



TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Il giudice istruttore

letti gli atti, sentite le parti e sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 20/05/2025;
ritenuto che il bene oggetto di divisione, come può evincersi dalle risultanze della relazione di
stima depositata agli atti non è comodamente divisibile;
rilevato che non è stata formulata alcuna istanza di attribuzione ai sensi dell'art. 720 cod. civ.
(da parte di un quotista non esegutato);
ritenuto, pertanto, che sulla base della relazione di stima depositata in data 28/01/2025 e delle
successive integrazioni, deve procedersi alla vendita dell'intero con delega delle operazioni di
vendita a un Notaio secondo le disposizioni di cui agli artt. 570 ss.;
visti gli artt. 786 e 788 c.p.c.

P.Q.M.

dispone la vendita, delegando per il compimento delle relative operazioni e ogni altro
incombente di cui agli artt. 786 e ss. c.p.c., il Notaio dott. Pietro Costamante.

Il predetto Notaio delegato provvederà ad effettuare le seguenti operazioni:

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 l'integrità del contraddittorio (in
particolare verificando le iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene, ed assicurandosi che i
relativi soggetti richiedenti risultino ritualmente citati);
3. determinare il valore dell'immobile (nella sua interezza), tenendo anche conto della relazione
di stima depositata in atti;
4. disporre con apposito avviso – da notificare a cura del delegato ai creditori iscritti, ai sensi
dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c., nonché ai condividenti e ai creditori intervenuti,

almeno 5 giorni prima, ai sensi dell'art. 790 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.; c-bis) l'importo dell'**offerta minima**; 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) **il termine di 120 gg dall'aggiudicazione entro il quale il prezzo deve essere depositato** (con analoghe modalità), e fatte salve le previsioni di cui all'art. 41 c. 4 T.U.B. ove applicabili (disponendo fin d'ora che l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentro nel contratto, versi direttamente al creditore fondiario la parte di prezzo corrispondente al credito **entro il termine di 60 gg dall'aggiudicazione**); g) 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; h) la convocazione degli offerenti e delle altre parti la cui necessaria audizione è prevista dal c.p.c., ai fini della 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;

5. nel 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. (rammentando che, a norma del nuovo art. 571 c.p.c. novellato dal D.L. 83/15, "l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 III comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione ... ", e che, a norma del nuovo art. 572 c.p.c., "se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di

- vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588”), ovvero ancora, nel caso di offerta inferiore al prezzo e ricorrenza di serie possibilità di un maggiore realizzo (valutazione che si intende rimessa al Professionista Delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591 bis n. 3), disporre - con nuovo avviso - altra vendita. A tal proposito, non ricorrendo elementi per ritenere probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà, si dispone che i successivi tentativi di vendita si esperiscano ai sensi degli artt. 570-574 c.p.c. (vendita senza incanto);
6. nell'avviso di vendita andrà dato adeguato risalto al fatto 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 le modalità e le 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;
 7. nel caso di in caso di pluralità di offerte, e/o nel caso di offerte e precedente presentazione di istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., il delegato si attenga alla nuova disciplina di cui all'art. 573 c.p.c. (nel testo riformato a seguito della legge 132/15);
 8. 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.
 9. 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.
 10. redigere il 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;

11. predisporre il decreto di trasferimento (comprensivo dell'ordine di cancellazione delle sole formalità indicate all'art. 586 c.p.c., oltre che dell'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento, sempre che la relativa Curatela sia intervenuta o comunque previa acquisizione del nulla osta del Giudice Delegato), allegando eventualmente il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 591 bis, comma 6, c.p.c., e specificando espressamente se il versamento del prezzo sia avvenuto 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;

12. provvedere agli incombenti relativi al pagamento delle imposte concernenti la vendita;

13. all'esito delle operazioni di vendita, rimettere gli atti al Giudice segnalando l'ammontare delle somme ricavate (detratte le spese prededotte – es. i compensi, che avrà cura di far liquidare con sollecitudine, dovuti al Notaio stesso, le spese di pubblicità ecc. -);

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 l'eventuale esito infruttuoso della vendita e l'emissione del nuovo avviso di vendita 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 e l'emissione del decreto di trasferimento decorra un termine non superiore a 60 giorni;

DISPONE

il pagamento in favore del delegato, della complessiva somma di € 2.250,00, di cui € 750,00 a titolo di acconto sul compenso e € 1.500,00 a titolo di fondo spese per le operazioni di vendita,

A CARICO

del creditore procedente e/o del creditore intervenuto titolato più diligente entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento; 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, previa rimessione degli atti al G.E., sarà dichiarata l'estinzione del giudizio senza ulteriori avvisi e/o comunicazioni.

A tal fine, nell'ipotesi di mancato pagamento, onera il delegato di depositare, non oltre i dieci giorni successivi alla scadenza del termine assegnato ai creditori, rendiconto finale della gestione e notula delle spese sostenute e dei compensi eventualmente maturati (ove abbia svolto attività). Fissa in 90 giorni il termine massimo che dovrà intercorrere tra il versamento dell'importo sopra indicato e l'emissione dell'avviso di vendita.

Dispone, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che, almeno quarantacinque 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:

- a) sul Portale delle vendite pubbliche l'avviso di vendita, curando il previo pagamento del contributo di pubblicazione ai sensi degli artt. 18 *bis* d.P.R. n. 115/2002;
- 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) sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato);

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.

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di rito.

Palermo, 06/10/2025

Il Giudice

dott.ssa Maria Cristina La Barbera