



TRIBUNALE DI CATANIA

ASTE
GIUDIZIARIE®
SESTA SEZIONE
ORDINANZA

N. R.G. 15087/2020

Il Giudice, dott. Roberto Cordio, vista la relazione del professionista delegato, depositata il 15.1.2025, osserva quanto segue:

a) alla luce di quanto emerge dalla detta relazione in ordine alle somme acquisite dalle vendite alla data del 12.1.2025 (anche successivamente all'ordinanza del 15.11.2024) pari ad € 861.718,00 e considerata, per un verso, la circostanza che una delle parti del presente giudizio di divisione è una curatela fallimentare, la quale ha rappresentato l'esigenza di giungere in tempi ragionevoli alla chiusura della procedura concorsuale ed alla soddisfazione dei crediti ammessi al passivo nonché, per altro verso, la rilevante durata, ragionevolmente prevedibile, delle ulteriori attività di vendita da svolgere, appare opportuno procedere alla distribuzione di un acconto, prossimo al 50%, sull'ammontare delle quote di spettanza dei dividendi non eseguiti, restando salvi sia i successivi conguagli da operare in sede di progetto di distribuzione delle somme ricavate dalla vendita dei beni comuni oggetto del presente giudizio di divisione che la quantificazione della quota netta del ricavato spettante al contitolare obbligato e – per questi – all'Ufficio esecutivo (per la successiva distribuzione fra i creditori), nonché la liquidazione delle spese prededucibili;

ritenuto che va fissata apposita udienza per l'audizione delle parti sul pagamento dell'acconto di cui sopra e che, non richiedendosi la presenza di soggetti diversi dai difensori, dalle parti, dal pubblico ministero e dagli ausiliari del giudice, l'attività processuale orale può essere sostituita dal deposito di note scritte contenenti le sole istanze e conclusioni - redatte nel rispetto dei principi di sinteticità e chiarezza, se del caso tramite rinvio alle istanze e conclusioni formulate in atto già depositato - con assegnazione del termine perentorio di cui all'art. 127-ter c.p.c.;

ritenuto che – in esito alla detta udienza – saranno adottate le determinazioni finali sul pagamento dell'acconto in favore dei dividendi non eseguiti;

b) ritenuto che – alla luce di quanto riferito dal professionista delegato con la relazione sopra citata – appare opportuno procedere all'accorpamento di alcuni lotti (unità abitative e garages del compendio pignorato sito in Catania, Via Montepalma) stante il livello di offerta minima raggiunto dai soli garages, che rende palesemente antieconomico l'espletamento di ulteriori tentativi di vendita come lotti autonomi, ossia in dettaglio:

LOTTO N. 6) - prezzo base asta € 40.444,00 – offerta minima € 30.333,00 (A/2) e LOTTO N. 17) - prezzo base asta € 3.657,00 – offerta minima € 2.743,00 (C/6) da accorpate nel nuovo LOTTO N.

6) con prezzo a base asta € 44.101,00;

LOTTO N. 11) - prezzo base asta € 46.125,00 – offerta minima € 34.594,00 (A/2) e LOTTO N. 19) - prezzo base asta € 3.657,00 – offerta minima € 2.743,00 (C/6), da accorpate nel nuovo LOTTO

N. 11) - prezzo base asta € 49.783,00;

LOTTO N. 30) - prezzo base asta € 42.132,00 – offerta minima € 31.599,00 (A/2) e LOTTO N. 28) - prezzo base asta € 2.925,00 – offerta minima € 2.194,00 (C/6), da accorpate nel **nuovo LOTTO N. 30) - prezzo base asta € 45.057,00;**

LOTTO N. 33) - prezzo base asta € 38.363,00 – offerta minima € 28.773,00 (A/2) e LOTTO N. 39) - prezzo base asta € 2.532,00 – offerta minima € 1.899,00 (C/6), da accorpate nel **nuovo LOTTO N. 33) - prezzo base asta € 40.895,00;**

c) ritenuto che il professionista delegato va quindi invitato ad avviare un ciclo di vendite con riguardo ai seguenti terreni (per i quali era stata disposta – in via provvisoria – l'esclusione dalla vendita):

