



## TRIBUNALE ORDINARIO DI MARSALA

### Sezione civile

#### Il Giudice Antonino Campanella

letti atti e verbali della causa iscritta al N. 992/2022 V.G. e sciogliendo la riserva assunta all'udienza che precede;

rilevato che, con sentenza n. 960/2021 (pubblicata il 20 dicembre 2021) passata in giudicato (cfr. attestazione doc. 01 allegato al ricorso), questo Tribunale ha delegato, in conseguenza dell'accertata indivisibilità del cespite oggetto di causa, lo scioglimento della comunione ereditaria, *«previa formazione, ad opera della Cancelleria, di un nuovo fascicolo di volontaria giurisdizione con nuovo numero di iscrizione a ruolo, nel quale inserire copia degli atti del presente procedimento, al professionista designando nella nuova procedura e con le modalità che saranno stabilite dal giudice titolare del nuovo fascicolo, il compimento delle operazioni di vendita dell'immobile sito in Mazara del Vallo, nella via Palmiro Togliatti n. 13 censito al catasto fabbricati nel foglio 196, particella 1069 sub. 3 e relative pertinenze, secondo il valore finale di stima, determinato dal perito nominato in corso di causa, di € 80.800,00, affinché si proceda conclusivamente alla distribuzione pro quota del ricavato della vendita in favore delle condividenti, al netto delle spese della procedura»*;

considerato che [REDACTED] hanno chiesto procedersi alla vendita del cespite oggetto di causa;

considerato che il ricorso, unitamente al decreto di fissazione, è stato notificato a [REDACTED] [REDACTED] (nata a Enna il 7 marzo 1993), a [REDACTED] (nata a Enna il 14 febbraio 1958), [REDACTED] (nato a Castelvetro il 17 ottobre 1988), [REDACTED] (nato a Monza il 12 giugno 1973), [REDACTED] nata ad Abbiategrasso il 26 febbraio 1971), a [REDACTED] (nata ad Abbiategrasso il 12 ottobre 1976), a [REDACTED] (nato ad Abbiategrasso l'11 ottobre 1966), a [REDACTED] (nato ad Abbiategrasso il 25 aprile 1970), a [REDACTED] (nata ad Abbiategrasso il 28 ottobre 1967);

considerato che nessuno dei predetti convenuti (rimasti contumaci nel giudizio di divisione, fatta eccezione per [REDACTED]), si è costituito nel presente giudizio;

ritenuto che:

- ai sensi dell'art. 720 c.c., in caso di immobili non divisibili ed in difetto dei presupposti per l'attribuzione, si fa luogo alla vendita;



- ai sensi dell'art. 788 c.p.c., occorre procedere alla vendita dell'immobile sopra menzionato;
- al giudizio di scioglimento di comunioni si applica il procedimento speciale previsto dagli artt. 784 e ss. c.p.c., come modificato dalla legge 263/2005;
- in particolare, ai sensi dell'art. 788 c.p.c., alla vendita «*Si applicano gli articoli 570 e seguenti*», vale a dire le norme che disciplinano la vendita in materia di espropriazione immobiliare, la quale vendita, in seguito alle modifiche introdotte dal d.l. 35/2005, conv. in legge 80/2005, ha luogo prima senza incanto e successivamente, solo in presenza di determinate condizioni, con incanto;
- visto l'art. 591-bis c.p.c., come novellato per effetto del d.l. n. 83/15, convertito in l. n. 83/15, per cui la delega a professionisti costituisce la forma ordinaria attraverso cui deve svolgersi la fase di vendita;
- ritenuto di dover procedere alla delega di cui all'art. 591-bis c.p.c., nel testo riformato dalla Legge 14 maggio 2005, n. 80, e ss. modifiche ed integrazioni, ivi compreso il D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella L. 6 agosto 2015, n. 132, e successive modifiche ex Decreto Legge 3 maggio 2016, n. 59 convertito, con modificazioni, dalla Legge 30 giugno 2016, n. 119, al fine di assicurare la sollecita definizione della procedura in epigrafe indicata, non sussistendo esigenze di segno contrario a tutela dell'interesse delle parti;

#### **P.Q.M.**

#### **DISPONE**

la vendita dell'immobile sito in Castelvetro, contrada Triscina, strada 34, identificato al N.C.E.U. del medesimo Comune, al foglio 172, particella 146, cat. A/7.

#### **DETERMINA**

il valore dell'immobile di causa nell'importo di € 80.800,00 (ossia il costo stimato dal CTU nell'elaborato tecnico depositato nella causa n. 2767/2018 R.G., detratti i costi per l'adeguamento e per la regolarizzazione).

