N. R.G. 2873/2022

Tribunale Ordinario di Ragusa

Nella causa civile iscritta al n. r.g. **2873/2022** promossa da:

Il giudice, dott. Francesco Rio,
lette le note di trattazione in sostituzione dell'udienza del 29/09/2026,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

ritenuto che non sono sorte contestazioni sul diritto alla divisione della proprietà degli immobili siti in Modica in Contrada Carrubella (Via Gatagirasi) e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 46 particelle 101 – 254 –1129 – 1130 – 1134 – 1137 – 1138 – 1139 – 1140 – 1643, nonché in Contrada San Francesco e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 98 particelle 22 – 23 – 27
ritenuto che l'intero compendio immobiliare, in base alle verifiche effettuate dal C.T.U., risulta appartenere a

omissis

ritenuto che lo scioglimento della comunione può essere disposto con ordinanza del giudice istruttore ai sensi dell'art. 785 c.p.c.;
ritenuto che, alla luce della relazione dell'esperto stimatore del 08.02.2025, si può affermare che gli immobili non siano comodamente divisibili in natura in porzioni corrispondenti alle quote di comproprietà, per la loro estensione e le loro caratteristiche tipologiche;
ritenuto pertanto che deve farsi luogo alla vendita degli immobili ai sensi dell'art. 720 c.c., non essendovi stata la richiesta di attribuzione con addebito dell'eccedenza da parte del comproprietario ed essendo stata la vendita richiesta concordemente da tutte le parti processuali;
ritenuto che la vendita può essere disposta con ordinanza ai sensi dell'art. 788 comma 1 c.p.c.;
visti gli artt. 785, 788 e 569 c.p.c.;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DISPONE lo scioglimento della comunione omissis

avente ad oggetto il diritto di proprietà sui seguenti beni:
immobili siti in Modica, c.da Carrubbella, censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 46 particelle 101 – 254 –1129
– 1130 – 1134 – 1137 – 1138 – 1139 – 1140 – 1643, nonché in Contrada San Francesco e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 98 particelle 22 – 23 – 27

DELEGA il compimento delle operazioni di vendita al professionista Avv. Marta Castagnetta, assegnando termine di **dodici mesi** per concludere le operazioni di vendita esperendo almeno tre tentativi di vendita a pena di sostituzione;

DETERMINA il valore del compendio nel modo seguente (prezzo base d'asta):
- lotto a euro 4.758,00
- lotto b euro 4.400,00

DISPONE

- che venga corrisposto al professionista delegato, se non già ricevuto, un anticipo di **€ 2.500,00 quale acconto anche sulle spese di pubblicità, da versare da parte del creditore procedente o del creditore munito di titolo che al primo si sia sostituito**, entro 30 giorni (prorogabile una sola volta) dalla comunicazione della presente ordinanza e salvi acconti integrativi, a richiesta del professionista delegato, in caso di ulteriore fissazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti acconti;
- nel caso in cui l'acconto sopra indicato non dovesse reputarsi sufficiente per assicurare almeno tre tentativi di vendita del compendio, il professionista delegato entro 30 giorni dal presente provvedimento determinerà la somma ulteriore necessaria per garantire la pubblicazione degli annunci nel portale delle vendite pubbliche nonché per la pubblicità commerciale. Il pagamento dovrà avvenire entro ulteriori 30 giorni, prorogabili una sola volta, dalla comunicazione del professionista delegato al creditore procedente su cui grava l'onere di anticipare le spese. Il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mancato pagamento delle somme necessarie per il compimento delle operazioni di vendita sarà valutato quale inattività della parte;

- in ogni caso, la pubblicazione dell'avviso di vendita nel portale delle vendite deve avvenire entro 120 giorni dal deposito del presente provvedimento;
- che del mancato versamento entro il detto termine – o entro quello prorogato su richiesta motivata del creditore – il professionista delegato informi il giudice;

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DISPONE

che il professionista delegato provveda:

1) al controllo della titolarità dei diritti reali, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione del CTU già nominato da questo Giudice, e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio (**a tal fine il professionista delegato entro 30 giorni dalla comunicazione della delega dovrà compilare l'allegato A depositandone copia digitale nel fascicolo telematico**);

2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;

