

Il GE Carlo Di Cataldo
dispone
che il delegato, in sede di pubblicazione della vendita, dia atto delle spese già deliberate in sede condominiale
02/05/2025

STUDIO LEGALE
Avv. Maria Cassisi
Via Natalelli n°56/C - 97100 Ragusa
telefono 0932 681067-fax 0932682955

TRIBUNALE DI RAGUSA

Proc. n. 252/2023 R.G.E.

Contro

Istanza al G.E.

*

Illmo G.E. Dott. Carlo Di Cataldo,

La sottoscritta Avv. Maria Cassisi, Custode giudiziario e Professionista delegato
nella procedura esecutiva in epigrafe indicata

premessò

- che la sottoscritta nella qualità di professionista delegato alla vendita del bene
staggito in seno alla procedura esecutiva in epigrafe indicato stante l'esito negativo
del primo tentativo di vendita del suddetto bene ha proceduto alla fissazione della
data del secondo tentativo di vendita per il giorno 1.07.2025 come da Avviso di
vendita depositato in atti;

- che ai fini della fissazione della suddetta vendita la sottoscritta ha provveduto ad
effettuare le necessarie formalità afferenti la pubblicazione del redatto Avviso di
vendita sui canali indicati in seno all'ordinanza di vendita nonché a notificare sia ai
creditori sia al debitore esecutato la data della predetta vendita e del relativo Avviso
di vendita;

- che in seno al succitato Avviso il prezzo base e l'offerta minima sono stati
determinati secondo le indicazioni di cui all'ordinanza di vendita e il detto Avviso è
stato redatto tenendo conto della bozza allegata alla succitata ordinanza nonché
della perizia estimativa in atti e ciò anche al fine di indicare le informazioni
afferenti gli oneri condominiali;

- che, purtuttavia, solo all'esito degli adempimenti atti alla pubblicazione dell'Avviso

di vendita la sottoscritta ha appreso, per il tramite del procuratore del debitore
esecutato, dell'approvazione in data 27.03.2025 da parte del Condominio, ove è
inserito il bene immobile staggito in seno alla procedura esecutiva, dell'esecuzione
di diversi opere afferenti la manutenzione dello stabile. In particolare, la delibera da
parte del Condominio inerisce anzitutto l'esecuzione dei lavori di risanamento

edilizio con approvazione di un'offerta economica formulata dalla ditta [REDACTED]
[REDACTED] per un importo preventivo di € 219.629,30 oltre Iva (10%), spese
tecniche (ing. [REDACTED] ed amministrative (pratica detrazione fiscale ai fini
IRPEF) (cfr. doc. 1)

-che, purtroppo, l'esatta ripartizione delle spese nonché le modalità/tempistiche
dei versamenti delle quote dovute non vengono determinate stante la rappresentata
necessità di effettuare verifiche ulteriori e quantificazioni;
-che vengono deliberati, altresì, lavori di riparazione della colonna idrica
condominiale il cui costo è stato preventivato in complessivi € 3.660,00;

Tanto premesso,
la sottoscritta rileva che gli interventi deliberati dal Condominio ed in particolare
quelli afferenti il risanamento edilizio dello stabile si palesano come opere di
straordinaria amministrazione, chiaramente, non considerate in seno alla CTU né
in seno all'Avviso di vendita già pubblicato.

Per quanto sopra,

chiede

che la S.V. voglia precisare se, in sede di pubblicazione della vendita già disposta,
debba o meno darsi atto delle ingenti spese già deliberate in sede condominiale
(come esposte in premessa) in modo da rendere le stesse opponibili al futuro
eventuale aggiudicatario.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Produce:

1) Verbale assemblea del 27.03.2025.

Ragusa, 30.04.2025

Il Professionista delegato

Avv. Maria Cassisi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CONDOMINIO Via Ercolano n° 24 – 97100 Ragusa.

OGGETTO: VERBALE DELL'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI DEL 27 marzo 2025

L'anno duemilaventicinque, il giorno ventisette, del mese di marzo, in Ragusa alle ore 17,00, presso lo studio SESA, in via Archimede n° 476 a Ragusa, si è riunita in seconda convocazione l'assemblea straordinaria dei Condomini per discutere e deliberare in merito agli interventi di risanamento edilizio da eseguire.

Sono presenti o rappresentati per delega i Sigg.ri:

Condomini	mm.	Presenza
	90,40	Presente
	87,80	
	43,90	
	42,50	Presente
	59,40	
	41,30	Presente
	53,60	Presente
	57,50	
	31,20	Presente
	44,50	Presente per delega
	61,80	Presente
	55,40	Presente
	43,40	Presente
	102,10	
	83,40	
	36,70	Presente per delega
	35,00	
	30,10	
Totale	1000,00	

Viene eletto a Presidente [redacted] che nomina segretario l'Amministratore.

A questo punto il Presidente, preso atto della regolare convocazione dei condomini assenti e constatato che sono intervenuti o rappresentati per delega n° 10 Condomini su un totale di n° 18, rappresentanti mm. 500,80 del valore totale, dichiara l'assemblea secondo l'art.1136 c.c. validamente costituita e pertanto dichiara aperta la discussione.

Prende la parola il tecnico incaricato ing. [redacted] che illustra in dettaglio le lavorazioni da eseguire. Viene constatato che sono pervenuti in busta chiusa n° 03 offerte e dopo averle aperte, di seguito vengono riportate le somme indicate:

[redacted]	€.248.254,22
[redacted]	€.219.629,30
[redacted]	€.9.826,20 (solo messa in sicurezza)

L'assemblea pertanto, dopo aver scartato l'offerta dell'Edilizia Acrobatica (intervento parziale e non risolutivo) delibera all'unanimità di eseguire i lavori di risanamento edilizio approvando l'offerta economica della [redacted] per un importo preventivo di €. 219.629,30 oltre IVA (10 %), spese tecniche (ing. [redacted] ed amministrative (pratica detrazione fiscale ai fini IRPEF). Tenuto conto che alcuni interventi manutentivi riguardano lavorazioni private (balconi), verrà predisposta la ripartizione delle spese da sostenere, separano le pertinenze condominiali da quelle private; quest'ultime saranno eseguite solamente se espressamente autorizzate dal proprietario del relativo appartamento. Inoltre, tenuto conto che la detrazione fiscale del 50% ai fini IRPEF, è valida solamente per il corrente anno 2025, tutte le lavorazioni e di conseguenza la costituzione anticipata del fondo cassa (art.1135 - comma 4 – Cod. Civ.) dovrà avvenire in tempo utile per ultimare le lavorazioni entro il 31/12/2025. L'esatta ripartizione delle spese e le modalità/tempistica dei versamenti delle quote dovute, sarà trasmessa non appena ultimate le necessarie verifiche e quantificazioni. Si precisa inoltre che tra gli interventi oggi approvati, è inclusa la riparazione della colonna idrica condominiale che ha provocato diversi danni nei locali garage. Tale intervento, preventivato in complessivi €. 3.660,00 (come da allegata offerta) sarà comunque eseguito non appena sarà disponibile la somma richiesta.

Infine, preso atto che l'avv. [redacted] ha richiesto una liquidazione del proprio compenso di €. 2.752,80 (copia in allegato) per un procedimento per ATP n° [redacted] 2 (Tribunale di Ragusa – copia in allegato), i condomini presenti non ricordano nulla in merito e si riservano di verificare la correttezza della richiesta pervenuta.

Alle ore 19:30 [redacted] pubblica l'assemblea si scioglie. LCS
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009