

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Unica civile

R.g. 1588/2014

Il G.E., in funzione di G.i.,

a scioglimento della riserva del 6.10.2016;

letti gli atti, la documentazione e la perizia in atti;

ritenuto che non è affatto pacifico che possa procedersi a separazione in natura a fronte di mancanza di accordo da parte dei comproprietari;

ritenuto, inoltre, che anche ad ammettere che sia sufficiente la istanza del creditore procedente, senza consenso dei comproprietari non esegutati, vi sono seri dubbi sulla eventualità di porre a carico del debitore il versamento di un conguaglio a favore del comproprietario, poiché, in tal caso, i comproprietari non esegutati (aventi diritto al conguaglio) rischierebbero di trovarsi in una situazione deteriore rispetto agli altri creditori;

ritenuto che non sono sorte contestazioni sul diritto di procedere a scioglimento della comunione;

vista l'assenza dei comproprietari;

letti gli artt. 1113 ss, 720 c.c., 788, 570 e 591 bis c.p.c.;

p.q.m.

Dichiara lo scioglimento della comunione tra [REDACTED] e [REDACTED] sul compendio ereditario avente ad oggetto:

- l'immobile sito in Niscemi, al NCEU, f. 33, p. 858, sub 6;
- l'immobile sito in Niscemi al NCEU, f. 33, p. 858 sub 7;
- l'immobile sito in Niscemi, al NCEU, f. 33, p. 858, sub 8;

Dispone la vendita con separata ordinanza ai sensi degli artt. 720 c.c. e 788 c.p.c.;

Manda alla Cancelleria per l'acquisizione del fascicolo n. 96/2008 r.g.e.

Rinvia per la verifica delle operazioni delegate alla udienza del 24.1.2018.

Si comunichi alle parti e al notaio delegato.

Caltagirone, 20.10.2016

Il G.

Dott.ssa Daniela Angelozzi





TRIBUNALE ORDINARIO di CALTAGIRONE

Il Giudice dott. Daniela Angelozzi,

letti gli atti,

rilevato che con ordinanza che precede è stata sciolta la comunione tra [REDACTED] e [REDACTED] sul compendio ereditario avente ad oggetto:

- l'immobile sito in Niscemi, al NCEU, f. 33, p. 858, sub 6;
- l'immobile sito in Niscemi al NCEU, f. 33, p. 858 sub 7;
- l'immobile sito in Niscemi, al NCEU, f. 33, p. 858, sub 8;

ritenuta l'opportunità di delegare a un notaio la direzione delle operazioni di divisione, tra le quali rientrano tutte le modalità di scioglimento della comunione;

Visti gli artt. 786 e ss. c.p.c. e 570 ss c.p.c.;

DELEGA

il compimento delle operazioni relative alla vendita e di quelle successive (come meglio specificate negli allegati che seguono) al Notaio Ferrara Filippo

DETERMINA

in considerazione del d.m. 227/2015, in euro **800,00** l'ammontare del **fondo spese** che il creditore procedente (o, in mancanza, uno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo) deve corrispondere al professionista **a titolo di anticipazioni per il compenso per la delega e la custodia del bene**, e **fissa per il relativo versamento il termine di giorni trenta (30)** dalla comunicazione della presente ordinanza, con avviso che in caso di omesso versamento il delegato ne darà avviso al Giudice ai fini della eventuale dichiarazione di improcedibilità.

Si precisa che il fondo spese non comprende le spese di pubblicità, che sono a carico del procedente ex art. 95 c.p.c.

Si precisa che è onere del delegato richiedere al creditore in tempo utile per la vendita il versamento della somma necessaria per provvedere ai relativi adempimenti . Qualora il creditore procedente (o intervenuto munito di titolo esecutivo) non vi provveda e la



pubblicità per tale ragione non potrà essere effettuata e ciò accadrà per due volte, il delegato rimetterà al Giudice il fascicolo, per i provvedimenti del caso.

FISSA

il termine perentorio di giorni 30 dalla notifica della presente ordinanza per il versamento; dispone in difetto, che il professionista delegato chieda il versamento alle altre parti e, ove non lo ottenga nei successivi 30 giorni, informi immediatamente il Giudice del mancato versamento, sospendendo le operazioni delegate.

1) La delega al professionista.

1.a.) I controlli preventivi

Il professionista provvederà ad effettuare un nuovo controllo in relazione alla proprietà dei beni pignorati, sulla base della documentazione ipocatastale in atti (provvedendo a richiedere all'attore nel giudizio di divisione integrazioni della stessa ove riscontri lacune).