3) ad incassare l'importo della cauzione e della marca da bollo (N.B. per l'offerta telematica il bollo viene pagato tramite PST dall'offerente) necessari per la partecipazione, nonché il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese versate dall'aggiudicatario, esclusivamente tramite bonifico bancario su un conto corrente bancario intestato alla procedura e aperto presso un istituto di credito di fiducia del delegato, le cui coordinate dovranno essere riportate nell'avviso di vendita (codice IBAN). Il conto corrente bancario sempre che il delegato non vi abbia già provveduto n.q. di custode, dovrà essere dotato, ove possibile, dei seguenti servizi: **ONLINE BANKING, MYBANK, INSTANT PAYMENTS, SISTEMA PAGO P.A., CARTE DI PAGAMENTO** aperto con servizio di **HOME BANKING** (consultivo e dispositivo) per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(semestralmente il professionista delegato avrà cura di depositare agli atti del fascicolo l'estratto conto digitale delle operazioni eseguite in entrata e in uscita nel conto corrente della procedura). **NB. Il professionista delegato nei 15 giorni antecedenti il termine ultimo per il deposito delle offerte telematiche dovrà astenersi dal consultare la lista movimenti in entrata. Per controllare il rispetto di tale prescrizione la Banca o Istituto di credito in cui verrà acceso il c/c DOVRÀ, A SEMPLICE RICHIESTA DEL GIUDICE, FORNIRE RESOCONTO DEGLI ACCESSI ONLINE O DELLE ALTRE RICHIESTE CONSULTIVE** (ad es., presso lo sportello dell'istituto) **EFFETTUATI DAL PROFESSIONISTA DELEGATO DURANTE IL PERIODO INDICATO;**

4) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite (V. allegato B);

5) a fissare in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;

6) a dare avviso alle parti (nei modi indicati dall'art. 492, co. 2, c.p.c.) della data e dell'ora della vendita almeno 60 giorni prima e che, ai sensi dell'art. 569, ultimo comma, c.p.c., l'avviso sia altresì comunicato almeno 60 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi;

7) a fissare l'apertura e l'esame delle offerte e le operazioni di gara con le modalità e le tempistiche di seguito indicate;

8) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo giudice con questa ordinanza di vendita), autorizzando sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi;

9) ad indicare che per gli offerenti, la presentazione delle offerte, l'udienza di vendita e l'eventuale gara, avverranno nelle modalità e secondo le disposizioni seguenti;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10) per gli esperimenti di ***vendita il delegato adotterà il sistema della*** **VENDITA SINCRONA MISTA** ***che*** **si caratterizza per la possibilità di presentare offerte sia con modalità telematica secondo gli articoli 12 e 13 (D.M. n. 32/2015) che su supporto analogico, mediante il materiale deposito della busta contenente l'offerta presso lo studio del professionista delegato (vedi allegato B);**

11) nel caso in cui si debba procedere alla vendita di più lotti, il professionista, in questo caso, avrà cura di fissare le udienze di vendita in guisa tale da non sovrapporre le operazioni di vendita;

12) alla ricezione delle offerte con le modalità indicate per la tipologia di vendita come di seguito indicato;

13) all'apertura delle offerte cartacee e/o telematiche nel corso dell'udienza fissata;

14) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

15) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte nei casi tassativi indicati nell'art. 571 c.p.c.;

16) all'effettuazione della gara, in ogni caso, tra gli offerenti nell'intervallo di tempo previsto, secondo le modalità disposte nella presente ordinanza;

17) a redigere il verbale dell'udienza di vendita e di eventuale aggiudicazione provvisoria anche avvalendosi del *software* dato in uso dal Gestore delle Vendite e depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;

18) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti al netto delle commissioni bancarie ove applicate (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del giudice per approvazione);

19) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina *ex* art. 583 c.p.c.;

20) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

21) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso. A tal riguardo, in caso di omesso versamento delle spese accessorie il professionista delegato imputerà prioritariamente le somme versate a titolo di prezzo agli accessori e alle spese di guisa che ove al decorso del termine per il versamento del saldo prezzo la somma versata non sia sufficiente – al netto delle spese – al pagamento del prezzo il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice per la pronuncia della decadenza ex art. 587 c.p.c.

22) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

23) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);

24) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

25) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile **e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile**), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo giudice per la sua approvazione;

26) a ricevere nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo dichiarazione scritta dell'aggiudicatario con assunzione di responsabilità civile e penale di quanto dallo stesso dichiarato in ordine alle informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231;

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione 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, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- l'attestazione di prestazione energetica;
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia de documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

27) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento;

28) **Copie autentiche di atti** L'art. 196-octies delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile ha previsto che "(...). *Il difensore, il dipendente di cui si avvale la pubblica amministrazione per stare in giudizio personalmente, il consulente tecnico, il professionista delegato, il curatore, il commissario giudiziale e il liquidatore giudiziale possono estrarre con modalità telematiche duplicati, copie analogiche od informatiche degli atti e dei provvedimenti di cui al periodo precedente ed attestare la conformità delle copie estratte ai corrispondenti atti contenuti nel fascicolo informatico (...). Le copie analogiche ed] informatiche, anche per immagine, estratte dal fascicolo informatico e munite dell'attestazione di conformità hanno la stessa efficacia probatoria dell'atto che riproducono*" **(N.B. questo vale anche per i decreti di trasferimento);**

29) a trasmettere all'aggiudicatario copia del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

30) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad eseguire ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

31) in caso di infruttuoso esperimento della vendita telematica sincrona mista alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare, il prezzo-base in **misura inferiore di un quarto**, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto (da indicare numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale); riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;

32) a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, l'udienza di vendita per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c. previa liquidazione e pagamento delle spese necessarie per la pubblicazione dell'avviso di vendita nel Portale delle vendite pubbliche i cui costi dovranno essere sostenuti dal creditore pignorante ovvero da quelli intervenuti muniti di titolo esecutivo qualora subentrati al primo, ferme restando le disposizioni in tema di patrocinio a spese dello Stato (cfr. art. 18 bis DPR 15 maggio 2002);

33) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

34) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

35) in caso di infruttuoso esperimento dei primi tre tentativi di vendita, il professionista delegato applicherà i seguenti ribassi ai successivi tre tentativi: ¼ per il quarto tentativo; 1/3 per il quinto tentativo; ¼ per il sesto tentativo;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

36) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità indicate nella presente ordinanza e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza di vendita per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

37) a preparare l'avviso delle successive vendite e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

38) a depositare immediatamente dopo la loro pubblicazione gli avvisi di vendita nel fascicolo telematico;

39) **a rimettere gli atti a questo giudice in caso di infruttuoso esperimento della terza vendita, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta**, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita, con particolare riferimento all'occupazione dell'immobile; **in ogni caso** una dettagliata relazione sull'attività svolta dovrà essere depositata **entro dodici mesi** dal conferimento dell'incarico; **il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare almeno 3 esperimenti di vendita durante il corso dei dodici mesi;** il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

in caso di scadenza della delega senza che tutti gli immobili siano stati venduti, la richiesta di proroga dovrà necessariamente essere accompagnata da una **dettagliata relazione sullo stato abitativo dell'immobile** (se abitato, da chi, opponibilità del titolo, presenza di canoni di locazione, chi li riscuote, etc.), **nonché sull'importo del credito del procedente e dell'intervenuto se fondiario, sul valore iniziale dei singoli lotti come da perizia, sul prezzo base dell'ultima vendita tentata, sul numero complessivo dei tentativi effettuati, sul prezzo ricavato dagli immobili già aggiudicati indicandone il relativo numero di lotto e sul credito residuo, come da precetto o intervento, da soddisfare;**

40) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la detta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita, salvo che la procedura abbia liquidità altrimenti acquisite (si pensi alla vendita di alcuni dei lotti, alla riscossione di canoni o indennità etc.) ove nel qual caso il professionista delegato, previa richiesta, potrà essere autorizzato a prelevare dal c/c della procedura la somma necessaria per eseguire gli adempimenti delegati;

41) a richiedere tempestivamente e comunque entro 3 giorni dal versamento del saldo prezzo ai creditori la loro nota di precisazione del credito, chiedendo, nel termine di 10 giorni dal versamento del saldo prezzo, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione, anche per l'attività di custode;

42) a formare un progetto di distribuzione, da depositare in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice al delegato e al custode, nel termine di giorni 30 giorni dal versamento del saldo prezzo e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 147/2022 per gli onorari degli avvocati, come qui di seguito indicato;

43) a fissare la comparizione delle parti avanti a sé e nel proprio ufficio entro 30 giorni dalla data di deposito presso la cancelleria del progetto di distribuzione ove non intervengano osservazioni da parte del giudice dell'esecuzione;

44) a notificare il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c.;

45) a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione di cui al punto 48) non sorgono contestazioni tra le parti;

46) una volta approvato il progetto di distribuzione, ad effettuare i pagamenti non prima di 20 giorni dall'approvazione, autorizzando lo stesso delegato a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra e a chiudere il detto conto;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

47) a relazionare sulle attività di distribuzione compiute allegando alla relazione i provvedimenti di liquidazione, il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti;

48) nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c. che non siano, con il consenso di tutti creditori intervenuti, risolte all'udienza di discussione del progetto di distribuzione a trasmettere il fascicolo al giudice il quale provvederà a fissare udienza avanti al sé avendo cura di comunicare la relativa data alle parti; alla detta udienza il delegato dovrà comparire personalmente depositando una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni proponendo una bozza di progetto di distribuzione aggiornato che tenga conto delle contestazioni delle parti.

