

N. 17614/2014 ( n. 5018/2022) R. g. c.c.



**TRIBUNALE DI CATANIA**  
SESTA SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ORDINANZA DI VENDITA ENDOESECUTIVA TELEMATICA  
CON DELEGA DELLE OPERAZIONI EX ART. 591 BIS C.P.C.**

**- modalità sincrona mista ex art. 22, D.M. 32/2015 –**

Il giudice istruttore;

visti gli atti dei giudizi di divisione endoesecutiva riuniti sopra indicati;

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 25.6.2024;

preso atto che la proposta stragiudiziale proveniente da [REDACTED]

[REDACTED], benchè astrattamente vantaggiosa, non è stata accolta dalle altre parti;

ritenuto che il solo [REDACTED], titolare di metà dell'usufrutto e non eseguito (

diversamente dai figli [REDACTED], eseguiti nella procedura esecutiva

n. 1023/2018 il cui giudizio divisionale è stato riunito al presente), ben avrebbe potuto prima,

al fine di evitare l'avvio del giudizio divisionale sull'immobile, chiedere l'assegnazione della

quota dell'usufrutto dell'appartamento di via Fiamingo della eseguita [REDACTED]

[REDACTED] al valore iniziale di stima della perizia;

ritenuto che non possa che procedersi alla vendita di tutti i lotti, così come disposta in seno  
all'ordinanza del 19.11.2023;

preso atto che i primi 3 tentativi di vendita sono andati deserti e che dovrà procedersi ad  
altri 2 tentativi di vendita ai prezzi ribassati indicati nell'ordinanza citata;

letto l'art. 569, 4° comma, c.p.c.,

ritenuto che, in considerazione della novità nel settore delle compravendite immobiliari delle

negoziazioni telematiche, la vendita sincrona mista appare meglio garantire il sollecito

svolgimento della procedura e l'interesse dei creditori ad una più ampia partecipazione di

potenziali acquirenti;



**DISPONE**

- 1) l'esperimento di 2 ulteriori tentativi di vendita con modalità telematiche a cura del già nominato delegato l'avv. Giovanni Fichera

**DISPOSIZIONI GENERALI**

**DISPONE** che il delegato effettui la prima vendita **entro 4 mesi** dalla comunicazione della presente ordinanza.

**DISPONE** che, in caso di mancata vendita entro **12 mesi** dalla comunicazione della presente ordinanza, il delegato rimetta gli atti al giudice per i provvedimenti ulteriori, mentre, in caso di vendita, trasmetta gli atti **entro 180 giorni** dall'aggiudicazione, unitamente al progetto di distribuzione.

**ORDINA** alla parte attrice il versamento entro giorni 30 di € 1.500,00 a titolo di fondo spese sul conto corrente intestato alla procedura, per garantire il pagamento degli oneri di pubblicità e del gestore relativi ai due tentativi di vendita autorizzati – importo comprensivo del contributo di € 100,00 a lotto per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), relativi oneri bancari ed ulteriori spese di pubblicità sui siti internet indicati in ordinanza –.

In caso di mancato accredito del fondo spese nel termine suddetto, il delegato invierà a mezzo PEC sollecito di versamento, **assegnando termine di ulteriori giorni 30**;

dispone

nell'ipotesi in cui parte attrice procedente sia stata ammessa al gratuito patrocinio, che l'onorario degli ausiliari sia liquidato alla cessazione dell'incarico e prenotato a debito, mentre le spese di pubblicità siano anticipate dall'Erario ( art. 131 DPR 30.05.2002 )

**AVVISA** le parti che se la pubblicazione sul Portale Vendite Pubbliche non potrà essere effettuata nel termine stabilito dal giudice – e cioè 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto - per mancato versamento del fondo spese pubblicità a loro imputabile, potrà essere dichiarata l'estinzione della procedura; a tal proposito si ribadisce che la prima vendita dovrà avvenire **entro 4 mesi dalla comunicazione** della presente ordinanza al delegato.



DISPONE che il delegato provveda **immediatamente** ad aprire un conto corrente intestato alla procedura presso un istituto di credito a sua scelta - esclusi istituti di dubbia solvibilità e con operatività limitata al territorio provinciale - con servizio di **Home Banking** per la verifica in tempo reale dell'accreditamento delle somme (fondo spese, cauzione, saldo prezzo di aggiudicazione); quindi, comunichi subito dopo al creditore procedente le coordinate bancarie per l'accredito del fondo spese nel termine assegnato.

AUTORIZZA sin d'ora il delegato ad operare sul predetto conto corrente per il compimento degli atti propedeutici al trasferimento degli immobili posti in vendita (pagamento oneri di pubblicazione, immediata restituzione agli offerenti non aggiudicatari delle cauzioni versate, pagamento imposte ed oneri accessori al trasferimento);

DOPO ogni vendita il residuo attivo, al netto delle restituzioni e del pagamento degli oneri accessori al decreto di trasferimento, dovrà essere versato su un secondo conto corrente intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del giudice.