Il professionista rimetterà gli atti al giudice del giudizio di divisione ove i beni risultino di proprietà solo o anche di terzi; ove rilevi che vi siano creditori iscritti o sequestranti diversi da quelli ai quali è stata notificata la citazione, convocherà senza indugio l'attore nel giudizio di divisione perché provveda alla immediata notifica, sospendendo nelle more le operazioni di vendita.

1.b.) Le operazioni di vendita

1.b.1) Il professionista fisserà il prezzo della vendita così come innanzi stabilito;

1.b.2.) Il professionista fisserà la data della vendita davanti a sé, entro il termine compreso tra 90 e 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza.

1.b.3) Il professionista provvederà a predisporre avviso, da trasmettersi in copia a questo ufficio e da notificarsi a cura del professionista delegato ai comproprietari, ai creditori intervenuti nel giudizio di divisione e non intervenuti che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri, oltre alle indicazioni che precedono, con cui sarà specificato:

- ✓ che l'offerta deve contenere l'indicazione del prezzo, dei tempi e dei modi del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a copia di documento valido, comprovante l'identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione ad offrire in nome e per conto di persone fisiche o giuridiche (ad esempio, procura speciale o certificato camerale).
- ✓ che l'offerta deve essere in regola con il pagamento del bollo.
- ✓ che l'offerta deve essere presentata in busta chiusa, all'esterno della quale vanno annotati il nome (previa identificazione) di chi materialmente provvede al deposito, il numero della procedura e la data fissata per l'esame delle offerte.
- ✓ che l'offerta deve contenere, nella busta, un assegno circolare non trasferibile, intestato alla procedura, di importo pari ad un decimo dell'offerta. Nel caso in cui l'offerente non divenga aggiudicatario, l'assegno gli sarà immediatamente restituito.
- ✓ che l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine indicato dal professionista nell'avviso.
- ✓ che l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base o se l'offerente non presta la cauzione, così come sopra indicata.

L'avviso dovrà inoltre contenere:



- la dettagliata descrizione degli immobili, della loro eventuale divisione in lotti ed indicazione del prezzo base d'asta;
- menzione delle eventuali trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;
- la precisazione che le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori;
- l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno, come previsto dall'art. 173-quater Disp. Att. c.p.c. e tutte le indicazioni previste da detta norma;
- l'offerta minima, che potrà essere pari al 75% del prezzo base (eventuali 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);
- le informazioni per l'aggiudicatario, contenute nell'allegato A1);
- la precisazione che maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato.
- la seguente indicazione relativa alla pubblicità (attività che viene quindi delegata al professionista nelle forme e tempi previsti dall'indicazione che segue):
 - ✓ pubblicità – per almeno tre giorni continui, per estratto – all'Albo del Tribunale (disposizione in vigore fino alla creazione del “Portale delle vendite pubbliche”, ex art. 490, 1° c., c.p.c., nella sua nuova formulazione).
 - ✓ pubblicità almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine di presentazione delle offerte su appositi siti internet, quali www.giustizia.catania.it, www.tribunalecaltagirone.it e www.astegiudiziarie.it, tenendo però conto, che, dell'osservanza dei tempi necessari per l'adempimento da parte della società convenzionata Aste Giudiziarie.
 - ✓ pubblicazione su siti internet gratuiti, quali www.subito.it www.immobiliare.it ww.casa.it e simili.
 - ✓ su impulso dell'attore, egli potrà (pubblicità facoltativa) curare la pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto su uno dei quotidiani “*La Gazzetta del Calatino*”, “*Il Mercatino*”, “*La Sicilia*”, “*Il Quotidiano di Sicilia*”, da effettuarsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
 - ✓ su impulso dell'attore creditore egli potrà (pubblicità facoltativa) curare l'affissione in Caltagirone e/o nel Comune ove sono siti gli immobili, se diverso da Caltagirone, di manifesti pubblicitari recanti l'avviso di vendita per estratto.
 - ✓ su impulso dell'attore, egli potrà (pubblicità facoltativa) ricorrere a forme di pubblicità straordinaria complementare rispetto a quelle sopra indicate (es. pubblicazione su siti propri della Banca laddove la medesima fosse creditore procedente). Si precisa che nel caso in cui ne derivassero oneri economici per la procedura (es. per la pubblicazione su siti delle Banche) tale spesa sarà a carico del procedente, senza oneri per la procedura.

Precisa che in nessuna pubblicazione potrà essere presente il riferimento alle generalità del debitore.

Tutte le pubblicità sono a cura del professionista delegato ed a spese dell'attore.