49) a redigere i **rapporti riepilogativi periodici e finali** previsti dall'art. 16 *bis*, comma 9 *sexies* e 9 *septies* del D.L. n. 179/2012 avendo cura di depositarli con modalità telematiche nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici, nonché delle apposite specifiche tecniche del responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia. (N.B., Trattandosi di un file strutturato in formato xml, che contiene i dati per l'alimentazione del database Siecic, deve essere necessariamente compilato tramite un redattore atti che gestisca correttamente l'atto "*rapporto riepilogativo finale*");

50) a redigere digitalmente la scheda finale di controllo prodromica alla chiusura della procedura esecutiva di cui all'ALLEGATO E;

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

Il delegato dovrà predisporre l'avviso di vendita come da modello allegato in calce alla presente ordinanza (**V. ALLEGATO B**) seguendo le relative istruzioni sulle modalità di vendita.

INSERIMENTO DELL'AVVISO NEL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE

L'effettuazione della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche presuppone il pagamento del contributo alla pubblicazione, che al momento è pari ad €.100,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per ogni lotto posto in vendita, e che va corrisposto per ciascun tentativo di vendita;

- Sul Portale delle Vendite Pubbliche andrà pubblicato sia l'avviso di vendita che l'ordinanza;
- La dimensione totale massima consentita per il caricamento degli allegati all'esperimento di vendita è pari a **50 Megabyte** (i formati ammessi sono: **doc, docx, pdf, tiff, jpeg, png, p7m, xls, xlsx, csv)**;
- Il soggetto legittimato alla pubblicazione assevera che la documentazione allegata è idonea ad essere pubblicata e pertanto conforme a quanto previsto **in generale dalla normativa vigente in materia di privacy ed in particolare conforme ai sensi dell'art. 154, comma 1, lett. C) del Codice, come da Prescrizione del Garante della privacy - 07 febbraio 2008 [G.U. n.47 del 25/02/2008**]. **Il soggetto legittimato alla pubblicazione si assume pertanto qualsiasi responsabilità derivante da omessi o insufficienti accorgimenti atti a preservare l'identità e la privacy dei soggetti coinvolti e di terzi estranei citati a qualsiasi titolo all'interno della procedura. Ricade unicamente sul soggetto legittimato alla pubblicazione la responsabilità di non allegare immagini di soggetti minori o immagini vietate:**
- Sia il previo pagamento del contributo, che la pubblicazione, sono a cura del professionista delegato alla vendita;
- La pubblicazione sul portale, previo pagamento del contributo, dovrà effettuarsi per tutti gli avvisi di vendita emessi dai delegati a partire dal 20 febbraio 2018, indipendentemente dall'epoca in cui è stata delegata l'attività di vendita, ed anche quando trattasi di tentativi ulteriori e dovrà essere effettuata almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
- Ne consegue che i delegati, in previsione dell'emissione dell'avviso in detta epoca, dovranno richiedere ai creditori l'anticipazione delle somme necessarie al pagamento del contributo;
- Nel caso in cui il delegato, a causa di oggettive difficoltà, non riesca a inserire l'avviso nel Portale, tale adempimento potrà essere richiesto al gestore della vendita telematica quale soggetto co-legittimato alla pubblicazione con costi a carico dello stesso professionista.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- In caso di ammissione al gratuito patrocinio, il delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento di ammissione (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati).

