio visure ipotecarie complete acquisite all'atto della predisposizione del decreto di trasferimento), e la nota delle spese legali. Si avvisano fin d'ora i creditori intervenuti che, laddove il titolo non venga depositato nei termini sopra indicati, il credito per il quale è stato spiegato intervento non verrà preso in considerazione ai fini della predisposizione del progetto di distribuzione. Si avvisano inoltre tutti i creditori che, laddove la nota di precisazione del credito e la nota delle spese legali non vengano depositate nei termini sopra indicati, il progetto di distribuzione verrà redatto prendendo in considerazione unicamente l'atto di preccato e/o di intervento, e pertanto si procederà alla liquidazione della sola sorta capitale, oltre gli interessi al tasso legale (o al tasso determinato dal titolo), e le spese legali non verranno liquidate.

Dispone inoltre che, in ossequio a quanto previsto dall'art. 504 c.p.c., nel caso di vendite disposte in più lotti, qualora il prezzo già ricavato raggiunga l'importo delle spese e dei crediti di cui all'art. 495 c. 1 c.p.c., il Delegato interrompa le operazioni di vendita ed inviti i creditori a precisare i propri crediti con le modalità di cui al paragrafo che precede (avvertendoli anche che, ove si riscontrasse la totale capienza, si procederà alla predisposizione del progetto di distribuzione sulla base delle medesime note di precisazione). Ove, all'esito, risultino che l'ammontare dei crediti sia superiore al ricavato, riprenderà sollecitamente le operazioni delegate. In caso contrario, procederà alla formazione del progetto di distribuzione, segnalando al Giudice trattarsi di progetto predisposto in ossequio all'art. 504 c.p.c..

Dispone che le somme versate dall'aggiudicatario vengano depositate dal professionista delegato presso la Cancelleria della Sezione, entro due giorni feriali dall'aggiudicazione, per quanto riguarda cauzione e spese, e due giorni dal versamento del saldo prezzo, per quest'ultimo.

Dispone che:

- tra la data di emissione dell'avviso di vendita e il deposito delle relative offerte decorra un termine non inferiore a giorni 90 e non superiore a giorni 120;
- tra la vendita senza incanto e la vendita con incanto (nel caso di infruttuoso esito della prima) decorra un termine non inferiore a giorni 14 e non superiore a giorni 30;
- tra l'eventuale esito infruttuoso della vendita con incanto e l'emissione del nuovo avviso di vendita (con o senza incanto) decorra un termine non superiore a giorni 90;
- per le successive, eventuali attività di vendita vengano rispettati i termini sopra indicati;
- tra il deposito del saldo prezzo di aggiudicazione alla vendita, sia essa senza incanto o con incanto, e l'emissione del decreto di trasferimento decorra un termine non superiore a 60 giorni;
- tra l'emissione del decreto di trasferimento dell'ultimo immobile in vendita e la predisposizione del progetto di distribuzione intercorra un termine non superiore a 60 giorni.

Dispone inoltre che, nel caso di mancato rispetto dei termini sopra indicati o comunque nel caso in cui le attività delegate non si definiscano entro un anno dal conferimento della delega, il delegato relazioni al Giudice evidenziando le ragioni del ritardo e proponendo possibili soluzioni volte al superamento degli ostacoli riscontrati. Tale relazione andrà aggiornata a cadenza annuale (salvo diverso termine assegnato dal Giudice).

Determina in € 1.500,00 l'anticipo che il creditore istante per la vendita dovrà versare al professionista delegato entro il termine massimo di tre mesi dalla data odierna. Qualora, alla scadenza di detto termine il professionista non abbia ricevuto l'accounto in parola, egli dovrà rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione, il quale provvederà a fissare udienza di comparizione delle parti al fine di adottare i provvedimenti più opportuni per la prosecuzione della procedura, avvertendo fin d'ora le parti che - in mancanza di documentazione del versamento del suddetto fondo, anche a cura del creditore più diligente - sarà dichiarata l'improcedibilità dell'esecuzione.

Fissa in 90 giorni il termine massimo che dovrà intercorrere tra il versamento dell'anticipo sopra indicato e l'emissione dell'avviso di vendita.

Dispone inoltre, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che, almeno novanta giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte della vendita senza incanto, ovvero della data fissata per l'incanto, il professionista delegato provveda ad effettuare la pubblicità della vendita pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano La Repubblica, edizione di Palermo, nonché pubblicando sul sito internet Astegiudiziarie.it copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetria e fotografie del compendio immobiliare signorato. 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. Autorizza all'uopo il professionista delegato a prelevare dal fascicolo d'ufficio la copia su supporto informatico della relazione di consulenza, ove esistente.

Si avvisa infine il Professionista Delegato che, in ossequio a quanto previsto dall'art. 179 ter disp. att. c.p.c., il mancato rispetto dei termini e delle direttive impartite dal Giudice dell'esecuzione (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 previsti dal terzo comma della citata disposizione.

Palermo, 28.10.04

Il giudice nell'esecuzione