DISPONE che il creditore a carico del quale è posto il fondo spese provveda a notificare nel termine di 30 giorni dalla comunicazione il presente provvedimento ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

#### DISPONE CHE IL DELEGATO

1. presenti una relazione all'esito di ogni vendita e, comunque, una ogni sei mesi;
2. fissi il termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal versamento del fondo spese per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esperisca, comunque, il 4° tentativo di vendita entro 4 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza;
3. fissi al giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell' art. 573 c.p.c.;



4. in caso di esito infruttuoso della prima vendita, fissi il prezzo base della seconda vendita in misura inferiore di  $1/4$  rispetto al precedente ai sensi dell'art. 591, 2° comma, c.p.c.;
5. dopo l'esperimento di ogni tentativo di vendita infruttuoso relazioni immediatamente il giudice, qualora ritenga utile apportare modifiche alle condizioni di vendita (nuove forme di pubblicità, rettifiche al valore stimato); dopo il terzo tentativo di vendita esperito con esito negativo, depositi relazione finale, dalla quale risulti indefettibilmente la data del conferimento incarico ed il termine residuo per l'espletamento delle attività delegate, l'attività svolta, la descrizione del/i bene/i, riferendo sempre sullo stato occupativo dei beni, l'ammontare dei crediti per cui si procede (aggiornato in considerazione del deposito di rinunce o nuovi atti di intervento), il numero di vendite esperite con i relativi prezzi, la presenza di interessati ed ogni altro elemento che consenta al G.E. di assumere i provvedimenti ex art. 591 c.p.c.; riepilogando, altresì, le spese sostenute;
6. dia avviso ai creditori e al debitore della data e dell'ora della vendita, nonché del luogo ove essa si terrà almeno 70 giorni prima;
7. formi l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 e 173-*quater* c.p.c. utilizzando il modello pubblicato sul sito del Tribunale di Catania nell'area riservata alla Modulistica Sesta Sezione;
8. stabilisca il luogo di presentazione delle offerte di acquisto in modalità analogico-cartacea, di copia delle istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c. o delle istanze di partecipazione all'incanto in modalità analogico-cartacea, nonché il luogo dove procederà all'esame delle offerte ovvero allo svolgimento dell'incanto presso il proprio studio ovvero presso altro idoneo domicilio;
9. proceda all'esame delle offerte e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
10. dichiari inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso di vendita, quelle inferiori al valore dell'immobile di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita e quelle non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità indicate nell'avviso di vendita;
11. proceda alla deliberazione sull'offerta secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c. ed in caso di presentazione di più offerte secondo le disposizioni dell'art. 573 c.p.c.;



12. in caso di presentazione di una sola offerta efficace, proceda, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., senz'altro all'aggiudicazione, qualora essa risulti pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita;
13. in caso di presentazione di una sola offerta efficace pari almeno al 75 % del prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita proceda all'aggiudicazione solo se non risultino depositate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c. e non ritenga di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
14. in caso di presentazione di più offerte efficaci, ai sensi dell'art. 573, 1° comma, c.p.c., proceda senz'altro alla gara sull'offerta più alta; le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno; la mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara;
15. individui i rilanci minimi in misura non inferiore a: € 250,00 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000; € 500,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00; € 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00; € 3.500,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 120.000,01 ad euro 240.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00; € 10.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 500.000,01 ad € 1.000.000,00; € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,00;
16. consideri miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, 3° comma, c.p.c., l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;
17. dia tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
18. autorizzi l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. e, nell'ipotesi prevista dall'art. 585, 2° comma, c.p.c., provveda direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma;



19. qualora all'esito di una vendita il prezzo ottenuto raggiunga l'importo delle spese e dei crediti menzionati nell'articolo 495, 1° comma, c.p.c., riferisca immediatamente al giudice per l'eventuale cessazione della vendita forzata, ai sensi dell'art. 504 e 163 disp. att. c.p.c.;
20. provveda a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
21. provveda alla redazione del verbale telematico delle operazioni di vendita, utilizzando l'apposita funzionalità della piattaforma telematica;

### DISPONE

22. che in nessun caso il delegato possa dare notizia al debitore o a terzi dell'avvenuta presentazione di offerte, adottando tutte le misure necessarie a garantire la segretezza di tale informazione;
23. che le buste contenenti offerte analogiche non siano aperte, se non al momento della vendita;
24. che nella vendita senza incanto in nessun caso potranno essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
25. che il termine per il versamento del prezzo da parte dell'offerente/aggiudicatario sia fissato in misura non superiore a 120 giorni;
26. che, divenuta definitiva l'aggiudicazione, la cauzione ed il saldo prezzo siano in ogni caso depositati sul conto corrente intestato alla procedura;

### DISPONE LA VENDITA SINCRONA MISTA

**NOMINA** gestore della vendita telematica la società Astalegale.net S.p.A.;

DISPONE che il Portale del Gestore della Vendita Telematica (PGVT) sia il sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

DISPONE che il delegato rediga l'avviso di vendita, utilizzando il modello pubblicato sul sito del Tribunale di Catania, includendo tutte le informazioni ivi riportate;

### STABILISCE

- che le offerte di acquisto si possono presentare su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15, come specificato nell'avviso di vendita;



- che coloro che hanno presentato l'offerta - o la domanda di partecipazione - su supporto cartaceo partecipino alla vendita, comparando innanzi al delegato nel luogo, nel giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita;

- che coloro che hanno formulato l'offerta - o la domanda di partecipazione - con modalità telematiche partecipino alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi all'area riservata del PGVT il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita;

- che, in riferimento **all'offerta in modalità analogica-cartacea**:

1. le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita nel luogo indicato dal delegato.

Le offerte dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**. Sulla prima busta potranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta dall'offerente su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta, anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che, invece, recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

**Il delegato o un suo incaricato annoterà sulla prima busta l'ora di presentazione dell'offerta.**

2. l'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;



- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;
  - d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
  - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
3. che all'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile, intestato al delegato, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

- che, in riferimento all'offerta in modalità telematica:

1. le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, **inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.
2. L'offerta si intende depositata, nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
3. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.M.





n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*, ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente, ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa, una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/2015).

4. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare all'IBAN indicato, importo che sarà trattenuto, in caso di rifiuto dell'acquisto.
5. Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 17614 /2014 R.G.E., cauzione ed acconto spese*", dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.
6. In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.
7. L'offerta **redatta dovrà contenere:**
  - a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà



indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- f) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;



m) l'eventuale recapito di telefonia mobile, ove ricevere le comunicazioni previste.

8. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamenti pagoPA", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta telematica in formato XML (file denominato "bollo") di avvenuto pagamento del bollo digitale dovrà essere inviata come ulteriore allegato tramite la stessa PEC con la quale viene inviato il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta.

In caso di mancato versamento del bollo l'offerta non potrà ritenersi inammissibile, ma il delegato sarà comunque tenuto a segnalare la circostanza alla Cancelleria per consentire il recupero. A tal fine, il professionista, al momento dell'invio del verbale di aggiudicazione, indicherà espressamente quali delle offerte presentate siano prive del bollo, indicando i dati degli offerenti inadempienti, così da consentire la ripetizione, salvo che l'offerente, eventualmente contattato in via informale, non provveda ad integrare l'offerta.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);



- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
  - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
  - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.
- che, **in riferimento alle modalità di svolgimento della vendita:**
- le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita;
  - gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
  - il giorno della vendita il delegato redige il verbale, utilizzando i dati riportati nel PGVT, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel PGVT i dati delle offerte su supporto cartaceo, immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita;
  - in caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche,



il delegato invita gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene viene aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo di **due minuti/sessanta secondi** vi siano ulteriori rilanci;

- il delegato riporta nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni;
- se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato dispone la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile;
- in caso di aggiudicazione, l'offerente versa il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;
- immediatamente dopo la gara gli assegni circolari sono restituiti agli offerenti in analogico che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari sono riaccreditate sul conto corrente del disponente;
- salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente, anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata presentazione innanzi al delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore;
- se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.;

**RENDE NOTO**



- che **tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP;**

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- 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; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerato, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo;

- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (con contemporanea visualizzazione su [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it)).

- che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;

- che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;

- che, qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 D. L.vo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., così come individuato dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura esecutiva; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito;



- che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico- edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591 bis c.p.c. saranno resi pubblici mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi a cura del delegato per ogni singolo e successivo esperimento di vendita:

1. sempre pubblicazione della presente ordinanza e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ex art. 490, 1° comma, c.p.c. a cura del professionista delegato, almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
2. sempre pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della presente ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sui siti internet [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it) , [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
3. sempre pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi, altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'inclusione dei *link* ovvero dei siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv), ove sono disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
4. sempre pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet [asteimmobili.it](http://asteimmobili.it) e [portaleaste.com](http://portaleaste.com). Sarà cura della società Astalegale.net S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi, altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'inclusione dei *link* ovvero dei siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), ove sono disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;



5. sempre Pubblicità della vendita tramite il servizio di messaggistica (SMS) denominato "EUREMA ASTE " per l'invio di minimo mille SMS agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto in vendita. Per gli adempimenti del servizio di messaggistica (SMS) il delegato dovrà avvalersi della società EUREMA CENTRO MEDIA inviando una mail a: Tribunalecatania@eurema.net .L'oggetto della e mail dovrà riportare il numero e l'anno di procedura e il giorno della vendita; dovrà inoltre contenere gli allegati: ordinanza, perizia, avviso di vendita, foto ( in jpg), dati di fatturazione
6. solo qualora la tipologia dell'immobile faccia ritenere opportuna la pubblicità su quotidiani di informazione locali o nazionali, anche su istanza dei creditori, ma, previa autorizzazione del g.e., la pubblicazione dell'avviso di vendita potrà essere eseguita ai sensi dell'art. 490, terzo comma, c.p.c. luogo almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
7. le pubblicazioni previste ai numeri 2), 3) 4) e 5) dovranno aver luogo almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, con permanenza degli avvisi su tutti i siti internet sopra indicati per l'intero periodo.

Gli adempimenti pubblicitari indicati ai numeri 2), 3) e 5) dovranno essere richiesti, a cura del professionista delegato, almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto e comunque non oltre la data di avvio della pubblicità sul PVP, alla Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Entro il medesimo termine il professionista delegato richiederà, la pubblicazione dell'avviso commerciale di vendita, dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dell'elaborato peritale, con i relativi allegati, sui siti internet del Gestore della Vendita Telematica.

La società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dovrà curare che gli adempimenti pubblicitari siano effettuati almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto con permanenza degli avvisi su tutti i siti internet sopra indicati per l'intero periodo.

Analogo adempimento varrà per la società Astalegale.net S.p.A., quanto alla pubblicità rimessa a suo carico.

Il testo dell'inserzione sui giornali - laddove sia autorizzata questa forma di pubblicità - sarà redatto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed approvato dal professionista





incaricato, e conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del professionista delegato; numero lotto; comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); descrizione sintetica; stato di occupazione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); situazione urbanistico-edilizia (sintetica e con rimando alla perizia); ammontare del prezzo base; ammontare dell'offerta minima; rilancio minimo di gara; data e ora della vendita; termine e modalità di presentazione delle offerte; dove reperire maggiori informazioni (nome del custode/professionista delegato, con indicazione del relativo numero telefonico, siti internet o link utilizzabile per la prenotazione delle visite). Saranno omessi in ogni caso i dati catastali.