1) LOTTO N. 72: Comune di Catania, Foglio 19 particelle 216, 226 e 254, al prezzo base asta di € 45.960,00, con offerta minima di € 34.470,00;

2) LOTTO n. 74, Comune di Misterbianco, Foglio 7 part. 217 al prezzo base asta (di cui alla perizia di stima redatta nella procedura fallimentare, già acquisita agli atti) di € 8.450,00;

3) LOTTO N. 75, Comune di Misterbianco, Foglio 7, part. 261 e 424 al prezzo base asta (di cui alla perizia di stima redatta nella procedura fallimentare) di € 21.450,00;

4) LOTTO N. 76, Comune di Misterbianco, Foglio 7, part. 114-116 al prezzo base asta (di cui alla perizia di stima redatta nella procedura fallimentare) di € 111.700,00;

procedendo, in caso di prima asta deserta, con i ribassi di legge;

d) ritenuto che il professionista delegato va inoltre invitato ad espletare un tentativo di vendita del terreno sito in Camporotondo Etneo (CT), individuato al C.T. al Foglio 7, part. 62 (identificato nella perizia di stima B come L108) ponendolo in vendita come LOTTO N. 71, al prezzo base asta di € 7.800,00 (e con offerta minima di € 5.850,00);

e) ritenuto che appare meritevole di accoglimento la proposta del professionista delegato secondo cui – in relazione a quanto avvenuto nei precedenti tentativi di vendita e del contesto economico e sociale in cui si trovano gli immobili – è opportuno che i successivi esperimenti avvengano in modalità esclusivamente analogica;

ritenuto va disposto il versamento di un ulteriore fondo spese per i prossimi tre esperimenti di vendita da effettuare (tenuto conto del rilevante numero dei lotti da porre in vendita) nella somma complessiva di € 12.000,00 per ciascuno dei tentativi di vendita autorizzati nonché il versamento di € 2.000,00, oltre accessori al professionista delegato a titolo di ulteriore acconto sul compenso spettante;

ritenuto che va disposta la proroga di 24 mesi del termine assegnato dall'ordinanza di vendita;

PTM

ASSEGNA alle parti termine sino al 9.4.2025 per il deposito telematico delle note scritte concernenti la questione di cui sub a);

in parziale modifica dell'ordinanza di vendita del 4.10.2022, autorizza il professionista delegato ad espletare i successivi esperimenti di vendita in modalità esclusivamente analogica anche con riguardo ai cespiti di cui ai punti c) e d) della premessa nonché ad accorpate i lotti destinati alla vendita come indicato al punto b);

proroga di 24 mesi il termine previsto dall'ordinanza di vendita;

dispone l'integrazione del fondo spese sino a complessivi euro 12.000,00 - per ciascuno dei tentativi di vendita autorizzati - il cui onere resta a carico della parte attrice o delle parti interessate, disponendo che il versamento integrativo sia effettuato entro giorni 30 dalla comunicazione della presente 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 il versamento di € 2.000,00, oltre accessori al professionista delegato a titolo di ulteriore acconto sul compenso spettante;

AVVERTE che:

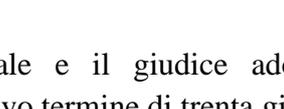
il termine per il deposito delle note è perentorio e che il deposito sarà tempestivo laddove effettuato entro la fine del giorno di scadenza (ovvero le 23:59 ex art. 16bis c. 7 d.l. 179/2012 e art. 196sexies disp. att. c.p.c.) ed invita le parti al rispetto del termine sopra indicato onde consentire la tempestiva accettazione delle memorie da parte della cancelleria;

alla scadenza del termine non sarà redatto verbale e il giudice adotterà il conseguente provvedimento (istruttorio o decisorio) entro il successivo termine di trenta giorni;

il mancato deposito produce i medesimi effetti processuali della mancata comparizione all'udienza; ciascuna parte può opporsi alla cartolarizzazione chiedendo che l'udienza si svolga in presenza con istanza da depositare entro 5 giorni dalla comunicazione del presente decreto.

Si comunichi alle parti costituite ed al professionista delegato.

Catania 3/3/2025



IL GIUDICE

dott. Roberto Cordio

