



Tribunale Ordinario di Ragusa

Nella causa civile iscritta al n. r.g. **840/2018** promossa da:

OMISSIS

ATTORE/I

contro

OMISSIS

CONVENUTO/I

Il giudice, dott. Carlo Di Cataldo,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 06/07/2022,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

ritenuto che – introdotto il giudizio di divisione nell'ambito del processo di esecuzione ai sensi dell'art. 600 c.p.c. e dell'art. 181 comma 2 disp. att. c.p.c. – non sono sorte contestazioni sul diritto alla divisione della proprietà degli immobili siti in Vittoria, in catasto al foglio 212, part. 6356, sub 1-2 (lotto 1), e al foglio 134, part. 1471, sub 3-8 (lotto 2);

ritenuto che il lotto 1 è in comproprietà fra [REDACTED]
(1/6), mentre il lotto 2 è in comproprietà fra [REDACTED]

[REDACTED]

ritenuto che lo scioglimento della comunione può essere disposto con ordinanza del giudice istruttore ai sensi dell'art. 785 c.p.c.;

ritenuto che, alla luce della relazione dell'esperto stimatore depositata in sede esecutiva, si può affermare che i lotti 1-2 non siano divisibili in natura in porzioni corrispondenti alle quote di comproprietà, per la loro estensione e le loro caratteristiche tipologiche;

ritenuto pertanto che deve farsi luogo alla vendita degli immobili ai sensi dell'art. 720 c.c., non essendovi stata la richiesta di attribuzione con addebito dell'eccedenza da parte del comproprietario;

ritenuto che la vendita può essere disposta con ordinanza ai sensi dell'art. 788 comma 1 c.p.c.;

visti gli artt. 785, 788 e 569 c.p.c.;

DISPONE lo scioglimento della comunione sussistente tra []
[] avente ad oggetto il diritto di proprietà sui seguenti beni:

- LOTTO 1: immobili siti in Vittoria, in catasto al foglio 212, part. 6356, sub 1-2;
- LOTTO 2: immobili siti in Vittoria, in catasto al foglio 134, part. 1471, sub 3-8;

DELEGA il compimento delle operazioni di vendita all'**AVV. PIETRO SORTINO** che con la presente ordinanza si nomina anche custode in sostituzione dell'avv. [] (già nominato quale custode nella procedura esecutiva e non più iscritto nell'elenco dei professionisti che provvedono alle operazioni di custodia e vendita), assegnando termine di ventiquattro mesi;

DETERMINA il valore del compendio pignorato nel modo seguente (prezzo base d'asta):

- LOTTO 1 (immobili siti in Vittoria, in catasto al foglio 212, part. 6356, sub 1-2): euro 72.628,00;
- LOTTO 2 (immobili siti in Vittoria, in catasto al foglio 134, part. 1471, sub 3-8): euro 35.072,00;

DISPONE

- che venga corrisposto al professionista delegato, se non già ricevuto, un anticipo di **€ 2.500,00 quale acconto anche sulle spese di pubblicità, da versare da parte del creditore procedente o del creditore munito di titolo che al primo si sia sostituito**, entro 30 giorni (prorogabile una sola volta) dalla comunicazione della presente ordinanza e salvi acconti integrativi, a richiesta del professionista delegato, in caso di ulteriore fissazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti acconti;
- che, nel caso in cui l'acconto sopra indicato non dovesse reputarsi sufficiente per assicurare almeno cinque tentativi di vendita del compendio pignorato, il professionista delegato entro 30 giorni dal presente provvedimento determinerà la somma ulteriore necessaria per garantire la pubblicazione degli annunci nel portale delle vendite pubbliche nonché per la pubblicità commerciale. Il pagamento dovrà avvenire entro ulteriori 30 giorni, prorogabili una sola volta, dalla comunicazione del professionista delegato al creditore procedente su cui grava l'onere di anticipare le spese. Il mancato pagamento delle somme

necessarie per il compimento delle operazioni di vendita sarà valutato quale inattività della parte ai sensi e per gli effetti dell'art. 630 c.p.c.;

- che, in ogni caso, la pubblicazione dell'avviso di vendita nel portale delle vendite deve avvenire entro 120 giorni dal deposito del presente provvedimento e nel caso in cui detto termine non sia rispettato per causa imputabile al creditore si provvederà alla dichiarazione di estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.;

- che del mancato versamento entro il detto termine – o entro quello prorogato su richiesta motivata del creditore – il professionista delegato informi il giudice; in tale caso il giudizio potrà essere dichiarato improcedibile;

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DISPONE

che il professionista delegato provveda:

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio (**a tal fine il professionista delegato entro 30 giorni dalla comunicazione della delega dovrà compilare l'allegato A depositandone copia digitale nel fascicolo telematico**);
- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
- 3) ad incassare l'importo della cauzione e della marca da bollo (N.B. per l'offerta telematica il bollo viene pagato tramite PST dall'offerente) necessari per la partecipazione, nonché il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese versate dall'aggiudicatario, esclusivamente tramite bonifico bancario su un conto corrente bancario intestato alla procedura e aperto presso un istituto di credito di fiducia del delegato, le cui coordinate dovranno essere riportate nell'avviso di vendita (codice

