

RGEN N 2446/13

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
□ □ □
TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Il G.U.

Dr. Francesco Lauricella

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA NON DEFINITIVA

Nel procedimento indicato in epigrafe , avente ad oggetto : “ DIVISIONE ”

TRA

[REDACTED]

(Avv. Andrea Bellanca del Foro di Catania)

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED]



[REDACTED]

CONVENUTI

(Avv. Pietro Milano)

[REDACTED]

(Avv.ssa Claudia Alletto)

E CONTRO

[REDACTED]

CONVENUTI CONTUMACI

Conclusioni delle parti :

I difensori concludono come da rispettivi atti e chiedono la concessione dei termini ex art. 190 cpc.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO



Con atto di citazione depositato in data 2/12/2013, ritualmente notificato a controparte,
gli attori [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

allo scopo di ottenere la divisione di beni comuni frutto di acquisto effettuato con rogito
in data 20/6/1988 in Notaio Giuseppe Ielo di Caltanissetta (rep. N. 141877, racc. 31516)
con atto stipulato, quali acquirenti, dalle tre coppie di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gli immobili dividendi erano così indicati quanto a dati catastali : Terreno sito in Comune
di Caltanissetta, fg. 160, p.lle 257 e 473 .

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Sollecitati dal GU, gli attori provvedevano al deposito di certificazione notarile sostitutiva, attestante la effettiva titolarità dell'immobile in capo alle odierne parti con specifica indicazione delle relative quote e della circostanza che sulla quota indistinta ed indivisa pari ad 1/6 - transitata dal de cuius [REDACTED] ai suoi eredi ovvero [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] parte del presente giudizio .

Veniva esperita CTU a mezzo del geom, Salvatore Alessi, il quale accertava che l'immobile, per la sua notevole acclività parziale, non poteva essere destinato ad un comodo scopo agricolo mediante una divisione in natura in tre distinte quote.

A *fortiori* il CTU escludeva la comoda divisibilità per fini edificatori per abitazioni stagionali (destinazione tipica della zona, destinata a villette di campagna) atteso che nei tre astratti lotti individuabili potevano essere costruiti solo dei ripostigli della superficie netta di mq 16 ciascuno, atteso l'indice agricolo di edificabilità, vigente nella zona, pari 0,03 mc .

Gli attori solo in comparsa conclusionale chiedevano che si addivenisse alla suddivisione in natura dei due immobili, tra loro confinanti, tuttavia chiedendo la divisione in sole due quote : una da assegnare a loro, l'altra a tutte le altre parti.

Nel corso del giudizio, invece, i convenuti costituiti chiedevano la divisione in natura del compendio in tre distinte quote (accogliendo l'ipotesi divisionale del CTU formulata sul loro osservazione) ed in subordine si associavano alla domanda di vendita del compendio avanzata dagli attori.

Gli attori, inoltre, chiedevano che venisse imposto ai convenuti un condannatorio per anticipazioni fatte nell'interesse comune (segnatamente per tasse e sanzioni per il passo carrabile esistente un tempo sui luoghi, successivamente obliterato dalla PA competente,



ma oggi ripristinabile con apposita pratica, atteso il nuovo declassamento della strada sottostante ai fondi in C1, importante, secondo quanto affermato dal CTU, la possibilità di aprire varchi carrabili di accesso a distanza anche inferiore a i 100 metri da altro varco).

All'udienza del 13/6/2019 le parti precisavano le conclusioni e la causa veniva trattenuta in decisione previa concessione dei termini difensivi di rito ex art. 190 cpc, termini che venivano a scadere in data 2/10/2019.

