

*Sentenza parziale di indivisibilità, appello e procedura di vendita
indipendentemente dal passaggio in giudicato
della sentenza che l'ha disposta*

Tribunale di Mantova, 25 maggio 2014. Estensore Luigi Pagliuca.

**Divisione - Divisione immobiliare - Sentenza parziale di
indivisibilità - Vendita - Appello avverso la sentenza parziale -
Necessità di attendere il passaggio in giudicato della sentenza che
ha disposto la vendita - Esclusione**

Nel caso in cui, nell'ambito di un giudizio di divisione di un immobile, sia stata dichiarata con sentenza parziale di primo grado l'indivisibilità del cespite e, in assenza di richieste di assegnazione, ne sia stata disposta la vendita, il giudice – anche in caso di proposizione di appello avverso la suddetta sentenza – deve procedere comunque alle operazioni di vendita, senza dover attendere il passaggio in giudicato della sentenza che l'ha disposta, potendo sospendere dette operazioni di vendita solo in caso di sussistenza di gravi motivi, che non possono però essere costituiti dalla mera proposizione dell'appello.

(Massime a cura di Luigi Pagliuca - Riproduzione riservata)

Il giudice,
sciogliendo la riserva che precede,

OSSERVA

parte attrice, dopo avere evidenziato che la Corte d'appello di Brescia, con sentenza in data 19.2.2014, ha confermato la sentenza non definitiva n. 425/10 emessa nel corso del presente giudizio il 30.3.10 con la quale era stata accertata l'indivisibilità del compendio oggetto di divisione e, in assenza di richiesta di attribuzione, era stata disposta la vendita a mezzo di notaio, chiede che si proceda a dette operazioni di vendita determinandone le modalità a mezzo di ordinanza.

Parte convenuta si è opposta alla richiesta sostenendo che, come ritenuto dal precedente giudice istruttore con l'ordinanza in data 21.9.10, alle suddette operazioni di vendita potrebbe procedersi solo dopo il passaggio in giudicato della sentenza che ha dichiarato l'indivisibilità del compendio e ne ha disposto la vendita, passaggio in giudicato non ancora verificatosi, essendo ancora pendenti i termini per la proposizione del ricorso per Cassazione avverso la suddetta sentenza della Corte d'appello.

Ritiene in proposito questo giudice che non sia condivisibile l'affermazione del precedente giudice istruttore laddove, con l'ordinanza in data 21.9.10, ha sostenuto l'impossibilità di procedere alla vendita in presenza di impugnazione della sentenza che l'ha disposta.

Invero la Suprema Corte solo in relazione al diverso caso dell'estrazione a sorte dei lotti da attribuire a condividenti titolari di quote uguali ha affermato la necessità di attendere il passaggio in giudicato della sentenza che, dichiarando lo scioglimento della comunione, abbia proceduto alla individuazione dei lotti da attribuire poi mediante estrazione a sorte ai

Riproduzione riservata

condividenti titolari di quote uguali (in assenza, ovviamente, di accordo tra i medesimi in ordine alla attribuzione dei due lotti di eguale entità). Ciò in ragione del fatto che la sentenza che ha stabilito la divisione del compendio secondo determinate modalità ha definitivamente risolto ogni possibile questione inerente al procedimento di divisione (trattasi, infatti, di sentenza definitiva), costituendo quella di estrazione a sorte attività meramente esecutiva delle statuizioni contenute in detta sentenza, da effettuarsi quindi dopo il suo passaggio in giudicato (Cass. 15163/02, Cass. 1003/77, Cass. 18354/13, Cass. 1831/73).

Diversamente la Suprema Corte non ha mai sostenuto che anche alle operazioni di vendita possa procedersi solo dopo il passaggio in giudicato della sentenza che l'ha disposta.

Anzi, come evidenziato nella parte motiva (punto 6.1) di Cass. 21249/12 (ordinanza), la sentenza che abbia accertato l'indivisibilità del compendio ed abbia disposto la vendita, al pari di tutte le pronunce che, nel giudizio di divisione, risolvono via via le contestazioni tra le parti, ha carattere non definitivo e, anche in caso di sua immediatamente impugnazione, poiché la pronuncia è comunque provvisoriamente esecutiva, nulla osta a che il giudice istruttore proceda alla vendita in pendenza del giudizio di gravame e, quindi, anche in assenza del preventivo passaggio in giudicato di detta sentenza.

Piuttosto deve ritenersi possibile per il giudice istruttore, in caso di proposta impugnazione della sentenza, ordinare la sospensione delle operazioni di vendita disposte con la medesima.

