



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
SECONDA SEZIONE CIVILE

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
nella causa iscritta al n. r.g. **6263/2019**

**PROMOSSA DA**

**GIANNI' MOTORS SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, (C.F.  
00878700889), con il patrocinio dell'avv. SEBASTIANO SALLEMI.**

**ATTRICE**

**CONTRO**



**CONVENUTI**



Il Giudice dott. Domenico Stilo,

lette le note d'udienza ed esaminati gli atti, ha pronunciato la seguente

ASTE  
GIUDIZIARIE **ORDINANZA**

rilevato che non è stata contestata la sussistenza del diritto alla divisione endoesecutiva nell'ambito della procedura esecutiva n. 365/2017 n.r.g.e. promossa dalla società creditrice [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] ente ad oggetto l'immobile sito in Siracusa (SR), C.da Casale Trav. San Francesco, distinto al NCEU al foglio 86 part.IIa 541, di cui il debitore esecutato risulta comproprietario unitamente ad [REDACTED] nella misura del 50% ciascuno;

ritenuto che il bene immobile oggetto della domanda di divisione ed in comproprietà tra le odierne parti convenute per quota indivisa non risulta comodamente divisibile in natura, alla luce delle risultanze della espletata CTU;

rilevato che nessuno dei comproprietari ne ha chiesto l'attribuzione;

osservato che la Suprema Corte, a Sezioni Unite (*cf. Cass. SS. UU: Civili, n. 25021/2019*), con riferimento la questione riguardante l'applicabilità delle nullità disposte dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 alla divisione di un immobile abusivo che si renda necessaria all'interno di una procedura esecutiva immobiliare o di una procedura concorsuale per fare cessare lo stato di comunione relativamente al fabbricato medesimo e liquidare la quota spettante al debitore, ha statuito che *"in forza delle disposizioni eccettive di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46, comma 5 e al L. n. 47 del 1985, art. 40, commi 5 e 6, lo scioglimento della comunione*



*(ordinaria o ereditaria) relativa ad un edificio abusivo che si renda necessaria nell'ambito dell'espropriazione di beni indivisi (divisione c.d. "endoesecutiva" o nell'ambito del fallimento (ora, liquidazione giudiziale) e delle altre procedure concorsuali (divisione c.d. "endoconcorsuale") è sottratta alla comminatoria di nullità prevista, per gli atti di scioglimento della comunione aventi ad oggetto edifici abusivi, dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 46, comma 1, e dalla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 40, comma 2".*

visti gli articoli 785 e 788 cod. proc. civ.

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

dichiara procedersi allo scioglimento della comunione tra [REDACTED]  
[REDACTED] relativa al bene immobile sito in Siracusa (SR), C.da Casale  
Trav. San Francesco, distinto al NCEU al foglio 86 part.IIIa 541, meglio indicato in  
atti e nella consulenza tecnica d'ufficio mediante vendita dello stesso;

dispone procedersi alla vendita e ne determina le modalità come di seguito ai sensi  
degli articoli 1114 e 720 c.c. nonché 788 cod. proc. civ. .

tenuto conto in particolare della non contestazione ad opera delle parti delle  
conclusioni cui è pervenuto il CTU incaricato in ordine alla non comoda divisibilità  
dell'immobile oggetto di divisione;

ritenuto che alla luce della relazione peritale in atti e sua integrazione, il compendio  
non si profili agevolmente divisibile in natura;

ASTE GIUDIZIARIE

ritenuto che sussistano i presupposti per disporre la vendita nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c., con delega delle relative operazioni ex art. 591 *bis* c.p.c.,

ASTE GIUDIZIARIE DISPONE ASTE GIUDIZIARIE

la vendita all' asta del bene immobile oggetto della domanda di divisione sopra descritto e

ASTE GIUDIZIARIE NOMINA ASTE GIUDIZIARIE

quale professionista delegata alle operazioni di vendita l' Avv. Gaetano Scifo;

DISPONE

le seguenti modalità della vendita: prezzo base € 31.000,00, offerte minime in aumento non inferiori a € 500,00;