MOTIVI DELLA DECISIONE

LA NON COMODA DIVISIBILITA' DEI DUE FONDI E LA NECESSITA' DI PROCEDERE ALLA VENDITA DEGLI STESSI

Con accoglibile relazione – esaustiva e condotta con adeguato metodo scientifico – il CTU geom. Salvatore Alessi ha chiarito che :

- l'immobile, per la sua notevole acclività parziale, non può essere destinato ad un comodo scopo agricolo prevedendo l'individuazione in natura di tre distinte quote, essenzialmente per la circostanza che il suolo coltivabile nei lotti (e segnatamente, ancor più, in alcuno degli stessi come si denota dal successivo progetto divisionale sollecitato, in sede di osservazioni, dai convenuti, ed oggetto di relazione) è esigua e di non utile estensione;
- *a fortiori* correttamente il CTU ha escluso la comoda divisibilità dell'asse per fini edificatori per abitazioni stagionali (destinazione tipica della zona destinata a villette di campagna) atteso che nei tre lotti individuati potevano essere costruiti solo dei ripostigli della superficie netta di mq 16 ciascuno, in relazione all'indice agricolo di edificabilità, pari 0,03 mc, vigente nella zona .



Sulla scorta di tali valutazioni tecniche insuperabili non può accedersi alla divisione in natura dell'immobile.

La soluzione indicata in comparsa conclusionale dagli attori - invocanti la divisione in soli due distinti lotti - oltre che inammissibile (in quanto tardivamente proposta) appare non conforme alla divisione in tre quote richiesta dai convenuti.

Oltretutto la divisione in due quote salvaguarderebbe solo l'interesse degli attori procrastinando illegittimamente le aspettative divisorie concrete dei convenuti, da realizzarsi – a giudizio del GU, per quanto sopra esposto - come da comune domanda delle parti (principale per gli attori, subordinata per i convenuti) mediante la vendita con divisione del ricavato ex art. 720 cc .

Inoltre la ulteriore domanda attrice (attribuzione dell'intero ai convenuti previo pagamento delle quote di spettanza in conguaglio agli attori stessi) non ha trovato gradimento presso i convenuti costituiti, espressamente pronunciatisi in senso negativo in merito all'opzione loro offerta.

Ne deriva la necessità di procedere alla vendita ex art. 720 cc delegando le operazione ad un professionista, il quale – sulla scorta della documentazione notarile a firma del Notaio Giuseppe Bonaccorso rilasciata in data 7/5/2015, in atti ed al prezzo di stima finale indicato dal CTU nella relazione - dovrà porre in essere tutti gli adempimenti del modello di vendita telematica-sincronica mista seguito presso questo tribunale da questo GU in veste di GE, modello che, per comodità, viene allegato alla presente sentenza e ne costituisce parte integrante del presente provvedimento .

Il modello viene di seguito riportato :



“ MODELLO-TIPO VENDITA TELEMATICA SINCRONICA MISTA

AGGIORNATO IN DATA 17/6/19

REG. ES. N.

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

|||

Dr. Francesco Lauricella

Ha emesso la seguente

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE

DELEGATA

IN MODALITA' TELEMATICA SINCRONICA MISTA

- Letta l'istanza di vendita depositata nel procedimento indicato in epigrafe nei confronti di ;
- Rilevato che la vendita dovrà avere ad oggetto la piena proprietà del bene pignorato con pignoramento trascritto in data al N Reg. Gen e al N Reg. Part. ;
- Ritenuta la completezza della documentazione prodotta e vista la relazione di stima in atti;
- Valutato l'esito dell'udienza ex art. 569 cpc, fissata per provvedere sulla vendita e l'attività in tale udienza svolta dalle parti;
- Ritenuto che sussistono le condizioni per procedere alla vendita del compendio pignorato;
- Ritenuta la necessità di procedere a vendita delegata a professionista in MODALITA' TELEMATICA SINCRONICA MISTA, attesa, da un lato, la obbligatorietà della vendita telematica in applicazione dell'art. 569, co. IV cpc (come modificato dall'art. 4 co. I, lett. e) d.l. 3 maggio 2016, n. 59 conv. nella l. 30/6/2016, n. 119, non sussistendo, in concreto, pregiudizio per gli interessi dei creditori e non essendo, la modalità telematica, elemento contrario al sollecito svolgimento della procedura) e, dall'altro lato, residuando la necessità di assicurare una gradualità nel



passaggio al sistema informatico consentendo ancora il deposito di offerte cartacee, nell'ambito del prescelto sistema misto;

