



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



SEZIONE CIVILE

Il Giudice,

letti gli atti del procedimento iscritto al n. 451/2015 R.G.;

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 05.07.2022;

rilevato che il presente procedimento ha per oggetto la divisione ereditaria dei beni del *de cuius*

letto il progetto di divisione, ex art. 789 c.p.c., depositato dal CTU, ing. Carmelo Nola;

considerato che gli attori hanno dichiarato di approvare il suddetto progetto di divisione;

considerato che anche il convenuto costituito, [REDACTED] ha dichiarato di approvare il progetto di divisione elaborato dal CTU;

ritenuto che è stata trasmessa al convenuto contumace [REDACTED] la comunicazione circa il deposito del progetto divisionale e dell'udienza fissata per la sua discussione;

ritenuto che la convenuta contumace [REDACTED] ha dichiarato di rinunciare all'eredità (si veda verbale di rinuncia all'eredità del 17.10.2014, prodotto dagli attori unitamente alle note depositate il 14.06.2022);

considerato che la convenuta contumace [REDACTED] è deceduta il 25.04.2017;

considerato che in seno al progetto divisionale (che le parti costituite hanno già dichiarato di approvare) il CTU ha dato atto della non comoda divisibilità del bene immobile facente parte dell'asse ereditario (immobile sito a Delia, via Parini nn. 36-38-40-42, identificato in catasto al foglio di mappa 8, particelle 1297, 1298, 1299 e 1708), evidenziando che occorrerà procedere alla sua vendita ed assegnando a ciascuno dei condividenti una quota della somma ricavata dalla suddetta vendita, secondo le rispettive quote ereditarie;

ritenuto, pertanto, che prima di dichiarare eventualmente esecutivo il progetto di divisione, va disposta la vendita del bene immobile di cui sopra;

ritenuto che, in considerazione della rinuncia all'eredità da parte di [REDACTED] sarà necessario ricalcolare le quote degli altri eredi legittimi, in applicazione delle disposizioni generali sulla successione legittima;

ritenuto che è stata depositata la relazione notarile aggiornata relativa agli immobili di cui sopra;

ritenuto che il CTU nominato ha proceduto ad eseguire la stima degli immobili di cui trattasi;

ritenuto che può essere disposta la vendita degli immobili sopra indicati;

ritenuto che, con riferimento ai buoni fruttiferi facenti parte dell'asse ereditario, in relazione ai quali il progetto di divisione prevede l'assegnazione a ciascuno dei dividendi di una quota della somma ricavata dalla loro vendita, secondo le rispettive quote ereditarie, non occorre procedere alla vendita degli stessi ai sensi dell' art. 787 c.p.c., essendo sufficiente che i dividendi, una volta dichiarato esecutivo il progetto di divisione ed assegnate le quote a ciascuno degli eredi, richiedano il loro rimborso all'Istituto presso il quale sono stati accesi secondo le quote a ciascuno assegnate;

ritenuto necessario che, nelle more della vendita degli immobili, il CTU depositi una integrazione del progetto divisionale con l'indicazione delle quote spettanti a tutti gli eredi, ricalcolate in conseguenza della rinuncia all'eredità da parte di [REDACTED]

p.q.m.

DISPONE procedersi alla vendita dei seguenti beni, così identificato:

LOTTO UNICO:

- Piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione sito in Delia (CL), via Parini nn. 36 e 38, posto tra il piano terra e il piano primo, identificato in catasto al foglio 8, part. 1297, cat. A/4, classe 1, vani 2,5, R.C. euro 71,01;
- Piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione sito in Delia (CL), via Parini n. 40, posto al piano terra, identificato in catasto al foglio 8, particelle graffate 1708 e 1299 , cat. A/6, classe 1, vani 2, R.C. euro 23,76;
- Piena proprietà di un box auto sito in Delia (CL), via Parini n. 42, posto al piano terra, identificato in catasto al foglio 8, part. 1298, cat. C/6, classe 3, MQ 10,00, R.C. euro 33,57.

Il tutto così come meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore ing. Carmelo Nola, alla quale si rinvia.