IBAN). Il conto corrente bancario sempre che il delegato non vi abbia già provveduto n.q. di custode, dovrà essere dotato, ove possibile, dei seguenti servizi: **ONLINE BANKING, MYBANK, INSTANT PAYMENTS, SISTEMA PAGO P.A., CARTE DI PAGAMENTO** aperto con servizio di **HOME BANKING** (consultivo e dispositivo) per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme (semestralmente il professionista delegato avrà cura di depositare agli atti del fascicolo l'estratto conto digitale delle operazioni eseguite in entrata e in uscita nel conto corrente della procedura). **NB. Il professionista delegato nei 15 giorni antecedenti il termine ultimo per il deposito delle offerte telematiche dovrà astenersi dal consultare la lista movimenti in entrata. Per controllare il rispetto di tale prescrizione la Banca o Istituto di credito in cui verrà acceso il c/c DOVRÀ, A SEMPLICE RICHIESTA DEL GIUDICE, FORNIRE RESOCONTO DEGLI ACCESSI ONLINE O DELLE ALTRE RICHIESTE CONSULTE** (ad es., presso lo sportello dell'istituto) **EFFETTUATI DAL PROFESSIONISTA DELEGATO DURANTE IL PERIODO INDICATO;**

- 4) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite (V. allegato B);
- 5) a fissare in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;
- 6) a dare avviso ai creditori ed al debitore (nei modi indicati dall'art. 492, co. 2, c.p.c.) della data e dell'ora della vendita almeno 60 giorni prima e che, ai sensi dell'art. 569, ultimo comma, c.p.c., l'avviso sia altresì comunicato almeno 60 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi;
- 7) a fissare l'apertura e l'esame delle offerte e le operazioni di gara con le modalità e le tempistiche di seguito indicate;
- 8) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita), autorizzando sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra

spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi;

9) ad indicare che per gli offerenti, la presentazione delle offerte, l'udienza di vendita e l'eventuale gara, avverranno nelle modalità e secondo le disposizioni seguenti;

10) per gli esperimenti di ***vendita il delegato adotterà il sistema della VENDITA SINCRONA MISTA che si caratterizza per la possibilità di presentare offerte sia con modalità telematica secondo gli articoli 12 e 13 (D.M. n. 32/2015) che su supporto analogico, mediante il materiale deposito della busta contenente l'offerta presso lo studio del professionista delegato (vedi allegato B);***

11) nel caso in cui si debba procedere alla vendita di più lotti, il professionista, in questo caso, avrà cura di fissare le udienze di vendita in guisa tale da non sovrapporre le operazioni di vendita;

12) alla ricezione delle offerte con le modalità indicate per la tipologia di vendita come di seguito indicato;

13) all'apertura delle offerte cartacee e/o telematiche nel corso dell'udienza fissata;

14) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

15) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

16) all'effettuazione della gara, in ogni caso, tra gli offerenti nell'intervallo di tempo previsto, secondo le modalità disposte nella presente ordinanza;

17) a redigere il verbale dell'udienza di vendita e di eventuale aggiudicazione provvisoria anche avvalendosi del software dato in uso dal Gestore delle Vendite e depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;

18) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto

per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;

19) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti al netto delle commissioni bancarie ove applicate (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del G.E. per approvazione);

20) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

21) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura

22) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato non prorogabile, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;

23) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

24) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);

25) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

26) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile **e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile**), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per la sua approvazione;

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione 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, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, decreti di ammissione alla procedura di concordato

preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- l'attestazione di prestazione energetica;
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

27) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento;

28) **Copie autentiche di atti** L'art. 16-bis, co. 9-bis, del d.l. 179/2012 ha previsto che "(...). *Il difensore, il dipendente di cui si avvale la pubblica amministrazione per stare in giudizio personalmente, il consulente tecnico, il professionista delegato, il curatore ed il commissario giudiziale possono estrarre con modalità telematiche [duplicati,] copie [analogiche od informatiche degli atti e dei provvedimenti di cui al periodo precedente ed attestare la conformità delle copie estratte ai corrispondenti atti contenuti nel fascicolo informatico. Le copie [analogiche ed] informatiche, anche per immagine, estratte dal fascicolo informatico e munite dell'attestazione di conformità a norma del presente comma, equivalgono all'originale*" **(N.B. questo vale anche per i decreti di trasferimento);**

29) a trasmettere all'aggiudicatario copia del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le

spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

30) a depositare in via telematica ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;

31) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad eseguire ogni altro incombenza, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

32) in caso di infruttuoso esperimento della vendita telematica sincrona mista alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare, il prezzo-base in **misura inferiore di un quarto**, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto (da indicare numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale); riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;