- Ritenuto di dovere delegare tutte le attività connesse alla vendita, così come specificamente e singolarmente indicate nell'art. 591 bis cpc (oltre ad una verifica della completezza della documentazione per far luogo alla vendita ed inoltre, se mancanti, all'acquisizione del certificato APE in caso di fabbricati e del certificato di destinazione urbanistica per i terreni), ad un libero professionista, individuato tra quelli iscritti nei relativi elenchi ex art. 179 ter cpc;
- Ritenuto di dovere individuare tale professionista nel _____, il quale provvederà a svolgere le attività oggetto della presente delega presso il proprio studio ;
- Ritenuto di dovere nominare quale gestore della pubblicità (al fine di curare la pubblicità obbligatoria di legge) la società ASTEGIUDIZIARIE IN LINEA spa , trattandosi di società già convenzionata con questo Tribunale e capofila nel settore con conseguente ampio risalto dei contenuti pubblicitari trattati telematicamente, circostanza che comporta per la procedura, correlativamente al maggiore risalto on-line, un considerevole vantaggio in termini di divulgazione e raggiungimento dello specifico scopo di utile vendita del bene a tutela degli interessi delle parti coinvolte dalla procedura;

Ritenuto di dovere nominare quale gestore della vendita telematica la società _____ ;

- Ritenuto che il professionista delegato dovrà svolgere tutte le tassative attività di cui al citato art. 591 bis cpc ed inoltre :
-
- prendere come prezzo a base d'asta quello indicato nella relazione di stima depositata in atti dal CTU nominato (decurtato degli importi eventualmente dovuti per : svincolo proprietà superficaria; pregressi oneri condominiali; pregresso debito per spese afferenti a contenzioso relativo a procedura espropriativa, così come articolati dal CTU nella sua consulenza);
- procedere alla vendita in LOTTO UNICO degli immobili subastati, come da descrizione contenuta dal CTU nella sua relazione, con l'avvertenza espressa, contenuta nell'avviso di vendita, che i beni si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come meglio illustrato nella CTU in atti, dando atto di ciò nel verbale di aggiudicazione provvisoria ;
- Indicare nell'avviso di vendita un aumento al rialzo secondo le seguenti indicazioni avuto riguardo ai seguenti scaglioni di prezzi di vendita, stabiliti anche a seguito di ribassi d'asta :
- Di Euro 500,00 per un prezzo compreso tra i 1.000,00 ed 10.000,00 Euro;
- Di Euro 2.000 per un prezzo di vendita compreso tra 10.001,00 e 50.000,00 Euro;
- Di Euro 5.000,00 per un prezzo superiore ad Euro 50.000,00 .