Si delega al compimento delle operazioni di vendita e di ogni altro incombente il Notaio Carano Giulia, secondo le modalità di seguito specificate:

- il professionista delegato provvede a controllare nuovamente la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., individuando iscrizioni e trascrizioni gravanti sul compendio pignorato;
- il professionista delegato provveda ad acquisire, ove non risultante, l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso ed a compiere tutte le attività ad esso collegate avvalendosi di un professionista abilitato, in possesso dei requisiti di legge;
- il professionista delegato dispone con apposito avviso - da comunicarsi anche ai condividenti e ai creditori intervenuti — la vendita senza incanto, provvedendo a indicare:
 - a) il luogo in cui le attività connesse alla vendita dovranno essere effettuate (presso il suo studio o nella stanza a ciò deputata presso il Tribunale);
 - b) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti;
 - c) una breve descrizione dei beni costituenti ciascun lotto, contenente a titolo esemplificativo, le caratteristiche essenziali, la consistenza catastale, la destinazione d'uso, la rendita catastale, la presenza di eventuali vincoli urbanistici o paesaggistici, ecc;
 - d) il prezzo base per ciascun lotto - determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., tenendo conto della relazione di stima depositata dall'esperto;
 - e) l'indicazione che è valida l'offerta pari al 75 % del prezzo base;
 - f) il giorno, l'ora entro cui dovranno essere proposte le offerte di acquisto a norma dell'art. 571 c.p.c. (termini non inferiori a novanta giorni e non superiori a centoventi giorni);
 - g) f) l'avviso che l'offerente deve presentare una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente - a pena di inefficacia - l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a copia di un valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
 - h) l'avviso che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura

- civile, riproducendone le norme relative;
- i) l'ammontare della cauzione (in misura comunque non inferiore ad 1/10 del prezzo offerto), disciplinando, altresì, le modalità di restituzione, nonché la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
 - j) le modalità di presentazione dell'offerta;
 - k) le notizie di cui all'art. 46 del T.U. 6.6.2001, n. 380 e all'art. 40 della L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni, ovvero l'insufficienza di tali notizie tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della L. 47/85, con espresso avviso che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;
- il professionista delegato provvederà, poi, ad esaminare, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame, ed a deliberare sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c.;
 - il professionista delegato provvederà, nel caso in cui vi siano più offerte, agli adempimenti di cui all'art. 573 c.p.c.;
 - il professionista delegato provvederà, se del caso, agli ulteriori adempimenti di cui all'art. 574 c.p.c.;

A) nel caso di infruttuoso esperimento della vendita, e ove non pervengano istanze di assegnazione a norma dell'art. 590 c.p.c., fissare un prezzo base inferiore di 1/4 rispetto a quello precedente, e disporre nuovamente la vendita senza incanto (su espressa autorizzazione del giudice), con le modalità sopra indicate;

C) esperimento il terzo tentativo di vendita andato deserto, il professionista delegato che procede al quarto tentativo applicherà una riduzione del prezzo base nella misura del 50 %, salvo che, alla luce della natura del bene, della sua collocazione, nonché dell'effettivo interesse del mercato, non appaia opportuno effettuare un ulteriore tentativo con ribasso del 25 %. Nel caso in cui sussistano serie incertezze, il delegato rivolgerà apposita istanza al giudice rappresentando le difficoltà riscontrate nella decisione sull'individuazione del prezzo base;

- il professionista delegato provvederà alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale telematico delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e

di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto dal professionista delegato;

- l'importo della cauzione ed il saldo prezzo andranno versati su **conto corrente bancario**, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice, da aprirsi nella filiale degli istituti di credito che offrono le condizioni più vantaggiose, da individuarsi a cura del medesimo professionista delegato tra gli istituti aderenti all'infrastruttura "PagoPA";
- il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del prezzo, che dovrà effettuarsi entro il termine di centoventi giorni, salva la possibilità di chiedere la rateizzazione - sino a mesi dodici - previa istanza al giudice;
- il professionista delegato cura che le somme siano versate sul corrispondente conto corrente già acceso;
- ove il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, l'aggiudicatario che ne faccia richiesta potrà essere immesso nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia prestata una fideiussione autonoma irrevocabile e a prima richiesta per un importo pari ad almeno il 30 per cento del prezzo di vendita. La fideiussione verrà preventivamente sottoposta al vaglio del G.E., il quale valuterà la capacità di garantire l'adempimento integrale e tempestivo della garanzia. La fideiussione è rilasciata a favore della procedura esecutiva a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'adozione del provvedimento di cui all'art. 587 primo comma secondo periodo c.p.c., nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile;
- avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, co. 2, c.p.c., il professionista delegato predispose il decreto di trasferimento, allegando eventualmente il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 591 bis, comma 6, c.p.c., e specificando espressamente se il versamento del prezzo sia avvenuto a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita;
- il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento

- pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
- il professionista delegato provvede agli incombeni relativi al pagamento delle imposte concernenti la vendita;
 - il professionista delegato provvede a verificare l'avvenuta liquidazione del saldo dell'onorario spettante all'esperto stimatore;