33) a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, l'udienza di vendita per gli incombenza ex artt. 571 e 572 c.p.c. previa liquidazione e pagamento delle spese necessarie per la pubblicazione dell'avviso di vendita nel Portale delle vendite pubbliche i cui costi dovranno essere sostenuti dal creditore pignorante ovvero da quelli intervenuti muniti di titolo esecutivo qualora subentrati al primo, ferme restando le disposizioni in tema di patrocinio a spese dello Stato (cfr. art. 18 bis DPR 15 maggio 2002);

34) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

35) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

36) in caso di infruttuoso esperimento della quarta vendita al prezzo-base già ribassato o inferiore di 1/4 e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare ulteriori riduzioni di prezzo di 1/3 rispetto all'ultimo praticato;

37) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità indicate nella presente ordinanza e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza di vendita per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

38) a preparare l'avviso delle successive vendite e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

39) a depositare immediatamente dopo la loro pubblicazione gli avvisi di vendita nel fascicolo telematico;

40) **a rimettere gli atti a questo Giudice in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita con ribasso di 1/3, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta**, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita, con particolare riferimento all'occupazione dell'immobile; **in ogni caso** una dettagliata relazione sull'attività svolta dovrà essere depositata **entro venti mesi** dal conferimento dell'incarico; **il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare almeno 5 esperimenti di vendita durante il corso dei 24 mesi;** il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

in caso di scadenza della delega senza che tutti gli immobili siano stati venduti, la richiesta di proroga dovrà necessariamente essere accompagnata da una **dettagliata relazione sullo stato abitativo dell'immobile** (se abitato, da chi, opponibilità del titolo, presenza di canoni di locazione, chi li riscuote, etc.), **nonché sull'importo del credito del precedente e dell'intervenuto se fondiario, sul valore iniziale dei singoli lotti come da perizia, sul prezzo base dell'ultima vendita tentata, sul numero complessivo dei tentativi effettuati, sul prezzo ricavato dagli immobili già aggiudicati indicandone il relativo numero di lotto;**

41) **a rimettere gli atti al Giudice nel caso in cui, applicando le suddette riduzioni, la quota attribuibile al comproprietario esecutato in caso di esito positivo del successivo tentativo di vendita da**

bandire risulti pari o inferiore ad € 15.000,00 (tenuto conto del prezzo base). Il professionista delegato con il medesimo atto indicherà altresì il valore complessivo del credito azionato specificando in che misura percentuale detto credito verrebbe soddisfatto in caso di aggiudicazione alla successiva vendita;

42) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la detta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;

43) a richiedere tempestivamente e comunque entro 3 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito, chiedendo, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice, anche per l'attività di custode;

44) a formare un progetto di distribuzione, da depositare in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione al delegato, nel termine di giorni 30 dalla trascrizione del decreto di trasferimento (e comunque non oltre il termine di 10 giorni dalla liquidazione delle spettanze del delegato da parte del giudice) e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014 per gli onorari degli avvocati, come qui di seguito indicato;

45) a fissare la comparizione delle parti avanti a sé e nel proprio ufficio entro 45 giorni dalla data di deposito presso la cancelleria del progetto di distribuzione ove non intervengano osservazioni da parte del giudice dell'esecuzione;

46) a notificare il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c.;

47) a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione di cui al punto 48) non sorgono contestazioni tra le parti;

48) una volta approvato il progetto di distribuzione, ad effettuare i pagamenti non prima di 20 giorni dall'approvazione, autorizzando lo

stesso delegato a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra e a chiudere il detto conto;

49) a relazionare sulle attività di distribuzione compiute allegando alla relazione i provvedimenti di liquidazione del giudice, il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti;

50) nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo al giudice il quale provvederà a fissare udienza avanti al sé avendo cura di comunicare la relativa data alle parti; alla detta udienza il delegato dovrà comparire personalmente depositando una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni proponendo una bozza di progetto di distribuzione aggiornato che tenga conto delle contestazioni delle parti.

51) a redigere i **rapporti riepilogativi periodici e finali** previsti dall'art. 16 *bis*, comma 9 *sexies* e 9 *septies* del D.L. n. 179/2012 avendo cura di depositarli con modalità telematiche nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici, nonché delle apposite specifiche tecniche del responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia. (N.B., Trattandosi di un file strutturato in formato xml, che contiene i dati per l'alimentazione del database Siecic, deve essere necessariamente compilato tramite un redattore atti che gestisca correttamente l'atto "*rapporto riepilogativo finale*");

52) a redigere digitalmente la scheda finale di controllo prodromica alla chiusura della procedura esecutiva di cui all'ALLEGATO E;

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

Il delegato dovrà predisporre l'avviso di vendita come da modello allegato in calce alla presente ordinanza (**V. ALLEGATO B**) seguendo le relative istruzioni sulle modalità di vendita.