In particolare, la richiesta di pubblicazione, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet (avviso di vendita ed eventuali ulteriori documenti non già trasmessi in ossequio al punto 2 delle operazioni preliminari), potrà essere effettuata dal delegato tramite le aree riservate dei siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); invio telematico della documentazione tramite i link presenti sull'home page dei siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); consegna al referente della Società presso l'ufficio informativo e di assistenza per le vendite gestito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., ubicato presso il Tribunale di Catania - Via Francesco Crispi 268 - 1° piano, dal lunedì al venerdì (martedì escluso) dalle ore 10:00 alle ore 12:00.

Il professionista è responsabile di:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet, preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;

Il professionista è responsabile di:

- trasmettere la contabile di avvenuto pagamento degli oneri pubblicitari e delle spese del gestore della vendita telematica in tempo utile per l'effettuazione dei servizi richiesti alle società stesse;
- precisare per ogni singola richiesta di pubblicità i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura (creditore anticipatorio delle spese di pubblicità); occorre precisare che le fatture saranno tutte pagate dal professionista



delegato utilizzando il fondo spese;

- verificare la correttezza della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, sui siti internet e sull'eventuale quotidiano;
- inserire sul Portale delle Vendite Pubbliche, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene;
- comunicare, via PEC, ai legali del creditore procedente e degli intervenuti, prima dell'effettuazione della pubblicità di cui sopra, copia dell'avviso di vendita, al fine di consentirne la partecipazione e/o il deposito delle domande di assegnazione, per il caso di asta deserta ai sensi dell'art.588 c.p.c.
- Il professionista deve attenersi rigorosamente a tutte le **"INDICAZIONI PER I SIG.RI PROFESSIONISTI DELEGATI"** disponibili presso la cancelleria e trasmesse ai Consigli degli ordini professionali, per quanto riguarda i contenuti, la tipologia ed i formati digitali dei documenti.

#### ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

Il professionista delegato, dopo la vendita, dovrà attenersi alle seguenti indicazioni:

- △ formata copia del verbale di aggiudicazione, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;
- △ aggiornerà le visure in atti, per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando, altresì, la natura delle iscrizioni ipotecarie e il loro oggetto: in particolare, se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;
- △ entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la **bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice ( in formato RTF O DOC)** unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario;
- △ a seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione



all'Ufficio del Registro), il delegato ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;

- ^ provvederà alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per gli atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
- ^ si evidenzia sin d'ora che **sono a carico dell'aggiudicatario** gli **onorari** relativi alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento, nonché **spese ed onorari** per l'esecuzione delle attività accessorie di regolarizzazione formale, amministrativa e fiscale dello stesso, mentre **sono a carico della procedura** onorari e spese per l'esecuzione delle formalità di cancellazione e/o restrizione delle trascrizioni ed iscrizioni e le relative spese

#### DELEGA

infine, al notaio/professionista la formazione di bozza del **progetto divisionale definitivo – da depositare nel termine di 150 giorni dalla aggiudicazione** – che avrà ad oggetto una somma di danaro, per la successiva approvazione delle parti.

Nella formazione del progetto divisionale il delegato dovrà risolvere eventuali questioni di dare-avere fra i contitolari, ex artt. 723 e ss. c.c. Da tali operazioni emergerà la porzione netta in danaro da attribuire al contitolare obbligato e, per questo, all'ufficio esecutivo (da versare su libretto intestato alla procedura esecutiva immobiliare).

La presente ordinanza ove non emessa in udienza dovrà essere notificata a cura del delegato al **creditore procedente, ai creditori intervenuti, al debitore esecutato, ai comproprietari ove non costituiti** ed a cura della cancelleria alle parti costituite;

**rinvia**

**all'udienza del 9.5.2025 h. 9.15**

Si comunichi la presente ordinanza al professionista delegato a cura della cancelleria e alle parti.

Catania, 14/11/2024

Il giudice istruttore  
Cristiana Delfa





## TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione civile

### ORDINANZA

Il Giudice Francesco Lentano

nel giudizio di divisione endoesecutiva promosso da [redacted] in liquidazione contro [redacted], e nei confronti di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE;

**premesse che, quanto alle procedure esecutive sospese:**

- nella procedura esecutiva n. 926/2009 fu pignorata, per conversione di sequestro conservativo, contro [redacted]
  - o metà della piena proprietà di immobili in Catania, via Fortino Vecchio 1 - via Velis 4 - 6, in catasto al foglio 69, particella 1889 subb 1, 2, 3, e 1890\* (comproprietario [redacted]);
  - o metà dell'usufrutto di appartamento in Catania, via Fiamingo 49, in catasto al foglio 69, particella 23995 sub 7, ora 18062 sub. 17 (comproprietari [redacted] per la restante metà di usufrutto, [redacted] per la nuda proprietà in ragione di metà per ciascuno);
- fu svolta perizia di stima dal dott. Salvatore Stuto, che attribuì ai beni i seguenti valori riferiti all'intera piena proprietà:
  - o € 107.000 (particella 1889 sub 1); € 93.750 (particella 1889 sub 2); € 120.000 (particella 1889 sub 2); € 42.400 (particella 1890); € 246.000 (particella 23995 sub 7);
- con ordinanza in data 23/7/2014, il g.e. dell'epoca sospese l'esecuzione ed instaurò il giudizio di divisione endoesecutiva;
- successivamente, nella procedura n. 1023/2018 prima, e nella 411/2019 poi (la seconda resasi necessaria per un errore catastale nella prima), la medesima curatela fallimentare pignorò, contro [redacted], la metà della nuda proprietà dell'appartamento in via Fiamingo; tanto avvenne perché la Curatela aveva vinto l'azione revocatoria sulla donazione della quota di metà da parte di [redacted];
- le procedure nn. 1023/2018 e 411/2019, riunite tra loro, furono poi riunite alla n. 926/2009;
- con ordinanza del 9/3/2022, fu espressamente sospesa, ai sensi dell'art. 601 c.p.c., anche la n. 1023/2018;