#### **DELEGA**

per il compimento delle operazioni di vendita l'Avv. Giulio Signorello del foro di Marsala.

Il professionista sopra nominato dovrà compiere senza ritardo, comunque entro il termine di diciotto mesi, salvo proroga da richiedere prima della scadenza, tutte le operazioni a lui delegate, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere la vendita - se non per ordine del giudice - ovvero di ritardarne la fissazione.

Atteso che ai sensi dell'art. 569, comma 3 c.p.c. il giudice, con l'ordinanza di vendita, stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della



gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e considerato che nella presente procedura non vi sono elementi per ritenere che la vendita con modalità telematiche possa risultare pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura.

#### **DISPONE**

che la vendita abbia luogo con modalità telematiche, in particolare secondo il modello legale della vendita "senza incanto" con le modalità proprie della vendita TELEMATICA ASINCRONA di cui all'art. 24 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, il tutto alle condizioni *infra* riportate;

#### **DISPONE**

il pagamento in favore del delegato della somma di € 1.200, oltre oneri accessori, a titolo di acconto sul compenso (cfr. "Protocollo in materia di liquidazione dei compensi ai professionisti delegati e custodi giudiziari nelle procedure esecutive immobiliari" stipulato tra il Tribunale di Marsala ed il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Marsala) a carico di tutti i condividenti, in misura uguale nei rapporti interni, in solido in quelli esterni, assegnando allo scopo termine di giorni 30 dalla comunicazione del presente provvedimento, termine suscettibile di proroga di ulteriori giorni 20 in presenza di tempestiva e motivata istanza, con l'avvertenza che il mancato integrale pagamento dei predetti importi nel termine assegnato o prorogato comporterà l'improseguibilità della procedura.

#### **DISPONE**

che il delegato provveda ad effettuare tutte le operazioni di cui agli artt. 591-bis e ss. c.p.c., che di seguito si elencano (in via esemplificativa) unitamente alle direttive generali (cui il Professionista dovrà attenersi):

1. aprire un conto corrente - del cui IBAN sarà data indicazione negli avvisi - presso gli istituti bancari che offrano le migliori condizioni economiche in termini di spese e costi di gestione, con servizio di *home banking* per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme, con mandato a operare al delegato; conto sul quale confluiranno le somme relative alle operazioni di vendita, nonché il fondo spese depositato dall'aggiudicatario, strumentale all'adempimento agli oneri economici connessi alla registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e successivi adempimenti per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
2. estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo telematico e di quello cartaceo che rimarrà depositato presso la cancelleria del Tribunale;
3. disporre con apposito avviso - da notificare a tutte le parti, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c., e da pubblicare secondo le modalità di seguito illustrate - 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 intrasferibile 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, comma 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);

4. ove ricorrano giustificati motivi che inducano a ritenere opportuna la rateizzazione del versamento del prezzo (*ex art. 569, comma 3, penultimo periodo c.p.c. - es. prezzo base di rilevante entità*), il delegato, prima di emettere l'avviso di vendita (atteso che, al fine di non alterare le regole della vendita dopo il suo esperimento, è necessario che detta ipotesi sia prevista preventivamente, nella ricorrenza di ragioni oggettive e dunque nei confronti di tutti i possibili aggiudicatari, dovendosi di contro escludere la possibilità di un ricorso all'istituto in mancanza di esplicita previsione nell'avviso), formulerà una proposta sul punto (anche prevedendo il numero di rate e le relative scadenze - purché entro i 12 mesi dall'aggiudicazione);

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. indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

8. gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

9. 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 132/1015);

10. nel caso di infruttuoso esperimento della vendita, e ove non pervengano istanze di assegnazione, fissare un prezzo base inferiore del 20% rispetto a quello precedente, e disporre nuovamente la vendita senza incanto, con le modalità sopra indicate;

11. nel caso di infruttuoso esperimento delle vendite a seguito di tre ribassi, il delegato è fin d'ora autorizzato ad esperire un ulteriore tentativo di vendita al medesimo prezzo a base d'asta (eventualmente previa sollecitazione al Giudice per l'adozione di possibili rimedi - es. liberazione, aggiornamento della stima, ecc.). Nel caso di ulteriore diserzione, il delegato assegnerà alle parti un termine non superiore a gg. 30 per le determinazioni in ordine alla prosecuzione delle attività di vendita, con avvertimento che in mancanza di diversa richiesta - e ove il delegato non ravvisi l'opportunità di nuove vendite al medesimo prezzo - si rimetteranno gli atti al Giudice per ogni valutazione, con analitica relazione al fine di individuare le ragioni delle diserzioni ed i possibili strumenti atti al superamento delle difficoltà (es. aggiornamento della stima, liberazione dell'immobile, vendite con ulteriori ribassi, pubblicità supplementari, ecc.), segnalando anche se il



prezzo a base d'asta sia sceso al di sotto (o in misura pari) all'entità delle spese complessivamente affrontate per la vendita;