DELEGA

alle operazioni di vendita ed alle operazioni di pubblicità sul portale delle vendite pubbliche l' avv. Gaetano Scifo;

INDIVIDUA IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Rimette la scelta al Delegato alla vendita

ASTE GIUDIZIARIE

INDIVIDUA IL SEGUENTE ISTITUTO BANCARIO PER LE OPERAZIONI DELEGATE

Rimette la scelta al delegato alla vendita

ASTE GIUDIZIARIE

Previa acquisizione di informazioni e ricezione di proposte pubblicitarie fornite dagli operatori del settore alla sezione, nel rispetto del principio di massima



pubblicizzazione possibile, tenendo conto del contesto territoriale ove opera il Tribunale

DETERMINA LE SEGUENTI MODALITA' DI PUBBLICITA'

pubblicità obbligatoria ex art. 490 c.p.c., comma 1:

inserimento sul portale del Ministero della Giustizia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

pubblicità obbligatoria ex art. 490 c.p.c. c. 2 con inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie, sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) (con contemporanea visualizzazione sul sito del Tribunale di Siracusa), almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte le seguenti pubblicità commerciale facoltativa ex art. 490 c.p.c. c. 3:

1) inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie sul sito [Immobiliare.it](http://Immobiliare.it) e di un annuncio di vendita sui siti [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), [Bakeca.it](http://Bakeca.it) - Gruppo eBay al prezzo complessivo di € 90,00 più IVA, almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

fondo spese dovuto per tornata pubblicitaria pari ad un minimo di €. 1.000,00 (comprensiva di pubblicità obbligatoria lett. B) oltre ad € 100,00 per lotto per PVP ed oltre ad € 40+ iva per ogni lotto successivo al primo;

Considerato che gli adempimenti pubblicitari obbligatori e facoltativi di cui all'art. 490 co. 2 e 3 c.p.c. devono essere del tutto completati 45 giorni prima della data ivi indicata, gli stessi adempimenti (ad eccezione della pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e di quanto eventualmente previsto al punto 7) dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato subito dopo aver avviato la pubblicità su PVP e comunque almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., attenendosi alle istruzioni contenuti nella presente delega nonché alle istruzioni generali approvate dalla Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa pubblicate sul sito internet del Tribunale, depositate in esemplare cartaceo consultabile in Cancelleria e comunicate agli ordini professionali.

Il delegato prenderà visione del fascicolo telematico.

Procederà con un controllo sulla regolarità processuale degli atti (avendo cura di verificare la corretta estensione del contraddittorio ad eventuali creditori iscritti e non intervenuti e ai comproprietari non intervenuti) e sulla perizia di stima depositata dal c.t.u. già nominato dal giudice (se ad esempio sono state indicate le corrette iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, se la divisione in lotti è opportuna in relazione allo stato dei luoghi, se sono stati apportati i corretti adeguamenti di stima).

Procederà, altresì, al controllo della regolarità e completezza della documentazione ipocatastale, della continuità delle trascrizioni e della provenienza del compendio immobiliare oggetto di divisione.

Procederà a verificare la regolare costituzione del fondo spese come sopra determinato.

Pagina 6

Depositerà entro un mese dalla comunicazione del conferimento di incarico relazione preliminare dando conto delle suddette attività secondo il modello tipo adottato dalla sezione.

Salvo diversa determinazione del G.I. individuerà il valore dell'immobile utilizzando la perizia (valore di stima al netto delle riduzioni operate dal c.t.u.).

Il professionista delegato redigerà un unico atto (avviso di vendita ex art. 570 c.p.c. secondo il modello tipo adottato dalla sezione e, per la parte riguardante la modalità telematica, apporterà le modifiche secondo il gestore della vendita telematica che sarà stato scelto) nel quale fornirà, del compendio oggetto di vendita, sia una descrizione sommaria di tipo commerciale sia una descrizione catastale; riporterà le indicazioni previste dall'art. 173-quater disp. att. c.p.c., e porrà in vendita i beni con le modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA, ovvero sia con modalità telematica che con modalità cartacea.