1.b.4.) Autorizza il professionista, ove ne ravvisi l'opportunità, a ricorrere a forme di pubblicità straordinaria complementare rispetto a quella di cui al punto che precede, previa audizione dell'attore il quale dovrà anticipare le spese relative entro il termine stabilito dallo stesso professionista.

1.b.5.) Autorizza il professionista delegato a stabilire, inserendolo nell'avviso di vendita, valutando le particolarità del caso concreto, il termine entro il quale deve essere depositato il prezzo di aggiudicazione, maggiorato del 20% ovvero della percentuale diversa, maggiore o minore, indicata dal professionista stesso, salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese e all'assolvimento delle



imposte, con l'avvertenza che dette somme andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 cod. civ. Il termine per il versamento sarà stabilito tra il limite minimo di trenta giorni e massimo di centoventi, dando tempestivo avviso al giudice dell'eventuale mancato versamento del prezzo e della percentuale stabilita, nel termine fissato, ai fini della pronuncia di decadenza ex art. 587 c.p.c.

1.b.5.) Laddove la vendita senza incanto, alle condizioni sopra indicate, non abbia esito positivo per inefficacia delle offerte, pur presentate, (art. 571, secondo comma c.p.c.) proceda ad ulteriore vendita senza incanto allo stesso prezzo della precedente.

1.b.6) In caso, invece, di mancanza di offerte nel termine fissato, si dispone che il delegato proceda ad ulteriore due vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma c.p.c., ribassando il prezzo ogni volta di $\frac{1}{4}$ ed avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere inferiore di non oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base così come ridotto, procedendo sempre alla vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

1.b.7) Nel caso di pluralità di offerte efficaci, il professionista inviterà gli offerenti ad una gara (rilancio minimo euro 500,00 per ogni lotto; termine massimo per il rilancio tre minuti).

1.b.8) I tre tentativi di vendita devono essere esperiti di massima nel termine di un anno.

1.b.9) Una dettagliata relazione sull'attività svolta dovrà essere depositata entro la prossima udienza, con indicazione dei tentativi di vendita esperiti, dell'esito, delle eventuali condizioni che ostacolano la vendita e di ogni altra circostanza che il professionista dovesse ritenere rilevante; il professionista dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato.

1.e.) La fase successiva all'aggiudicazione

Il professionista delegato è autorizzato a depositare, dopo l'aggiudicazione, gli assegni su libretti I di deposito nominativo, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice, presso un ufficio postale o un istituto di credito a sua scelta;

Effettuata l'aggiudicazione, il professionista avverte l'aggiudicatario che nei giorni successivi gli verrà comunicato l'importo delle spese, comprese imposte, trascrizione e voltura, nonché quelle necessarie per la cancellazione delle iscrizioni (precedenti) e trascrizioni dei pignoramenti (spese recuperabili in sede di riparto con il privilegio di cui agli artt. 2770, II comma e 2777 cod. civ.) che egli stesso provvederà a quantificare eventualmente sentita l'agenzia delle Entrate.

Il professionista comunicherà le modalità di versamento del saldo prezzo e delle spese.

Intervenuto il versamento, il professionista predispose il decreto di trasferimento, nonché gli atti necessari per la sua registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento stesso, sottoponendoli al Giudice e al Cancelliere per la sottoscrizione.

3) Gli adempimenti della Cancelleria e delle parti.

A cura della cancelleria, va consegnato al professionista, cui la presente ordinanza sarà immediatamente comunicata con mezzo rapido e senza formalità, un "sottofascicolo" contenente i



seguenti atti: atto di introduzione del giudizio di divisione, notificato alle parti, relazioni di stima, documentazione notarile, ipocatastale.

4) Esito negativo dell'incanto.

In caso di esito negativo dell' incanto e di mancata assegnazione, per tre tentativi, il professionista delegato, prima della data di udienza fissata nel verbale di conferimento dell'incarico, oltre a depositare relazione indicata sopra, rimetterà gli atti al Giudice del giudizio di divisione.

Caltagirone, 26.10.2016

Il G.

Daniela Angelozzi

Allegato A1): informazioni per l'aggiudicatario da inserire nell'ordinanza di vendita

Si evidenzia, sin da ora, che, come da comma 7 dell'art. 2 del d.m. 227/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Le spese relative alla cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli, saranno anticipate dall'interessato, su richiesta del professionista e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art.2770 cod. civ. con precedenza ex art 2777, cod. civ., anche sui crediti ipotecari.

A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Caltagirone, 20.10.2016

Il Giudice

dott.ssa Daniela Angelozzi