Invero, come affermato da Cass. SU 18185/13, il rinvio operato dall'art. 788 cpc alle norme del processo esecutivo deve ritenersi di natura sistematica, con la conseguenza che così come le parti potranno esperire avverso i provvedimenti adottati dal giudice istruttore nel procedimento di vendita il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi di cui agli artt. 617 e 618 cpc (così, espressamente, Cass. 18185/13), parimenti al giudice istruttore (proprio in forza del suddetto rinvio sistematico alle norme processuali sul processo esecutivo) competeranno i poteri che, nel processo esecutivo, spettano al giudice dell'esecuzione, ivi compreso quello sospensivo di cui all'art. 624 cpc.

Pertanto, così come il giudice dell'esecuzione, in presenza di gravi motivi, può sospendere l'esecuzione in corso (e quindi le operazioni di vendita che siano eventualmente in corso di svolgimento), parimenti il giudice istruttore, sempre in presenza di gravi motivi, potrà sospendere le operazioni divisionali giunte alla fase della vendita.

Gravi motivi che potranno essere ritenuti sussistenti non tanto per il solo fatto che sia stata proposta impugnazione avverso la sentenza che ha dichiarato il compendio indivisibile ed abbia disposto la vendita, quanto piuttosto per le particolari ragioni esposte nell'appellante nei motivi di impugnazione ovvero in considerazioni di altre circostanze sopravvenute rispetto al momento della pronuncia della sentenza (es: in ipotesi di proposizione di richiesta di attribuzione dell'intero compendio da parte di uno o più dividendi, essendo noto che detta istanza può essere proposta anche in grado di appello).

Nel caso di specie la sospensione delle operazioni di vendita – di fatto disposta dal precedente GI con l'ordinanza del 21.9.10 (sebbene sulla scorta di una motivazione che, per quanto osservato, non è condivisibile) – non può certamente più giustificarsi posto che la sentenza di primo grado che l'aveva disposta è stata integralmente confermata in appello, sicché risultano insussistenti i gravi motivi che potrebbero giustificare la conferma del suddetto provvedimento di sospensione.

Pertanto, in accoglimento della richiesta di parte attrice, previa revoca dell'ordinanza in data 21.9.10, va disposta la vendita del compendio oggetto di comunione a mezzo di notaio

PQM

revoca l'ordinanza in data 21.9.10

visti gli artt. 788 e 591bis cpc

- dispone la vendita, in un unico lotto, del complesso immobiliare (negozio attualmente destinato a colorificio) sito nel Comune di Mantova, viale omissis oltre alle parti comuni del complesso condominiale denominato "omissis" di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto. Il tutto comprensivo anche di ogni accessione, pertinenza, azione, ragione con le comunioni e servitù apparenti o non apparenti esistenti.

Il tutto come meglio descritto (quanto a confini, dimensioni, conformità urbanistica etc) nell'elaborato peritale a firma del geom. omissis depositato in cancelleria il 4.12.07.

Il compendio risulta attualmente di proprietà dei signori F. D. E P. A., per quote indivise di 1/2 a testa.

Lo stesso risulta attualmente utilizzato da F. D., titolare della ditta "Colorificio moderno", in forza di contratto di comodato d'uso senza determinazione di durata (che cesserà quando ne farà richiesta la parte comodante) per la quota di 1/2 stipulato in data 1.1.2000 tra P. A. Eo l'Ufficio delle Entrate di Mantova al n. 774 il 20.1.2000.

- vista la relazione del c.t.u. omissis depositata in cancelleria in data 4.12.07, che determina il valore dell'intero compendio in euro 209.360,00 (valore che si ritiene corrisponda a quello attuale, tenuto conto della notoria crisi del mercato immobiliare degli ultimi anni, che non ha fatto certo lievitare il suddetto valore; non si considera, inoltre, la riduzione del 15% operata dal CTU, in quanto riferita all'ipotesi di vendita della sola quota di pertinenza di P. A., laddove – invece – con la presente ordinanza viene disposta la vendita dell'intero compendio); il compendio, quindi, verrà posto in vendita al suddetto prezzo;

- delega al compimento delle operazioni di vendita il notaio dott. Molinari Daniele con studio in Mantova, via Tassoni n. 2 e gli assegna, a titolo di fondo spese, la somma di € 2.000,00 che pone a carico di C. L. (assistita dall'avv. omissis), autorizzando il notaio a richiedere alla stessa parte ulteriore fondo spese di € 1.000,00 in caso di necessità di procedere alla vendita con incanto. Il notaio delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo d'ufficio ed in quelli di parte, in quanto il primo rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale.