- *Attuare le forme di pubblicità delle attività compiute nel rispetto tassativo delle modalità e dei termini contemplati negli artt. 490 cpc. e 161 ter disp. att. cpc , mediante loro inserimento nel portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia almeno sessanta giorni prima della vendita (con possibile e consigliata consegna al gestore della pubblicità di ogni documento utile entro i quindici giorni precedenti a tale scadenza di giorni 60 onde rendere al gestore della pubblicità attuabile la pubblicità stessa nel termine assegnato); inoltre, sempre entro sessanta giorni prima della vendita, procedere alla ulteriore pubblicità di cui al comma III dell'art. 490 cit. facendo, contestualmente:
- 1) affiggere n. 20 manifesti complessivi da destinare 2 al palazzo di giustizia di Caltanissetta; n. 12 nel Comune in cui l'immobile si trova (privilegiando l'affissione nell'ambito del quartiere in cui l'immobile si trova ed i quartieri limitrofi) , gli altri 5 nel comune più vicino rispetto a quello in cui l'immobile è ubicato; - 2) pubblicare specifico avviso anche su un giornale locale (“ La Sicilia ” o “ Di Sicilia ”) o su periodico locale di annunci in regola con i requisiti di legge, suggerito dalle parti;*
- *Indicare nell'avviso di vendita che tutte le attività strumentali alla esecuzione dell'incanto dovranno esperirsi in alternativa (ed ovviamente senza possibilità di indicazione contestuale dei due luoghi per ogni singolo esperimento di vendita) presso il proprio studio professionale o presso la Sala Aste Immobiliari presso il Palazzo di Giustizia di Caltanissetta, in corso di allestimento ;*
- *Fissare per la prima vendita una data non successiva a mesi 4 dalla data di notifica dell'odierno provvedimento di conferimento;*
- *Non far trascorrere un intervallo di tempo superiore a gg. 90 per la successiva vendita oltre la prima e tra le successive ulteriori, curando di praticare i ribassi tassativamente entro i limiti indicati nell'art. 591, co. III cpc dopo la prima vendita (ovvero di un solo ¼ con riferimento ai primi quattro tentativi compreso il primo e della metà per il quinto tentativo);*
- *Accertare e verificare che le offerte in forma telematica siano tassativamente avanzate nelle modalità indicate negli artt. 12, 13, 14 e 15 del decreto del ministro della giustizia 26/2/2015, n. 32 ;*
- *Prevedere un termine finale per il deposito delle offerte in telematico o in cartaceo fino alle ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato per la gara tra le offerte concorrenti (con precisazione che saranno valide le offerte presentate in telematico la cui ricevuta di avvenuta consegna sarà elaborata dal gestore della posta elettronica del ministero della giustizia anche oltre le ore 12,00 ed entro le ore 23,59 del giorno antecedente alla gara);*
- *Procedere alla gara tra le offerte, con sistema telematico, facendo decorrere il tempo di tre minuti utile per effettuare offerta al rialzo e procedere alla aggiudicazione provvisoria in caso di mancata presentazione utile di ulteriore rialzo in tale lasso temporale, previa deliberazione delle varie offerte con redazione di separato verbale, da trasmettere tempestivamente al G.E. ;*
- *Procedere alla raccolta delle offerte “ cartacee ” in busta chiusa mediante personale appositamente preorganizzato e competente presso il proprio studio, assicurandosi che la busta di offerta : - contenga, nella parte esterna, esclusivamente il nome e cognome di chi materialmente deposita la busta e la data della vendita; - contenga una fotocopia del documento di identità di chi fa l'offerta oltre che, a titolo di cauzione, un assegno circolare non*



trasferibile intestato alla procedura per un importo pari almeno 10 % del prezzo, somma che sarà trattenuta come rinveniente ai fini di procedura in caso di illegittimo rifiuto dell'acquisto; assicurarsi, inoltre, che l'offerta contenga gli elementi essenziali (dati identificativi, completi di indicazione del codice fiscale, dell'offerente, del suo regime patrimoniale coniugale ove coniugato, dei dati identificativi del bene oggetto della offerta, dell'indicazione del prezzo offerto, anche inferiore nei limiti di ¼ rispetto al prezzo base, dei tempi e delle modalità di pagamento dello stesso e degli oneri tributari, tempi contenuti nei limiti di giorni 90 dalla data di aggiudicazione e l'espressa attestazione di avere preso visione della relazione di stima;

