



TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I Giudici delle esecuzioni immobiliari, facendo seguito all'entrata in vigore (dal 21.8.15) della L. 132/15 (di conversione, con modifiche, del D.L. 83/15) e premesso che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 23 c. 9 del D.L. (così come convertito), le modifiche apportate dall'art. 13 (eccetto quelle di cui al comma 1 lettere a), d), f) numero 1, l), m), n)) *"si applicano anche ai procedimenti pendenti alla data di entrata in vigore del ... decreto"*, e comunque *"quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita"*;

ritenuto, pertanto, che nel caso di vendita delegata (come nella totalità delle procedure pendenti presso questo Tribunale) la disposizione va intesa nel senso che le nuove norme (ivi comprese quelle introdotte in sede di conversione) si applicheranno allorquando andrà emesso un nuovo avviso di vendita (a seguito, cioè, di diserzione delle vendite già disposte – per le quali il citato art. 23 prevede che abbiano luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore);

rilevato che appare opportuno – rispetto alle disposizioni già impartite con precedente direttiva del 30.6.15 – segnalare ai Professionisti Delegati le ulteriori modifiche riguardanti la vendita introdotte in sede di conversione (in particolare, agli artt. 569 – previsione, fra i contenuti necessari dell'avviso di vendita, anche dell'importo dell'offerta minima - e 573 c.p.c.– nuova disciplina in caso di pluralità di offerte, con necessità, in ogni caso, di invitare gli offerenti alla gara, e in caso di concomitante istanza di assegnazione -);

dispongono

che, esaurite le vendite relative agli avvisi già emessi, i Professionisti Delegati si attengano a quanto previsto con circolare del 30.6.15, che in questa sede va integrata, sia in ordine ad alcuni punti non specificati nella predetta circolare, che alla luce delle modifiche introdotte in sede di conversione, secondo una prima interpretazione data dai giudici di questa Sezione, anche in risposta a diversi quesiti verbalmente posti dai delegati.

In particolare:

1. non occorre più effettuare l'affissione all'albo del Tribunale dell'avviso di vendita, come previsto dall'art.490, primo comma, c.p.c., nella formulazione ante decreto legge 83/2015; invero, sebbene le specifiche tecniche in conformità alle quali dovrà essere effettuata la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche saranno stabilite entro sei mesi dalla entrata in vigore della legge di conversione, la disposizione dell'art.13 lettera b) n.1 (che ha sostituito il primo comma dell'art.490 con la nuova previsione dell'inserimento dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia, anziché nell'albo dell'ufficio giudiziario) si applica anche ai procedimenti pendenti alla data della entrata in vigore del decreto legge (con particolare riferimento agli avvisi di vendita ancora da emettere) in base alla disposizione transitoria di cui all'art.23, comma 9, dello stesso decreto legge; ne consegue che la sostituzione del primo comma dell'art.490 e l'abrogazione dell'affissione all'albo è entrata in vigore con la pubblicazione del decreto legge in data 27 giugno 2015, nonostante di fatto la

pubblicità sul portale diventerà operativa soltanto quando saranno stabilite le specifiche tecniche di pubblicazione;

2. occorre che nell'avviso di vendita sia inserito, oltre il prezzo base (cfr. punto 6. lett. c) della delega), anche l'offerta minima efficace ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. (ovverosia inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita);
3. occorre che, 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. (*"Se vi sono più offerte, il giudice dell'esecuzione [e, nel caso di vendita delegata, il Professionista] invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.*

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il giudice [e, nel caso di vendita delegata, il Professionista] tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice [e, nel caso di vendita delegata, il Professionista] non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588."

A tal proposito si precisa che, qualora siano state presentate istanze di assegnazione, il delegato:

- procederà all'assegnazione, quando il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita;
- procederà all'assegnazione, anche quando, in caso di mancata adesione degli offerenti a partecipare alla gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita;
- per converso, procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in presenza di istanze di assegnazione), quando il prezzo offerto all'esito della gara ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

Deve ritenersi, inoltre, che, nel caso in cui, invece, non siano state presentate istanze di assegnazione, nonostante il secondo comma dell'art.573 del testo del decreto legge ("se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo") non sia stato riprodotto nella legge di conversione (presumibilmente per una svista del legislatore), il delegato debba attenersi ugualmente a detto criterio.

Ossia debba:

- 1) indire prima la gara sull'offerta più alta;
- 2) se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, aggiudicare, sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell'art.571 c.p.c., a favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata con i criteri dettati dallo stesso art.573, comma terzo, c.p.c.) oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo; la validità di tale soluzione appare confermata dalla circostanza che il secondo comma dell'art.573 legge di conversione fa pur sempre riferimento,

in concorrenza con l'istanza di assegnazione, alla migliore offerta o all'offerta presentata per prima.

I Giudici delle esecuzioni immobiliari si riservano l'emissione di ulteriori direttive allorquando il Ministero stabilirà le specifiche tecniche necessarie per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, e comunque una volta esaminate le ricadute della riforma anche a seguito di interlocuzione con i Delegati stessi.

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

Palermo, 21 settembre 2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I Giudici delle esecuzioni
Angela Notaro

Angela Notaro

Gabriella Giammona

Giammona

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it