



## TRIBUNALE DI RAGUSA

### **Verbale d'udienza svolta con trattazione scritta**

Il giorno 17/11/2022 il Giudice dott. Gilberto Orazio Rapisarda, nella causa iscritta al n. 61/2015 R.G.,

visto il decreto con il quale è stato assegnato alle parti termine per il deposito telematico di “note per trattazione scritta”;

dà atto che le parti costituite hanno depositato nei termini concessi le note contenenti le istanze relative agli adempimenti di udienza;

Il Giudice

Rilevato che a fronte dell'accoglimento dell'istanza di riduzione del pignoramento quest'ultimo si concentrava su n.10 lotti così contraddistinti ai nn.: 4, 5, 6, 7, 14, 15, 16, 19, 20, 21, per un valore complessivo di €3.146.141,05 e di mercato €3.474,164,00;

rilevato che con ordinanza del 4.2.21 si ponevano in vendita i lotti nn., 2: € 100.300,00; lotto 3: € 135.745,00 e 23: €. 2.207.800,00;

rilevato che il lotto 25 non veniva posto in vendita siccome al tempo dell'emissione dell'ordinanza di vendita lo stesso risultava oggetto di sospensione ex art. 54 ter d.l. n. 18/20;

rilevato che la procedura esecutiva è stata correttamente riassunta rispetto al lotto n. 25;

rilevato che la professionista delegata ha aggiudicato i lotti nn. 2 e 3 per complessivi € 182.800,00;

rilevato che il lotto n. 23 non è stato ancora aggiudicato e che al prossimo tentativo lo stesso sarà posto in vendita al prezzo base di euro 931.416,00, con offerta minima di euro 698.562,00;

rilevato che in riferimento a quest'ultimo lotto si legge nella ultima relazione depositata dalla custode che lo stesso è condotto in locazione dalla società a responsabilità limitata denominata [REDACTED], in persona del rappresentante pro-tempore, nonché Amministratore Unico [REDACTED] giusta contratto di locazione del giorno 1 febbraio 2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vittoria in data 02/02/2017 al N.252 Serie 3T. La durata della locazione è di anni 15 a far data dal giorno 01/02/2017 ed andrà a scadere il 31 gennaio 2032, con possibilità di rinnovo per altri 15 anni nel caso in cui nessuna delle parti comunichi disdetta da recapitarsi con raccomandata A.R.

almeno dodici mesi prima della scadenza. Il canone della locazione è stato convenuto in € 2.400,00 annue;

rilevato che la creditrice [REDACTED] contesta che il canone possa ritenersi congruo e a tal fine depositava in atti apposita relazione che invece dimostrerebbe l'assoluta viltà del prezzo concordato con ogni conseguenza di legge in ordine all'opponibilità dello stesso alla procedura;

rilevato che il deprezzamento del lotto n. 23 potrebbe ritenersi indirettamente dovuto anche al suo stato di conduzione che impedirebbe all'eventuale aggiudicatario di trarne alcuna tangibile utilità di godimento tenuto conto dell'opponibilità del contratto, dell'alto prezzo di vendita e del modesto canone di affitto/locazione ricavabile;

rilevato, in ogni caso, che occorre integrare l'ordinanza di vendita contemplando altri lotti posto che appare evidente che i tre lotti inizialmente posti in vendita non possono più soddisfare le ragioni creditorie;

P.Q.M.

DELEGA, ad integrazione dell'ordinanza del 4.2.21, la vendita dei lotti nn. 14 €. 264.800,00; 15 €. 34.000,00; 19 (comprensivo 19-20-21 come da ultima perizia riepilogativa in atti) €. 1.717.330,00; 25 €. 360.000,00;

PROROGA la delega di mesi 24 dovendosi la stessa ritenersi modificata dalle condizioni descritte nella circolare del 21.10.21 a firma dei GG.EE. di questo Ufficio;  
ORDINA alla professionista delegata di sospendere ogni attività di vendita allorché il ricavato ottenuto si appalesi sufficiente al soddisfo delle ragioni creditorie ex art. 504 c.p.c.;

NOMINA il [REDACTED] per verificare anche alla luce dei rilievi mossi alla perizia la congruità del canone di locazione/affitto del lotto 23 anche tenuto conto delle migliorie oggettivamente provate e quantificabili apportate dal conduttore specificando se il contratto risulti registrato e trascritto prima della trascrizione del pignoramento. Si assegna termine di 90 giorni per il deposito della perizia;

ORDINA alla custode di verificare se il contratto risulti trascritto anteriormente al pignoramento, non potendosi in caso contrario ritenerlo opponibile alla procedura se non nel limite del novennio (detta circostanza, infatti, andrebbe pubblicizzata nell'avviso di vendita);

ORDINA alla professionista delegata di procedere al riparto parziale del ricavato ottenuto dalla vendita dei lotti aggiudicati;

RINVIA all'udienza del 22.6.23 ore di rito per il controllo dell'andamento delle operazioni di vendita nonché per l'esame della perizia integrativa.

Il Giudice  
Gilberto Orazio Rapisarda