12. redigere il verbale relativo alle operazioni di vendita con i contenuti previsti dal codice di rito;

13. predisporre il decreto di trasferimento (da trasmettere per la sottoscrizione del g.i., corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata) entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure a dare tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

14. entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del g.i., eseguire le formalità di cui all'art. 592-bis, comma 2, n. 5 c.p.c.

15. prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente) e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato;

16. predisporre, entro il termine di legge, il progetto di distribuzione, da trasmettere al giudice corredato dalla nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) e onorari, per la liquidazione;

17. provvedere al pagamento delle singole quote dopo che il giudice avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti.

Dispone che l'esame delle offerte e le eventuali gare abbiano luogo presso i locali all'uopo destinati dalla dirigenza amministrativa del Tribunale, ubicati all'interno del nuovo Palazzo di Giustizia ovvero presso lo studio professionale del delegato.

Dispone che il professionista delegato provveda ad avanzare tempestiva istanza di proroga dell'incarico nel caso in cui le operazioni delegate non venissero portate a compimento nel termine concesso.

Dispone che il professionista delegato provveda alla trasmissione del fascicolo al giudice nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'articolo 591 c.p.c. all'esito del quinto esperimento di vendita ed anche prima, qualora il prezzo di vendita si riduca di oltre il 90% del prezzo di stima.

Manda alla cancelleria per le comunicazioni alle parti costituite e al professionista delegato.

Assegna al delegato termine per l'evasione dell'incombente di mesi nove dalla comunicazione della presente ordinanza, segnalando che i termini sono sospesi per il periodo 1° agosto/31 agosto, salvo proroga da richiedere prima della scadenza, tutte le operazioni a lui delegate, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere la vendita - se non per ordine del giudice - ovvero di ritardarne la fissazione.



Marsala, 11 luglio 2023.

Il Giudice  
Antonino Campanella

*Il presente provvedimento viene redatto su documento informatico e sottoscritto con firma digitale dal Giudice Antonino Campanella.*





# TRIBUNALE ORDINARIO DI MARSALA

## VOLONTARIA GIURISDIZIONE

### ATTESTAZIONE DI CANCELLERIA

Il sottoscritto Funzionario Giudiziario,

Visto il decreto di correzione dell'errore materiale del 17.08.2023 R.G. n. 992/2022 V.G.;

#### ATTESTA

Che il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Antonino Campanella, con decreto del 17.08.2023 n. cronol. 1291/2023 R.G. n. 992/2022 V.G. ha disposto la correzione dell'ordinanza dell'11 luglio 2023 resa nel medesimo procedimento disponendo:

- Nella pagina 1, che le parole “ ha delegato” vengano sostituite con le parole “**ha disposto**” e che la frase “ *«previa formazione, ad opera della Cancelleria, di un nuovo fascicolo di volontaria giurisdizione con nuovo numero di iscrizione a ruolo, nel quale inserire copia degli atti del presente procedimento, al professionista designando nella nuova procedura e con le modalità che saranno stabilite dal giudice titolare del nuovo fascicolo, il compimento delle operazioni di vendita dell'immobile sito in Mazara del Vallo, nella via Palmiro Togliatti n. 13 censito al catasto fabbricati nel foglio 196, particella 1069 sub. 3 e relative pertinenze, secondo il valore finale di stima, determinato dal perito nominato in corso di causa, di € 80.800,00, affinché si proceda conclusivamente alla distribuzione pro quota del ricavato della vendita in favore delle dividendi, al netto delle spese della procedura»*” sia sostituita con la frase “**al materiale compimento delle operazioni di vendita potrà farsi luogo (anche attraverso delega ad un professionista) a seguito del passaggio in giudicato della presente sentenza, allorchè ognuna delle parti potrà darvi impulso attraverso la presentazione di apposita istanza**”;
- Nella pagina 2, che le parole “€ 80.800,00” siano sostituite con le parole “**€ 75.000**”.

MARSALA 21/08/2023

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa Valeria Sarzi Sartori