



## TRIBUNALE DI RAGUSA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

n. 38 /2006 R.G.E.  
n. 8/2014 R.G.

Il G.E./G.I.;

letti gli atti e sciogliendo la riserva formulata all'udienza del 9/3/2022 (con termine per note fino al 16/3/2022);

rilevato che nella procedura esecutiva n. 38/2006 sono stati pignorati i seguenti immobili:

- LOTTO 1: 3/4 dell'immobile in Vittoria, in catasto al foglio 104, part. 2128 (valore di stima della quota: euro 81.000,00);
- LOTTO 2: 3/4 dell'appartamento in Vittoria, in catasto al foglio 209, part. 371, 1542, 1543 (valore di stima della quota: euro 48.000,00);
- LOTTO 3: 3/4 del terreno in Vittoria, in catasto al foglio 60, part. 45/A, 45/B, 90/A, 90/B (valore di stima della quota: euro 38.000,00);
- LOTTO 4: 202/240 del terreno in Vittoria, in catasto al foglio 60, part. 45/D, 90/D (valore di stima della quota: euro 900,00);
- LOTTO 5: 56/60 del terreno in Vittoria, in catasto al foglio 60, part. 45/C, 45/E, 90/D e del terreno in Acate, in catasto al foglio 61, part. 287 (valore di stima della quota: euro 34.000,00);
- LOTTO 6: 13/15 dell'appartamento in Vittoria, in catasto al foglio 220, part. 178 (valore di stima della quota: euro 74.000,00);
- LOTTO 7: terreno in Vittoria, in catasto al foglio 51, part. 521 e 525 (valore di stima: euro 2.000,00);
- LOTTO 8: 1/3 del terreno in Vittoria, in catasto al foglio 51, part. 520, 527, 529 (valore di stima della quota: euro 6.000,00);
- LOTTO 9: 1/2 del terreno in Vittoria, in catasto al foglio 213, part. 503/E (valore di stima della quota: euro 52.000,00);
- LOTTO 10: terreno in Vittoria, in catasto al foglio 170, part. 86, 232, 87, 128, 88, 89, 371, 260, 261, 262 (valore di stima: euro 27.000,00);
- LOTTO 11: 1/8 dell'appartamento in Vittoria, in catasto al foglio 220, part. 177, sub 1 (valore di stima della quota: euro 5.000,00);
- LOTTO 12: 1/8 dell'appartamento in Vittoria, in catasto al foglio 220, part. 177, sub 2 (valore di stima della quota: euro 5.000,00);
- LOTTO 13: 112/120 del terreno in Acate, in catasto al foglio 61, part. 697, 368, 1074, 1076, 1077, 971, 1151, 981, 1072 (valore di stima della quota: euro 31.000,00);
- LOTTO 14: terreno in Vittoria, in catasto al foglio 202, part. 211, 212 (valore di stima: euro 13.000,00);
- LOTTO 15: 1/2 del terreno in Vittoria, in catasto al foglio 202, part. 213, 214 (valore di stima della quota: euro 900,00);

rilevato che in data 10/5/2012-12/7/2012 è stato esperito un tentativo di vendita dei predetti immobili, con esito negativo;

rilevato che, successivamente, alla procedura esecutiva n. 38/2006 sono state riunite le procedure esecutive n. 101/1993, n. 186/1994, n. 80/2004 e n. 89/2004;

rilevato che, tuttavia, con ordinanza del 25/1/2019 è stata dichiarata l'improcedibilità delle procedure esecutive (precedentemente riunite) n. 101/1993 e n. 186/1994;

rilevato che, inoltre, il giudizio di divisione endo-esecutiva n. 8/2014 è stato avviato con riguardo ai seguenti immobili:

- terreno in Vittoria, in catasto al foglio 60, part. 45 (ex 45/A), 90 (ex 90/A), 172 (ex 45/B), 173 (ex 45/C), 174 (ex 45/D), 175 (ex 45/E), 176 (ex 90/B), 177 (ex 90/C), 178 (ex 90/D);