- Dare l'avvertimento che offerte presentate si riterranno irrevocabili salvo quanto disposto dall'art. 571 cpc;
- Procedere al versamento tempestivo delle somme introitate a titolo di fondo spese, cauzione, prezzo, eventuale multa o comunque rinvenienti ai fini della procedura presso un conto corrente bancario intestato alla procedura da accendere presso una Banca scelta dal delegato tra quelle che sono dotate del sistema PAGO P.A. (si autorizza sin d'ora il professionista delegato ad operare con il sistema dell'home-banking per le esigenze della procedura senza autorizzazione ulteriore di questo G.E.);
- Fissare un termine massimo per il versamento del prezzo, a seguito di aggiudicazione provvisoria, pari a giorni novanta con la possibilità di consentire una rateizzazione in non più di tre tranche trimestrali di pari importo ;
- Avvertire l'aggiudicatario che in caso di mancato versamento dovuto a titolo di saldo prezzo e di oneri accessori nel superiore termine incorrerà nella decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione da parte della procedura;
- Procedere entro il termine di giorni 10 dal versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario alla redazione della bozza di decreto di trasferimento, da trasmettere in forma telematica (allegando inoltre un file in formato word) a questa AG , decreto che dovrà contenere l'indicazione – nell'ipotesi di acquisto effettuato con somma data in prestito da istituto bancario con mutuo ipotecario sull'immobile staggito – del divieto per il conservatore dei registri immobiliari di procedere a trascrizione del decreto di trasferimento senza contestualmente trascrivere l'ipoteca concessa alla banca mutuante ;
- Redigere il progetto di distribuzione delle somme entro il termine di giorni quaranta dalla firma del decreto di trasferimento da parte di questa A.G., sulla scorta dei crediti e delle note di liquidazione dei creditori (ed in mancanza delle stesse sulla scorta delle emergenze documentali del fascicolo) – sottoponendo il progetto ai creditori (raccogliendo eventuali loro osservazioni, che dovranno pervenire non oltre dieci giorni dal ricevimento della bozza) esprimendo personali valutazioni in merito alle stesse entro i successivi dieci giorni - perché esso possa essere oggetto di successiva apposita udienza di approvazione, che questa A.G. provvederà a fissare ;
- Inviare telematicamente una nota di report trimestrale con l'indicazione delle attività svolte ;
- Allegare alle richieste di liquidazione future ogni pezza di appoggio e ogni giustificativo di spesa in separato ed autonomo elenco indicante titolo di spesa ed allegato dimostrativo della effettuazione concreta dell'esborso, documenti necessari per consentire a questo GE la liquidazione delle spettanze ;
- Non esitare a rivolgersi a questo G.E. tutte le volte che si presentino difficoltà;

Quanto sopra ritenuto ed esposto



- Visti gli artt. 569 e 591 bis cpc;

PQM

Dispone la vendita, con le modalità indicate in parte motiva, della piena proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento indicato in parte motiva

Delega, nel tassativo rispetto di quanto sopra stabilito in parte motiva, le operazioni di vendita al dr.;

- *Ritenuto di dovere nominare quale gestore della pubblicità (al fine di curare la pubblicità obbligatoria di legge) la società ASTEGIUDIZIARIE IN LINEA spa;*
- *Ritenuto di dovere nominare quale gestore della vendita telematica la società ;*
- *Dispone che il creditore procedente provveda a pagare entro il termine perentorio di giorni 30 decorrenti dalla notifica del presente provvedimento al delegato e custode : 1) un acconto pari ad Euro **** per anticipo spettanze delega;; Euro ***** per spese vendita telematica*

NOMINA

Custode il professionista sopra delegato . Dispone la trasmissione degli atti al Delegato. Manda la cancelleria per gli adempimenti di rito.

Caltanissetta, lì

Il G.E.

Dr. Francesco Lauricella”

Appare opportuno indicare, quale professionista delegato alla vendita l' Avv. Benedetto Luca Dalù, designare quale società incarica della pubblicità telematica obbligatoria e della gestione delle vendita telematica la società ASTEGIUDIZIARIE IN LINEA spa .

Appare opportuno, inoltre, disporre un anticipo in favore del delegato 1) un acconto pari ad Euro 1.000,00 per anticipo spettanze delega ; Euro 1.000,00 per spese vendita telematica, da porre in via provvisoria sugli attori salvo rivalsa da calcolare in sede di progetto di distribuzione del ricavato .

**LA FONDATEZZA DEL DIRITTO DEGLI ATTORI AD AVERE LA
RESTITUZIONE DI QUANTO SPESO IN RELAZIONE AL PASSO
CARRABILE PREESISTENTE NONCHE' PER QUANTO SPESO PER LA
NOMINA DI UN CURATORE SPECIAL ALLA** [REDACTED]



[REDACTED]

Le anticipazione fatte dai comunisti nell'interesse della massa comportano il diritto al rimborso, con condanna dei convenuti, pro-quota, al pagamento delle somme spese dagli attori ed in particolare, in relazione alla gestione e tassazione del passo carrabile, della seguente somma :

- Euro 1.289,37 ;

L' obbligo discende dall'art. 1104, co. I cc in materia di regolamentazione dei spese delle comunione ordinaria, norma estensibile anche alla comunione ereditaria.