**premesse che, quanto al presente giudizio divisionale:**

- il primo giudizio divisionale, nato dalla esecuzione n. 926/2009, ha avuto inizio effettivo con ritardo a causa di un errore materiale nella indicazione dei beni da dividere contenuto nella ordinanza del 23/7/2014 (errore corretto dallo scrivente in data 2/5/2016);
- con ordinanza del 29/4/2017, in assenza di progetti divisionali in natura condivisi tra le parti



ed agevolmente attuabili, questo g.i. dispose che la divisione avesse luogo mediante vendita di tutti i cespiti, e riparto del denaro ricavato;

- fu all'uopo nominato professionista delegato, nella persona dell'avv. Giovanni Fichera;
- il delegato svolse, nel corso del 2018, i tre tentativi di vendita previsti nell'ordinanza, per i cinque lotti, tutti rimasti infruttuosi;
- successivamente la Curatela ha iscritto a ruolo anche il secondo giudizio divisionale, nato dalla esecuzione n. 1023/2018;
- all'udienza del 7/12/2022 lo scrivente ha dato corso alla riunione dei due giudizi divisionali, ma non ha espressamente assunto altri provvedimenti per la prosecuzione del giudizio;

**osservato che:**

- la riunione dei due giudizi divisionali modifica, in parte, le operazioni da svolgere, come inizialmente delegate; ed infatti, scopo della ordinanza di vendita emessa nel 2017 era quello di liquidare i diritti pignorati mediante vendita dell'intero, e quindi, in sostanza:
  - o quanto ai beni in via Fortino Vecchio, vendere l'intera piena proprietà e, detratte le spese, dividere il ricavato tra l'esecutata (e per essa i suoi creditori, nella procedura esecutiva) ed il comproprietario [REDACTED];
  - o quanto al bene in via Fiamingo, vendere l'intero usufrutto e, detratte le spese, dividere il ricavato tra l'esecutata (e per essa i suoi creditori, nella procedura esecutiva) ed il co-usufruttuario [REDACTED] intoccati i diritti dei nudi proprietari;
- alla luce della circostanza che il pignoramento colpisce ora anche la metà della nuda proprietà, la divisione può estendersi anche su questo diritto; ne consegue che può essere messa in vendita l'intera piena proprietà dell'intero bene in via Fiamingo, nella prospettiva, detratte le spese, di scorporare il ricavato distinguendo tra valore dell'usufrutto e valore della nuda proprietà, ed assegnare metà dell'uno a [REDACTED], metà dell'altro a [REDACTED] (nella parte in cui, quali donatori del padre, non sono attinti dalla revocatoria e dal pignoramento);
- dovrà quindi essere emessa nuova ordinanza che preveda la vendita telematica (l'ordinanza precedente essendo stata emessa in epoca anteriore) dell'intera piena proprietà di tutti i beni; con la precisazione che, quanto ai beni in via Fortino Vecchio, si partirà, per i nuovi tentativi, da un prezzo ribassato di un quarto rispetto al terzo tentativo (e quindi dai seguenti prezzi: lotto 1, € 36.112,50; lotto 2, € 30.375; lotto 3, € 41.006,25; lotto 4, € 17.212,50); mentre, quanto al lotto 5, non potrà puramente e semplicemente ribassarsi di un quarto l'ultimo prezzo, che era relativo al solo usufrutto, ma dovrà applicarsi la riduzione prevista per il quarto tentativo di vendita, partendo dall'ideale valore di stima iniziale della piena proprietà (e dunque potrà applicarsi il prezzo base di € 103.781,25);
- va anche valutato se dare corso, prima dei nuovi tentativi di vendita, alla liberazione dei beni non occupati dai convenuti; nell'ultima relazione di custodia si affermava infatti che gli occupanti, conduttori in virtù di contratti di locazione stipulati con [REDACTED], erano stati convenuti in giudizio dal locatore con azione per convalida di sfratto per morosità; occorre dunque acquisire aggiornamenti dal custode sull'attuale stato di occupazione;
- è comunque opportuno, prima di emettere nuova ordinanza di vendita nei sensi sopra indicati, fissare una udienza di comparizione delle parti al fine di raccogliere eventuali osservazioni, dal momento che la presente ordinanza viene emessa al di fuori del



contraddittorio tra le parti;

- va evidenziato che i prezzi dei beni in via Fortino Vecchio sono ormai assai modesti (tenuto conto che solo su metà del ricavato la Curatela potrebbe soddisfarsi), e che due lotti in particolare, in base alla relazione del custode, appaiono di difficilissima collocazione sul mercato; di ciò le parti potrebbero tener conto in una eventuale ottica transattiva;

**P.Q.M.**

- 1) fissa, per consentire alle parti di interloquire su quanto sopra rilevato, l'udienza del **17/1/2024 h. 9,30 (orario fissato al fine di evitare assembramenti in udienza e pertanto da considerare vincolante)**;
- 2) avverte le parti che a detta udienza si darà corso alle nuove vendite previste nella presente ordinanza, salve eventuali osservazioni delle parti;
- 3) onera il custode giudiziario, entro l'udienza, di depositare relazione di aggiornamento sullo stato di occupazione dei beni.