- terreno in Acate, in catasto al foglio 61, part. 1074, 1076, 1077, 971, 981, 1151, 1631 (ex 287), 368, 697, 1072;

rilevato che, con riguardo a tali immobili (corrispondenti ai lotti 3-4-5-13 della procedura esecutiva n. 38/2006), con ordinanza del 22/12/2017 sono stati disposti lo scioglimento della comunione e la vendita;

rilevato che, ciò premesso, la

creditore procedente nella procedura esecutiva n. 38/2006) ha chiesto procedersi alla vendita degli immobili pignorati;

rilevato che, d'altro canto, la debitrice esecutata ha chiesto di dichiarare la chiusura anticipata della procedura con riguardo ai lotti 11-12;

ritenuto che, in primo luogo, con riguardo ai lotti 11-12, va ricordato che, secondo quanto disposto dall'art. 164bis disp. att. c.p.c., "quando risulta che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura, delle probabilità di liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo, è disposta la chiusura anticipata del processo esecutivo";

ritenuto che, nonostante l'espressione "non è più possibile" possa lasciar intendere diversamente, la norma deve essere interpretata nel senso che, anche prima di disporre la vendita, il giudice dell'esecuzione possa affermare l'impossibilità di conseguire un soddisfacimento del creditore; ritenuto che tale valutazione deve anzi essere svolta con particolare attenzione prima di disporre la vendita, posto che, una volta pagate somme ingenti per iniziare le operazioni di vendita (per anticipi, compensi e spese del professionista delegato, pubblicità e quant'altro), il creditore sarà indotto a proseguire le vendite al solo scopo di recuperare gli esborsi già sostenuti, così lasciando che la procedura esecutiva alimenti sé stessa anziché conseguire il suo scopo;

ritenuto che il valore della quota pignorata (1/8) del lotto 11 è stato determinato dall'esperto stimatore in euro 5.000,00;

ritenuto che il valore della quota pignorata (1/8) del lotto 12 è stato determinato dall'esperto stimatore in euro 5.000,00;

ritenuto che, in considerazione del ridotto valore di stima delle quote pignorate, dalla prosecuzione della procedura non potrebbe ottenersi un ragionevole soddisfacimento delle pretese creditorie, tenuto conto:

- delle spese vive già sostenute dai creditori per l'avvio delle procedure esecutive riunite;

- dei compensi dei difensori dei creditori;

- dei compensi degli ausiliari nominati;

- delle spese ulteriori che dovrebbero essere sostenute dai creditori per l'avvio del giudizio di divisione endo-esecutiva che dovrebbe presumibilmente essere avviato, venendo in rilievo un pignoramento di beni indivisi;

- delle spese che dovrebbero essere sostenute in relazione alle eventuali vendite degli immobili (nelle quali, peraltro, l'aggiudicazione potrebbe avvenire al prezzo base ribassato di un quarto);

ritenuto che, pertanto, l'eventuale aggiudicazione dei lotti 11-12 non riuscirebbe verosimilmente a coprire le spese sostenute e da sostenere per lo svolgimento delle operazioni di vendita, né (tanto meno) a soddisfare i crediti azionati;

ritenuto che, dunque, la prosecuzione della procedura comporterebbe una lesione dell'interesse alla funzionalità del processo esecutivo rispetto al suo scopo;

ritenuto che va perciò dichiarata la chiusura anticipata della procedura con riguardo ai lotti 11-12;

ritenuto che, in secondo luogo, quanto ai lotti 7-8, va fissata altra udienza per eventuale chiusura anticipata ex art. 164bis disp. att. c.p.c., in considerazione dei ridotti valori di stima degli stessi;

ritenuto che, in terzo luogo, va disposta la vendita dei seguenti immobili (accorpate come da relazioni dell'esperto stimatore del 29/1/2020 e del 27/10/2020):

- lotti 3-4-5 (Vittoria)-14-15 (euro 201.300,00);
- lotti 5 (Acate)-13a-13b (euro 138.000,00);

ritenuto che, infatti, con relazione congiunta del 28/2/2022 gli ausiliari nominati hanno rilevato la correttezza delle quote pignorate nella procedura n. 38/2006;

ritenuto che appaiono perciò irrilevanti gli errori relativi agli atti di pignoramento delle procedure riunite n. 80/2004 e n. 89/2004 (peraltro, come evidenziato dagli ausiliari all'udienza del 9/3/2022, il creditore procedente della procedura n. 89/2004 ha rettificato le quote inizialmente pignorate);

ritenuto che appare del resto irrilevante, quanto all'atto di pignoramento della procedura n. 38/2006, l'errore relativo alla quota di . . . , indicata come pari a 23/204 anziché a 23/240, trattandosi di errore materiale, peraltro "in eccesso", con conseguente possibilità di procedere alla vendita della (minore) quota corretta (23/240);

ritenuto di dover precisare che la vendita dei suddetti immobili sarà effettuata:

- per l'intero quanto ai lotti 3-4-5-13 (oggetto del giudizio di divisione endo-esecutiva n. 8/2014), con riguardo ai quali è già stato disposto lo scioglimento della comunione;
- per l'intero quanto al lotto 14, pignorato per l'intero nella procedura esecutiva n. 38/2006;
- per la quota di 1/2 quanto al lotto 15, quale bene strumentale;

ritenuto che allo stato risultano nominate, quale custode nella procedura n. 38/2006, la . . . e, quale delegata nella divisione endo-esecutiva n. 8/2014, . . .

ritenuto che, ferma restando la nomina della quale custode, si procederà alla vendita dei lotti 3-4-5 (Vittoria)-14-15 (euro 201.300,00) e dei lotti 5 (Acate)-13a-13b (euro 138.000,00); ritenuto che, in quarto luogo, con riguardo al lotto 10 va osservato che (come già rilevato con ordinanza del 30/6/2021):

- dalla relazione congiunta dell'esperto stimatore e dei delegati del'11/6/2021 si evince che il lotto 10 appare erroneamente pignorato come immobile di proprietà per intero della debitrice esecutata

- infatti, l'immobile è stato a suo tempo acquistato dalla stessa in comunione legale con il , a seguito del decesso dello stesso, risulta di proprietà di

ritenuto che i creditori non hanno formulato osservazioni sul punto; ritenuto che, pertanto, la procedura esecutiva appare essere stata avviata nei confronti di un immobile che (per la quota di 1/2) non era di proprietà della debitrice esecutata

ritenuto che ciò comporta l'improcedibilità della procedura esecutiva limitatamente alla quota di 1/2 del lotto 10, per mancata appartenenza alla debitrice esecutata (cfr. Cass. 9501/2016), con conseguente cancellazione della trascrizione del pignoramento;

ritenuto che, sempre con riguardo al lotto 10, va disposto (come richiesto dalla l richiamo dell'esperto stimatore, affinché valuti se tale lotto sia divisibile in natura e precisi, in caso positivo, i relativi costi;

ritenuto che, in quinto luogo, con riguardo ai lotti 1-2-6-9 (pignorati in quota), appare opportuno fissare altra udienza al fine di verificare se la intenda eventualmente instaurare giudizio di divisione endo-esecutiva all'esito della vendita degli altri lotti (come precedentemente affermato) o, al contrario, intenda richiedere immediatamente l'avvio di giudizio di divisione endo-esecutiva;

P.Q.M.

1) dichiara la chiusura anticipata della procedura con riguardo al lotto 11 (1/8 dell'appartamento in Vittoria, in catasto al foglio 220, part. 177, sub 1) e al lotto 12 (1/8 dell'appartamento in Vittoria, in catasto al foglio 220, part. 177, sub 2);

2) dichiara l'improcedibilità della procedura con riguardo alla quota di 1/2 del lotto 10 (terreno in Vittoria, in catasto al foglio 170, part. 86, 232, 87, 128, 88, 89, 371, 260, 261, 262);

3) ordina al competente conservatore dei registri immobiliari di provvedere, limitatamente ai lotti 11-12 e alla quota di 1/2 del lotto 10, alla cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguita in data 6/4/2006 ai nn. 4733/8250;

4) dispone che 'di proceda alla vendita dei seguenti immobili (accorpata come da relazioni dell'esperto stimatore del 29/1/2020 e del 27/10/2020), nel rispetto dei criteri e delle direttive di cui alla circolare del 21/10/2021:

- LOTTI 3-4-5 (Vittoria)-14-15 (quest'ultimo per la quota di 1/2): euro 201.300,00;

- LOTTI 5 (Acate)-13a-13b: euro 138.000,00;

5) dispone il richiamo dell'esperto stimatore, affinché valuti se il lotto 10 sia divisibile in natura e precisi, in caso positivo, i relativi costi, depositando breve relazione scritta almeno 15 giorni prima dell'udienza di rinvio;

6) rinvia all'udienza del 28/9/2022, ore 9.45, per:

- eventuale chiusura anticipata ex art. 164bis disp. att. c.p.c. con riguardo ai lotti 7-8;

- eventuali provvedimenti ex art. 600 c.p.c. con riguardo ai lotti 1-2-6-9-10.

Si comunichi.

Ragusa, 24/3/2022.



Il g.e./g.i.  
Carlo Di Cataldo