E' dovuto, inoltre, in quanto funzionale alla divisione ed alla procedibilità della stessa, il rimborso della somma di Euro 200,00 (duecento), spesa dagli attori per la nomina del curatore speciale della minore [REDACTED] .

SPESE DEL PRESENTE GIUDIZIO

In considerazione della mancata opposizione alla divisione, della circostanza che la divisione appariva già a monte di difficile esperimento nonché in ragione della pronta disponibilità al pagamento delle somme dovute per la questione del passo carrabile va disposta la compensazione, per intero, tra le parti, delle spese di lite.

Le spese della CTU vanno invece poste a carico di ogni singola parte, in via solidale, tra tutte le parti in misura uguale tra loro (ad eccezione di [REDACTED] spa in quanto non portatrice di un interesse diretto con riferimento all'oggetto del contendere), a prescindere dalla quota di partecipazione alla comunione .



PQM

Non definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e difesa disattesa nella contumacia dei convenuti [REDACTED]
[REDACTED]

- Rigetta le domanda di attribuzione a singoli quotisti del compendio dividendo, nonché la domanda di divisione in natura del compendio dividendo medesimo;
- Dispone la vendita ex art. 720 cc del compendio dividendo ovvero della proprietà piena ed esclusiva del Terreno sito in Comune di Caltanissetta, fg. 160, p.lle 257 e 473, c.da Niscima ;
- Indica, quale professionista delegato alla vendita, l' Avv. Benedetto Luca Dalù, il quale - sulla scorta della documentazione notarile a firma del Notaio Giuseppe Bonaccorso rilasciata in data 7/5/2015, in atti ed al prezzo di stima finale indicato dal CTU - dovrà porre in essere tutti gli adempimenti del modello di vendita telematicasinronica mista seguito presso questo tribunale da questo GU in veste di GE, modello inserito nella superiore motivazione ;
- Dispone che il delegato inserisca nell'avviso di vendita l' avvertimento che la quota di 1/6 indistinta e indivisa dei beni da vendere è gravata da ipoteca iscritta in favore della RISCOSSIONE Sicilia spa contro il *de cuius* [REDACTED];
- Designa quale società incarica della pubblicità telematica obbligatoria e della gestione delle vendita telematica la società ASTEGIUDIZIARIE IN LINEA spa ;
- Dispone un anticipo in favore del delegato, da corrispondere allo stesso entro il termine di giorni 30, pari ad Euro 1.000,00 per anticipo spettanze delega nonché di ulteriori Euro 1.000,00 per spese vendita telematica, acconti da porre in via provvisoria sugli attori ;
- Incarica il delegato di elaborare un progetto di distribuzione delle somme ricavate dalla vendita conforme alle quote ereditarie di comproprietà individuate nella certificazione notarile sopra menzionata a firma del Notaio Bonaccorso di Caltagirone in data 7/5/2015.
- Condanna i singoli convenuti (ad eccezione del convenuto [REDACTED] spa) al pagamento, in solido tra loro - nel rispetto delle rispettive quote di comproprietà



individuata nella certificazione notarile sopra menzionata a firma del Notaio Bonaccorso di Caltagirone, in data 7/5/2015, da considerarsi parte integrante della presente sentenza - della somma di Euro 1.489,37, oltre interessi legali dalla data della domanda (2/12/2013) al soddisfo .

Compensa interamente tra le parti le spese di lite. Le spese della CTU vanno invece poste a carico di ogni singola parte, in via solidale, tra tutte le parti in misura uguale tra loro (ad eccezione di [REDACTED]), a prescindere dalla quota di partecipazione alla comunione .

Provvede come da separata ordinanza, in pari data, in merito alla fissazione di apposita udienza finalizzata all'assunzione dell'incarico da parte del delegato nonché a seguire l'andamento delle operazioni delegate.

Così deciso in Caltanissetta il 3/12/2019

Il G.U.
Dr. Francesco Lauricella