A) il delegato:

1. verificherà se la vendita è stata disposta in uno o più lotti ed il prezzo a base d'asta degli stessi;
2. stabilirà il termine non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascun lotto e, comunque, avendo cura di espletare 2/3 esperimenti di vendita all'anno;
3. stabilirà il giorno, successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, per la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;

4. stabilirà per chi usufruirà della modalità di presentazione cartacea: il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione ( in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto ) dovrà essere versata mediante assegno circolare o vaglia postale inserito nella busta chiusa contenente l'offerta; per chi usufruirà della modalità di presentazione telematica: il giorno e l'ora finale del deposito della stessa esclusivamente in via telematica, previa registrazione, all'interno del portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, secondo le modalità meglio precisate nell'avviso di vendita anche per quanto riguarda la cauzione;

per entrambe le tipologie di vendita le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le ore 12.00 del giorno non festivo antecedente a quello fissato per la vendita;

5. stabilirà il modo ed indicherà in 120 giorni non prorogabili, ma soggetti a sospensione feriale dal 1 al 31 agosto, il termine per il versamento del prezzo da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura da aprire a cura del delegato presso la banca sopra indicata;

6. redigerà un avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico e provvederà ad effettuare la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e con le modalità sotto precisate;

7. effettuerà la pubblicità nei termini e modi sopra indicati controllando l'oscuramento del nome delle parti e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare

l'identità di queste ultime e di eventuali soggetti terzi, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008.

Il delegato dovrà specificare, nell'avviso di vendita:

i. che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria, o davanti al giudice istruttore e, o dal cancelliere o dal giudice istruttore, sono eseguite dal professionista delegato presso il recapito dallo stesso fornito;

ii. che sono a carico della parte aggiudicataria le tasse ed imposte di vendita, il cui importo dovrà essere determinato a cura del delegato e versato dall'aggiudicatario unitamente al saldo del prezzo;

B) esaminerà le offerte nel giorno indicato al precedente punto 3), procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 2); le offerte inferiori di oltre un quarto al valore dell'immobile come sopra determinato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto 4);

- PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA: - se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile come precedentemente stabilito la stessa è senz'altro accolta; - se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, l'offerta è accolta salvo che il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GI evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

· PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: - sempre e comunque il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; il delegato aggiudicherà il bene al maggior offerente salvo che tutte le offerte presentate siano inferiori al prezzo stabilito, purché in misura non superiore ad un quarto e il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GI evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

· PER IL CASO IN CUI LA GARA NON ABBIAM LUOGO: - se almeno un'offerta è uguale o superiore al prezzo determinato nell'avviso di vendita, il delegato aggiudicherà il bene al maggior offerente; - se tutte le offerte presentate fossero inferiori fino ad un quarto del prezzo come determinato nell'avviso di vendita il delegato aggiudicherà al miglior offerente (tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile), salvo che il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GI evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita; - se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di uguale valore il delegato aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima;

· redigerà il verbale relativo alle suddette operazioni;

C) in tutti i casi di asta deserta provvederà a fissare le date delle ulteriori vendite avanti a sè, entro 120 giorni dalla data dell'infruttuoso esperimento di vendita, con abbassamento del prezzo di 1/4 secondo le modalità di cui sopra.

D) Relazionerà, con atto telematico da inviarsi ogni sei mesi (secondo il modello adottato dall'ufficio) a decorrere dalla scadenza della relazione preliminare, sulle

attività effettivamente compiute ( numeri di esperimenti, valori di asta, ragioni della mancata vendita, sui costi maturati e sulle condizioni del bene ed ogni altra indicazione ritenuta utile ); per il caso di 3a asta deserta rimetterà gli atti al GI per le valutazioni di competenza; rimetterà gli atti al GI, anche per le valutazioni di cui all'art. 164-bis disp. Att. C.p.c., comunque, qualora il bene dovesse essere posto in vendita ad un prezzo inferiore all'80% del prezzo di stima;

D.1) il delegato relazionerà sempre e comunque al GI ogni qualvolta le situazioni del caso concreto evidenzino un'ipotesi di attivazione del procedimento di antieconomicità;