Si comunichi alle parti costituite ed al professionista delegato, a cura della Cancelleria.

Catania, 19/11/2023

IL G.I.





TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione civile

ORDINANZA DI VENDITA  
CON DELEGA DELLE OPERAZIONI EX ART. 591 BIS C.P.C.

Il Giudice Francesco Lentano

nella causa di divisione endoesecutiva promossa da:

[REDACTED] in liquidazione, in persona del curatore *pro tempore*

Contro [REDACTED]

rilevato che con ordinanza in data odierna, è stato ordinato lo scioglimento della comunione avente ad oggetto gli immobili ivi meglio descritti;

rilevato che va disposta la vendita ai sensi degli artt. 1114, 720 c.c. e 788 c.p.c.;

ritenuto di disporre la vendita dei beni sotto indicati ex artt. 569, 571 e 576 c.p.c. con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.;

rilevato, quanto alla descrizione dei beni, che occorrerà rifarsi alle perizie estimative della procedura esecutiva n. 926/2009, del dr. Salvatore Stuto (relazione datata 6/12/2010 ed integrazione datata 2/2/2011), con le seguenti precisazioni: quanto ai beni in vendita per l'intera proprietà, il valore di stima andrà ridotto del 20%, non essendosi tenuto conto, all'atto della stima, dell'assenza di garanzia per vizi nella vendita forzata; quanto al bene in vendita per l'intero usufrutto, la stima andrà aggiornata, fermo il valore dell'immobile, tenuto conto della mutata età degli usufruttuari;

**ORDINA**

la vendita del compendio oggetto del presente giudizio divisionale (intera proprietà degli immobili in via Fortino Vecchio – via Velis; intero usufrutto dell'immobile in via Fiamingo);

**DELEGA**

per le operazioni di vendita l'avv. Giovanni FICHERA, presso PAVID – via Martino Cilestri 41, Catania. Tel. 095/388875; fax 095/7110939. [www.pavid.it](http://www.pavid.it)

**NON DETERMINA**

anticipo da corrispondersi al delegato da parte dell'attore, trattandosi di parte ammessa al patrocinio a spese dello Stato;

**DISPONE**

che in caso di mancata vendita entro **diciotto mesi** dalla comunicazione della presente ordinanza il delegato rimetta gli atti al giudice per i provvedimenti ulteriori, mentre in caso di vendita, trasmetta gli atti **entro 180 giorni** dall'aggiudicazione, unitamente al progetto di distribuzione

**DISPONE**



che l'attore provveda a notificare il presente provvedimento agli eventuali creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi almeno **30 giorni prima della vendita** ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

#### DISPONE CHE IL DELEGATO

1. verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti nonché l'effettiva proprietà dei beni pignorati in capo al debitore, almeno nei limiti del ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, acquisendo, altresì, ove mancante, atto di acquisto del debitore anteriore al ventennio;
2. verifichi nuovamente l'adempimento degli incombeni ex art. 498 c.p.c.;
3. relazioni sullo stato di attuazione della delega almeno ogni sei mesi;
4. provveda ad estrarre, anche a mezzo di persona da lui delegata, copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo del presente giudizio divisionale e, se necessario, in quello dell'esecuzione dichiarata sospesa, fascicoli che rimarranno comunque depositati presso la Cancelleria del Tribunale;
5. costituisca all'interno del fascicolo d'ufficio – ove ancora in formato cartaceo - un sottofascicolo intestato a proprio nome nel quale inserirà progressivamente tutti gli atti relativi alle operazioni di delega al fine di consentire al giudice in ogni momento una rapida conoscenza dello stato della procedura;
6. che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;

#### DISPONE CHE IL DELEGATO

7. fissi il termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto;
8. fissi al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto che precede la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell' art. 573 c.p.c.;
9. dia avviso alle parti della data e dell'ora della vendita - nonché del luogo ove essa si terrà - almeno 45 giorni prima;
10. dia avviso all'attore ed agli eventuali ulteriori creditori che copia di eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita direttamente al delegato, nel luogo da questi indicato;
11. formi l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni di seguito impartite;
12. stabilisca il luogo di presentazione delle offerte di acquisto, delle istanze di assegnazione ex art. 588 e 589 c.p.c. o delle istanze di partecipazione all'incanto - e dove avrà luogo l'esame delle prime o lo svolgimento dell'incanto - presso il proprio studio ovvero presso altro idoneo recapito;
13. proceda all'esame delle offerte e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
14. dichiari inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso di vendita, quelle inferiori al valore dell'immobile di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza di





vendita e quelle non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità indicate nell'avviso di vendita;

15. proceda alla deliberazione sull'offerta secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c. ed in caso di presentazione di più offerte secondo le disposizioni dell'art. 573 c.p.c.;

16. in caso di presentazione di una sola offerta efficace proceda, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., senz'altro all'aggiudicazione qualora essa risulti pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita;

17. in caso di presentazione di una sola offerta efficace pari almeno al 75 % del prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita proceda all'aggiudicazione solo se non risultino depositate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c. e non ritenga di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