PUBBLICITÀ COMMERCIALE

IL GIUDICE

PREMESSO CHE

- Appare di precipua importanza assicurare ai lotti posti in vendita la più ampia visibilità sui siti specializzati nelle compravendite immobiliari e nelle aste giudiziarie;
- Una più ampia visibilità dell'avviso di vendita attribuisce maggiori possibilità di aggiudicazione dei lotti ad un prezzo più alto ed in minore tempo;
- Al fine di moltiplicare la visibilità degli avvisi di vendita appare utile nominare contestualmente due distinte società che, ciascuna per i siti di propria competenza, cureranno la pubblicazione degli avvisi nei portali online di maggiore visibilità nel territorio nazionale;
- In applicazione della circolare emessa dal C.S.M. in data (Delibera di Plenum in data 23 maggio 2018) appare inoltre opportuno applicare il criterio della rotazione temperata per la individuazione del soggetto Gestore della Vendita. A tal fine questo Tribunale nominerà, in equa alternanza tra loro, le seguenti società: Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. e Astalegale.net S.p.A.;
- Le indicate società hanno manifestato interesse ad offrire i loro servizi all'uopo ritualmente rispondendo all'invito ad offrire disposto dal Presidente di questo Tribunale a tutte le società regolarmente iscritte nel relativo elenco ministeriale da Presidente di questo Tribunale;
- Le società hanno dimostrato di possedere, salvo futura e diversa valutazione da parte dei singoli G.E., comprovata esperienza e adeguata professionalità;

Tutto ciò premesso:

DISPONE:

A) che il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sia la società:

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

B) che il portale del gestore della vendita telematica **www.astetelematiche.it;**

C) che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato;

D) che il delegato, entro 15 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita, provveda a informare il gestore della vendita telematica della nomina dello stesso, e ad acquisire nei successivi 10 giorni l'accettazione dell'incarico da parte del gestore contenente la dichiarazione di cui all'art.10 II comma D.M. n.32/2015 e a depositarla in allegato al rapporto riepilogativo iniziale;

INOLTRE

- che, a cura del professionista delegato, venga data pubblicità di ogni singolo esperimento di vendita:

  a) mediante affissione di un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile, ove ritenuto opportuno dallo stesso in base alla tipologia di bene,

  b) per tutte le procedure, indipendentemente dal numero di ruolo, tramite richiesta alle società **Astalegale.net S.p.A.** (email: procedure.ragusa@astalegale.net; tel: 02 800 300 12 - fax n. 039 3309896, indirizzo: Astalegale.net S.p.A. – Piazza Risorgimento n. 1 – VI Strada – 20841 - Carate Brianza (MB) e **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** (email: pubblicazione@astegiudiziarie.it; Tel. 0586 20141, indirizzo Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – Scali D'Azeglio 2/6 - 57123 Livorno):

>> a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:

- pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso di vendita sincrona mista e della relazione di stima dell'esperto, comprensiva di fotografie e planimetrie, sul sito internet **www.astegiudiziarie.it** oltre che sull'APP dedicata "Aste Giudiziarie", **almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.** La Società curerà la contemporanea visualizzazione della vendita anche su www.giustizia.catania.it e www.corteappellocatania.it;

- pubblicazione di un annuncio di vendita tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, **almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.** L'annuncio conterrà in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme all'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo per la partecipazione;

- pubblicazione di un annuncio sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" - Edizione Nazionale, in versione digitale;
- pubblicazione di un annuncio sulla "vetrina immobiliare permanente" presente sul sito "Reteaste.it";

>> a cura di Astalegale.net S.p.A.:

- pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso di vendita sincrona mista e della relazione di stima dell'esperto, comprensiva di fotografie e planimetrie su **www.astalegale.net, su www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com e www.publicomonline.it e www.immobiliare.it** oltre che sul newspaper digitale di Astalegale.net ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita, *almeno* **quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto**

Gli adempimenti pubblicitari descritti ai precedenti punti dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno **SETTANTA GIORNI prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita** senza incanto, alle società suindicate, mediante:

- posta elettronica agli indirizzi sopra indicati;
- invio telematico della documentazione tramite l'apposita funzione presente nell'area riservata dei siti delle società incaricate;
- consegna ai referenti delle Società presso la cancelleria.

Il professionista dovrà aver cura 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 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- trasmettere il “modulo di richiesta servizi”, precisando all’interno dello stesso i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura elettronica;
- trasmettere la contabile di avvenuto pagamento degli oneri pubblicitari dovuti, in mancanza della quale le Società sono autorizzate a non svolgere gli adempimenti richiesti;
- verificare la correttezza degli adempimenti pubblicitari, richiedendo prima possibile alle società eventuali modifiche da effettuare;
- scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l’avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 c.2 c.p.c.;
- inserire sul PVP, 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;
- A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura. Gli enti e le società incaricate dell’effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.
- **La presente delega costituisce autorizzazione al professionista delegato ad effettuare versamenti e prelievi nei conti correnti intestati alla procedura, nonché ad aprirne e a chiuderne, in conformità alle istruzioni sopra impartite**.

Ragusa, 01/10/2026.

Il Giudice

Dott. Francesco Rio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009