F) il delegato richiederà all'aggiudicatario unitamente al versamento del saldo prezzo, il versamento di una somma pari al 15% del prezzo offerto necessario per il pagamento delle imposte e spese di trasferimento (provvedendo tempestivamente a restituire l'eccedenza all'acquirente, salvo specifica istanza, da autorizzare da parte del GI, in cui venga documentata l'irragionevolezza della quantificazione del fondo spese richiesto e si chiedi il versamento di una somma minore: ad esempio acquisto prima casa per immobili di grande valore);

F1) il delegato provvederà a predisporre il decreto di trasferimento, senza indugio e comunque entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure a dare tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

G) predisposta la bozza di decreto il delegato depositerà la stessa in formato telematico e in formato cartaceo presso la cancelleria del giudice istruttore, per la sua sottoscrizione, avendo cura di aver depositato in via telematica l'avviso di vendita, il

verbale delle relative operazioni, la prova della pubblicità effettuata e del saldo prezzo, unitamente alle copia in via cartacea delle visure catastali ventennali e le ispezioni ipotecarie sull'immobile aggiudicato aggiornate, secondo le istruzioni approvate dalla sezione;

H) entro 30 giorni dalla sottoscrizione del decreto da parte del giudice, il delegato eseguirà le formalità di cui all'art. 591-bis comma 2 n. 11 c.p.c.: con il deposito del progetto di distribuzione depositerà prova dei suddetti adempimenti;

I) il delegato provvederà a prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle cancellazioni delle trascrizioni e delle iscrizioni (spese a carico della procedura esecutiva) ed effettuare la registrazione, trascrizione e voltura nel termine previsto dalla legge;

J) salvo casi di eccezionale complessità, entro 30 giorni dalla scadenza del termine assegnato alle parti per la precisazione delle somme dovute, predisporrà il progetto di distribuzione, da trasmettere alla cancelleria del giudice corredato dalla nota dettagliata delle spese, anche già prelevate, e onorari, per la liquidazione, e delle note depositate dalle parti comprensive delle note spese legali;

al momento del deposito del progetto di distribuzione il delegato depositerà tutta la documentazione concernente l'attività delegata (in originale per i fascicoli ancora parzialmente cartacei).

J.1) il GI procederà alla liquidazione del compenso del delegato;

K) il delegato provvederà al pagamento delle singole quote solo dopo che il giudice avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti;

L) spetta al delegato la richiesta alla cancelleria della copia del decreto di trasferimento registrato da inviare all'aggiudicatario.

I termini assegnati al professionista sono sospesi per il periodo 1/31 agosto.

Viene costituito il fondo spese pubblicità e acconto per il delegato come sopra determinato, ovvero € 1.000,00.

Il delegato, nella prima relazione, darà atto del versamento del fondo spese.

Comunque le spese di pubblicità saranno a carico delle parti in via solidale.

Precisa che a differenza delle vendite nelle espropriazioni, non è prevista la nomina di un custode e i comproprietari sono tenuti a fornire alla delegata alla vendita la collaborazione necessaria allo svolgimento delle visite da parte degli interessati, visite che saranno organizzate dalla stessa delegata, non essendo previsto lo svolgimento dell'attività di un custode.

A cura del delegato la presente ordinanza dovrà essere notificata (anche a mezzo pec) ad eventuali creditori iscritti non comparsi all'udienza.

Il professionista delegato, decorso il termine di 20 giorni dall'approvazione del piano di riparto, termine previsto per la proposizione delle eventuali opposizioni, depositerà, senza indugio e comunque entro 10 giorni, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte in esecuzione del piano stesso, secondo il modello in uso all'ufficio;

RINVIA

la causa all'udienza del 22 gennaio 2025 ore 00.00 per verificare l'esito delle operazioni di vendita del bene immobile.

Pagina 13

L'udienza stessa con scambio di note ai sensi dell'art. 127 ter cpc, con le modalità indicate dalla norma.

Si comunichi alle parti e alla professionista delegata alle operazioni di vendita.

Siracusa, 6 maggio 2024

## II GIUDICE

dott. Domenico Stilo

**DEPOSITATO TELEMATICAMENTE**

**EX ART. 15 D.M. 44/2011.**