18. in caso di presentazione di più offerte efficaci inviti, ai sensi dell'art. 573, 1<sup>a</sup> comma, c.p.c., in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta;

19. in caso di mancata adesione degli offerenti alla gara, assegni all'attore o all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex art. 588, 589 c.p.c.;

20. all'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, assegni all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588, 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, aggiudichi al miglior offerente ex art. 573, 3<sup>o</sup> comma, c.p.c.;

21. consideri miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, 3<sup>a</sup> comma, c.p.c., l'offerta più alta, quella garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;

22. in caso di esito infruttuoso del primo tentativo di vendita, se non vi sono domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c., ne esperisca un secondo, assegnando nuovo termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 per la presentazione di offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., fissando al giorno successivo alla scadenza del termine la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.;

23. in caso di esito infruttuoso del secondo tentativo di vendita, se non vi sono domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c., ne esperisca un terzo, assegnando nuovo termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 per la presentazione di offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., fissando al giorno successivo alla scadenza del termine la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.;

24. fissi il prezzo base della 1<sup>a</sup> vendita in misura corrispondente al valore stimato dal CTU del presente giudizio o, in mancanza, dall'esperto nominato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 568, 2<sup>a</sup> comma, c.p.c., (RIDOTTO COME DA PREMessa); adotti, altresì, la suddivisione in lotti come operata dal medesimo esperto; in ogni caso, segnali al giudice l'opportunità di rivedere sia il prezzo che la suddivisione in lotti se ritenuti inadeguati;

25. in caso di esito infruttuoso della 1<sup>a</sup> vendita, fissi il prezzo base della 2<sup>a</sup> vendita in misura inferiore di 1/4 rispetto al precedente ed in caso di esito infruttuoso della 2<sup>a</sup> vendita, fissi il prezzo



base della 3<sup>a</sup> vendita in misura inferiore di 1/4 rispetto al precedente, ai sensi dell'art. 591, 2<sup>a</sup> comma, c.p.c.

26. dopo l'esperimento di ogni tentativo di vendita infruttuoso relazioni immediatamente il giudice qualora ritenga utile apportare modifiche alle condizioni di vendita ai sensi dell'art. 591, 2<sup>a</sup> comma, c.p.c. (nuove forme di pubblicità, rettifiche al valore stimato);

27. dia tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

28. autorizzi l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. e nell'ipotesi prevista dall'art. 585, 2<sup>a</sup> comma, c.p.c. provveda direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma;

29. in caso di esito infruttuoso anche della terza vendita, rimetta gli atti al giudice unitamente ad una relazione dettagliata su tutta l'attività compiuta, illustrando le spese sostenute, specificando le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita, fornendo tutte le informazioni utili per valutare l'opportunità di apportare ulteriori modifiche alle condizioni di vendita (ulteriori ribassi e relativa misura, nuove forme di pubblicità degli avvisi di vendita, aggiornamento della stima per intervenuta significativa modifica dello stato dei luoghi o delle quotazioni di mercato) e riferendo sullo stato occupativo dell'immobile;

30. qualora all'esito di una vendita il prezzo ottenuto raggiunga l'importo delle spese e dei crediti menzionati nell'articolo 495, 1<sup>a</sup> comma, c.p.c. riferisca immediatamente al giudice per l'eventuale cessazione della vendita forzata, ai sensi dell'art. 504 e 163 disp. att. c.p.c.;

31. in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione dalla quale risulti la somma dovuta a titolo di capitale, interessi, accessori e spese di procedura, coperta dal privilegio ipotecario ex art. 2855 c.c., che il delegato dovrà attentamente verificare) provveda a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura nonché per l'eventuale definitiva liberazione dell'immobile, ove tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura (in misura comunque cautelativamente non inferiore al 20% del prezzo) il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà invece essere versata alla procedura; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito ovvero documento contabile equipollente;

32. provveda a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

33. provveda alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che deve contenere le circostanze di tempo e di luogo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato;

#### DISPONE

34. che in **nessun caso** il delegato possa dare notizia al debitore o a terzi dell'avvenuta presentazione di offerte ovvero di istanze di assegnazione, adottando tutte le misure necessarie a garantire la segretezza di tale informazione;

35. che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non al momento della vendita;



36. che nella vendita senza incanto in nessun caso potranno essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

37. che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari;

38. che il termine per il versamento del prezzo da parte dell'offerente/aggiudicatario sia fissato in misura non superiore a **120 giorni**;

39. che divenuta definitiva l'aggiudicazione la cauzione ed il saldo prezzo siano depositati su un libretto di deposito nominativo intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice presso un istituto di credito di fiducia del delegato;

#### CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

il professionista redigerà l'**avviso di vendita** nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 570 c.p.c. e di cui all'art. 173-*quater* c.p.c., attenendosi alle seguenti indicazioni;

**nell'avviso sarà specificato:**

1. che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa nel luogo ed entro l'ora indicati al delegato sino al giorno precedente la data della vendita. Le offerte dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

2. che l'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta (è, quindi, possibile una offerta pari al 75% del prezzo base)**;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (**sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta**);

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;



3. che all'offerta dovranno essere allegati -- inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (**è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta**);

4. che, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

5. che le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita;

6. qualora venga presentata una sola offerta valida per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta;

7. qualora venga presentata una sola offerta valida per un importo inferiore al prezzo base, la stessa potrà essere accolta a meno che il creditore non abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene ed il giudice non ritenga di disporre una nuova vendita;

8. qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta (art. 573 c.p.c.); nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al **2%** del prezzo indicato nell'avviso di vendita (arrotondato al migliaio di euro più prossimo); il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

9. se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile;

10. in caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione. Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

11. Il mancato pagamento della somma complessivamente dovuta determinerà la revoca della aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate;

**L'avviso di vendita dovrà, inoltre, precisare che:**

1) gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, contattando il delegato, il quale dovrà pubblicare il recapito telefonico a tal fine utile;

2) tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice o dal cancelliere o dal giudice, sono eseguite dal delegato nel luogo da questi indicato;



- 3) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;
- 4) qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. L.vo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., così come individuato dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- 5) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- 6) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura;
- 7) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il professionista delegato, ove sia nominato anche custode, procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;
- 8) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);
- 9) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **RENDE NOTO**

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 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; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerato, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo;
- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it).

Il Giudice dispone che venga data pubblicità della vendita nelle seguenti forme:

#### **PUBBLICITA' LEGALE**

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591bis c.p.c. saranno resi pubblici mediante i seguenti adempimenti da effettuarsi per ogni singolo e successivo esperimento di vendita:



1. Affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale (disposizione in vigore sino alla creazione del "portale delle vendite pubbliche" ex art. 490, 1° comma, c.p.c. nuova formulazione)

2. comunque, dell'estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano "La Sicilia" e/o "Il Mercatino" e/o "Quotidiano di Sicilia";

**entrambi almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;**

3. comunque, della presente ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto, e relativi allegati, mediante pubblicità sui siti *internet* [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) sui quali dovrà essere consultabile **almeno novanta (90) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte per il primo esperimento di vendita e di **sessanta (60) giorni** per i successivi.

4. Gli adempimenti descritti ai punti n. 2 e 3 che precedono dovranno essere richiesti a cura del delegato in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, per il **primo tentativo almeno 100 giorni prima e per i successivi almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte** esclusivamente alla società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, che gestisce i siti web [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), individuata da questa sezione come **soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità su internet e sui quotidiani.**

5. Il testo dell'inserzione sul quotidiano conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del Giudice; **nome del delegato e del custode**; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); ammontare del prezzo base e dell'offerta minima; data e ora fissata per la vendita senza incanto; luogo della vendita; termine di presentazione delle offerte; espressa indicazione che maggiori informazioni sono reperibili presso il delegato (**specificando il recapito di quest'ultimo**) e sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it); saranno omessi in ogni caso i dati catastali ed i confini del bene.

6. La richiesta, comprensiva di modulo firmato a cura del professionista, potrà essere effettuata tramite:

posta elettronica all'indirizzo [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it);

invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home-page del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

fax al n° 0586 201431;

posta o corriere Espresso da spedire a: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - Via delle Grazie, 5 - 57125 Livorno.

Il professionista dovrà aver cura e quindi è responsabile di:

indicare il nome del delegato e del custode (con recapito telefonico) con specifico riferimento alla facoltà di visitare l'immobile prima della vendita,

dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque



eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;

verificare la correttezza della pubblicità su internet e sul quotidiano, richiedendo prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;

comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita oppure via fax al n° 0586 201431.

il professionista deve attenersi rigorosamente a tutte le **"INDICAZIONI PER I SIG.RI PROFESSIONISTI DELEGATI"** disponibili presso la cancelleria e trasmesse ai Consigli degli ordini professionali per quanto riguarda i contenuti, la tipologia ed i formati digitali dei documenti;

#### DELEGA

altresì, il medesimo professionista per gli adempimenti successivi alla vendita e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;

aggiognerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;

entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario;

a seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;

provvederà alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per gli atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

si evidenzia sin d'ora che **sono a carico dell'aggiudicatario** gli onorari relativi alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento nonché spese ed onorari per l'esecuzione delle attività accessorie di regolarizzazione formale, amministrativa e fiscale dello stesso, mentre **sono a carico del procedimento** onorari e spese per l'esecuzione delle formalità di cancellazione e/o restrizione delle trascrizioni ed iscrizioni e le relative spese;

#### DELEGA

infine al professionista la formazione di bozza del progetto di distribuzione nell'ambito del quale distinguerà, previa indicazione delle spese da porre in prededuzione in quanto indispensabili



all'espletamento del presente giudizio (ivi compresi onorari del procuratore di parte attrice, spese della CTU qui eventualmente svolta e onorari del delegato) la somma da attribuire ai comproprietari non eseguiti e quella spettante al debitore eseguito che verrà versata su un libretto intestato alla procedura esecutiva che l'attore provvederà ad acquisire all'atto della riassunzione della procedura esecutiva, per provvedere alla distribuzione fra i creditori.

Ai sensi dell'**art. 591-bis, ultimo comma, c.p.c.**, il mancato rispetto dei termini e delle direttive impartite con la presente ordinanza può determinare la revoca della delega (si segnala, in proposito, l'importanza preminente del rispetto del dovere di segretezza sul numero di offerte/istanze di assegnazione depositate per ciascuna vendita, del dovere di attribuire al creditore fondiario le somme a questi effettivamente spettanti, previa verifica della nota di riepilogo del credito depositata, del rispetto dei termini fissati per l'espletamento di tutte e di ciascuna attività delegata).

Si comunichi a cura della cancelleria.

Catania, 29/4/2017

Il giudice  
Francesco Lentano