Il GIUDICE DISPONE la vendita telematica con modalità sincrona mista e dispone altresì:

che il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sia la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. e che il PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sia il sito www.astetelematiche.it;

che il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato;

che le offerte di acquisto possono essere presentate su supporto analogico-cartaceo, ovvero con modalità telematiche, come stabilito dagli artt. 12 e 13 del D.M. 26/2/2015 n. 32;

che coloro che hanno presentato l'offerta su supporto cartaceo partecipino alla vendita innanzi al delegato, nel luogo nel giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita;

che coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche partecipino alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi all'area riservata del PVGT il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita; che l'offerta presentata su supporto analogico-cartaceo deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato *ad hoc* il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; la cauzione verrà versata a mani del professionista delegato con assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, con indicazione del numero della procedura e del lotto per cui si partecipa;

che l'offerta presentata con modalità telematiche deve essere depositata tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia e inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

- a) 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;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica

(segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo); la cauzione verrà versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura; l'offerente avrà cura di effettuare il bonifico in tempo utile per risultare accreditato allo scadere del termine per la presentazione delle offerte; la copia della contabile del versamento andrà allegata all'offerta;

Il GIUDICE INOLTRE DISPONE che sia data pubblicità della vendita:

- a cura del professionista sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia; che la pubblicazione sul portale sia eseguita dal medesimo soggetto che assicura la pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti internet (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.); che, a cura del professionista, sia data pubblicità dell'avviso e della relazione dell'esperto mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, dell'elaborato peritale ed allegati sul sito www.astegiudiziarie.it nel quale dovrà essere consultabile almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte* (a tal fine la trasmissione degli atti da parte del professionista dovrà avvenire non oltre i quindici giorni precedenti la pubblicazione);

- mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate BASIC" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it almeno quarantacinque giorni prima del termine di presentazione delle offerte. 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'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet dove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

che il professionista delegato provveda ai pagamenti necessari per la pubblicazione degli avvisi sul portale delle vendite pubbliche e per gli ulteriori adempimenti pubblicitari previsti dall'ordinanza di vendita, a mezzo del conto corrente bancario intestato alla procedura, anche tramite *home banking*;

che le somme versate dall'aggiudicatario con assegno vengano depositate dal professionista delegato sul conto corrente bancario intestato alla procedura;

che tra l'eventuale esito infruttuoso della vendita e remissione del nuovo avviso di vendita decorra un termine non superiore a giorni 60; che tra il deposito del saldo prezzo di aggiudicazione alla

vendita e remissione del decreto di trasferimento decorra un termine non superiore a 60 giorni;
che in nessun caso il professionista delegato sospenda o ritardi le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice;

Il GIUDICE INFINE pone a carico degli attori in solido la somma di € 1.000,00, da versarsi sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva entro giorni 60 (sessanta) decorrenti dalla comunicazione del presente provvedimento;

determina l'anticipo da corrisponderci al professionista delegato in ragione di € 1.000,00 quale acconto sui compensi da versarsi da parte degli attori in solido, entro 60 giorni e salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti acconti, fin d'ora prevedendosi che il professionista delegato stesso emetta, prima del materiale ed effettivo pagamento, non già una fattura o parcella, ma soltanto un preavviso (o "pro-forma") di quest'ultima;

dispone che se entro il termine massimo di 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, il professionista non abbia ricevuto l'acconto in parola, egli dovrà rimettere gli atti al giudice, il quale provvederà a fissare udienza di comparizione delle parti al fine di adottare i provvedimenti più opportuni per la prosecuzione della procedura;

dispone che il professionista delegato comunichi in modo idoneo ai condividenti e ai creditori date e luoghi delle vendite, nonché gli orari ed il luogo in cui saranno consultabili le copie degli atti in suo possesso; gli altri interessati (potenziali acquirenti etc.) potranno consultare solamente la copia della relazione dell'esperto ed i relativi allegati;

fissa in 30 giorni il termine massimo che dovrà intercorrere tra il versamento dell'anticipo sopra indicato e la remissione dell'avviso di vendita.

dispone il richiamo del CTU nominato, affinché depositi una integrazione del progetto divisionale con l'indicazione delle quote spettanti a tutti gli eredi, ricalcolate in conseguenza della rinuncia all'eredità da parte di [REDACTED];

assegna al CTU termine sino al 30.11.2022;

fissa l'udienza del 13 dicembre 2022, per verificare l'esito del primo tentativo di vendita, nonché per l'esame della integrazione del progetto di divisione redatta dal CTU.

Dispone che l'udienza si svolgerà secondo le modalità della trattazione scritta ex art. 221 d.l.

34/2020.

Assegna alle parti e agli altri soggetti processuali termine sino a cinque giorni prima dell'udienza per il deposito di note scritte.

Manda la cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento alle parti, al CTU e al professionista delegato.

Caltanissetta, 05.07.2022

Il Giudice

Dott.ssa Ester Rita Difrancesco