

N. 5501/2015 R.A.C.

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

IL GIUDICE

- letti gli atti;
- osservato che oggetto del giudizio di divisione sono i seguenti beni:
 - 1 - l'abitacolo Civile, ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Costa Marina, 2 distinto nel C.F. al Foglio 35 particella 447 sub. 8 costruita su terreno censito al N.C.T., al Foglio 35 Mappali: 182/ab e 182 /ac.
 - 2 - l'abitacolo Civile, ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Costa Marina, 4 - 8 distinto nel C.F. al Foglio 35 particella 447 sub 7 costruita su terreno censito al N.C.T., al Foglio 35 Mappali: 182/ab e 182 /ac.
- considerato che le due unità abitative sono state realizzate su un lotto di terreno censito al C.T. al Foglio 35, Mappali: 182/ab e 182 /ac. Tali beni sono di proprietà in quota pro indivisa dei [REDACTED]
[REDACTED]
di l'esecuzione Immobiliare n. 32/2013;
- considerato che il lotto di terreno non risulta frazionato e, non è possibile frazionarlo, poiché la divisione fisica al Catasto Terreni deve essere effettuato da "cielo a terra" (cfr. nota 29 luglio 2016 ing. Roberto Mustinu, c.t.u. della fase esecutiva);
- dato atto, dunque, che nel caso in specie tale frazionamento non può essere eseguito, in quanto, come si può rilevare dalle planimetrie delle due unità immobiliari, esistono delle parti al piano seminterrato che "entrano" geometricamente nell'area di pertinenza l'uno dell'altra;
- considerato, ancora, che al Catasto Urbano i beni su indicati sono frazionati e correttamente individuati catastalmente e che, però, occorre

G. [signature]

- creare una servitù di passaggio per dare accesso al lotto n. 3, costituito da terreno edificabile distinto al C.T. al foglio 35, mapp. 346;
- ritenuto, dunque, che occorra procedere alla vendita del bene, come previsto dall'art. 720 c.c.;
 - ritenuto, a tal fine, opportuno delegare il compimento di tale operazione divisionale ad un Notaio, secondo quanto previsto dall'art. 786 c.p.c.
 - ritenuto, inoltre, necessario affidare a quest'ultimo anche il compito di verificare che, nel ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto introduttivo del presente giudizio, non siano state effettuate iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli [REDACTED] comproprietario non esecutato;
 - visti gli artt. 720 c.c. e 786 e 788 e ss. c.p.c.

P.Q.M.

1. delega la direzione delle operazioni di divisione in ordine all'immobile ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Costa Marina, 2 distinto nel C.F. al **Foglio 35 particella 447 sub. 8** costruita su terreno censito al C.T., al Foglio 35 Mappali: 182/ab e 182 /ac. e del Fabbricato Civile, ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Costa Marina, 4 - 8 distinto nel C.F. al **Foglio 35 particella 447 sub 7** costruita su terreno censito al C.T. al Foglio 35 Mappali: 182/ab e 182 /ac., al Dottore Michele Puxeddu, Notaio in Cagliari, il quale, previo accertamento della corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti e previa verifica che, nel ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto introduttivo del presente giudizio, non siano state effettuate iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli contro [REDACTED] comproprietario non esecutato, dovrà provvedere al compimento delle stesse attenendosi alle disposizioni di cui agli artt. 788, 790 e 791 c.p.c. ed osservando, in particolare, che:

- ~ il valore dei beni può essere ragionevolmente determinato in complessivi euro 480.000,00 (considerati i costi di sanatoria degli abusi) per il lotto n. 1 e in euro 510.000,00 (considerati i costi di sanatoria degli abusi) per il lotto n. 2- aumento minimo euro 10.000,00);
 - ~ il lotto sarà gravato da servitù di passaggio a favore del lotto n. 3 (distinto al C.T. al foglio 35, mapp. 346);
 - ~ l'avviso di vendita dovrà essere reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:
 - o *affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale;*
 - o *inserimento su rete Internet, sito www.asteghjudiziarie.it, almeno 45 giorni prima dell'udienza per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c., di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima;*
 - o *pubblicazione, per estratto, sul quotidiano "Il Baratto", da effettuarsi almeno 45 giorni anteriori alla vendita;*
 - ~ le operazioni di vendita dovranno rispettare gli art. 570 e seguenti c.p.c. ed essere completate entro il termine di diciotto mesi decorrente dal ricevimento del fondo spese, di cui al punto 3;
 - ✗ espletati due tentativi di vendita senza incanto, il Professionista rimetterà gli atti a questo giudice;
 - ~ le operazioni dovranno essere sospese qualora i comproprietari non eseguiti domandino l'assegnazione dell'intero bene;
3. pone a carico della creditrice precedente un fondo spese di euro 2.000,00, da corrispondersi al notaio delegato entro il termine di novanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza.
4. incarica il Delegato di richiedere al c.t.u. (o ad altro professionista di sua fiducia) di predisporre l'A.P.E.; l'avviso di vendita conterrà l'indicazione

della classe energetica dell'immobile, così come il decreto di trasferimento; il decreto sarà trasmesso al Giudice per la firma unitamente all'AP.E.

Si comunichi alle parti costituite ed al Notaio delegato.

Cagliari, 4 ottobre 2016

Il Giudice 