Il notaio delegato provvederà quindi a:

A) fissare 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 ex art. 571 cpc dei beni facenti parte del lotto di cui sopra;

B) fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;

C) stabilire 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 inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

D) stabilire il modo e il termine di 60 giorni per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi su conto corrente intestato al

professionista, e vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del delegato;

E) redigere un avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico ed effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul quotidiano La Gazzetta di Mantova e sul sito Internet www.asteimmobili.it con le modalità e con le indicazioni di cui all'art. 173 quater disp. att. c.p.c., nonché mediante affissione all'albo del Tribunale; sul sito Internet dovranno essere pubblicate anche la presente ordinanza e la consulenza tecnica d'ufficio (che il notaio potrà richiedere su supporto informatico al CTU geom. Annalisa Lorenzi);

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

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

- qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;

- qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato ma inferiore all'offerta di cui al punto precedente (ossia al valore del lotto come sopra determinato aumentato di un quinto), la stessa sarà accolta se non vi sia dissenso da parte dei dividendi;

- qualora siano presentate più offerte, il notaio delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il notaio delegato potrà disporre la vendita a favore del maggior offerente oppure procederà alla vendita all'incanto;

G) redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;

H) predisporre il decreto di trasferimento avente il contenuto di cui all'art. 586 cpc (da trasmettere per la sottoscrizione del g.i., corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata) entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al g.i. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

I) entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del g.i., eseguire le formalità di cui all'art. 591 bis comma 2 n. 11 c.p.c.;

L) prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente) e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato;

M) entro 60 giorni dalla scadenza del termine di cui al punto I), predisporre il progetto di distribuzione ai dividendi della somma ricavata, da trasmettere al g.i. corredato della nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) e onorari, per la liquidazione;

N) provvedere al pagamento delle singole quote ai dividendi dopo che il g.i. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti.

Per i casi in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per mancanza di offerte d'acquisto proposte entro il termine stabilito, per inefficacia delle offerte (art. 571 comma 2 cpc) o per dissenso dei dividendi a fronte di un'unica offerta (art. 572, c. 3 cpc), il notaio delegato provvederà:

O) a fissare la data della vendita dell'immobile all'incanto dinanzi a sé, previa emissione dell'avviso di cui all'art. 576 c.p.c., da comunicarsi a tutte le parti, anche a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o fax; il predetto avviso dovrà essere trasmesso alla Cancelleria del Tribunale per l'inserimento nel fascicolo d'ufficio, entro il termine di 30 giorni dalla convocazione di cui al punto B);

L'avviso di cui all'art 576 cpc stabilirà:

- 1) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti;
- 2) il prezzo base dell'incanto come sopra determinato dal Tribunale;
- 3) il giorno e l'ora dell'incanto, non oltre 90 giorni dalla predisposizione dell'avviso;
- 4) il luogo in cui verranno compiute le attività di cui agli artt. 576 e ss.;
- 5) l'importo della cauzione, pari al 10% del prezzo base, che dovrà essere versata a mani del notaio delegato al momento della presentazione dell'istanza di partecipazione all'asta, non più tardi delle ore 12,30 del giorno precedente non festivo a quello fissato per l'asta;
- 6) l'importo per spese di trasferimento, che dovrà essere versato unitamente al saldo del prezzo;
- 7) l'avvertimento che la mancata partecipazione all'incanto senza documentato o giustificato motivo comporterà la restituzione della cauzione solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte verrà acquisita alla procedura;
- 8) la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
- 9) il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere depositato al notaio delegato e le modalità del deposito, da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del delegato;
- 10) le indicazioni di cui all'art. 173 quater disp.att. c.p.c.;

P) a disporre ed effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita all'incanto, sui quotidiani La Gazzetta di Mantova e sul sito Internet www.asteimmobili.it, con le modalità già determinate, nonché mediante affissione all'albo del Tribunale;

Q) alle operazioni di incanto e all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art 581 cpc;

R) sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 c.p.c. e sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. entro 45 giorni;

S) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

T) a redigere il verbale relativo alle operazioni di incanto con i contenuti previsti dall'art. 591 bis comma 4 c.p.c. e a procedere secondo quanto indicato ai punti da H) ad N).

In mancanza di aggiudicazione all'esito dell'incanto, il g.i. dispone sin d'ora che il notaio delegato proceda a nuova vendita senza incanto ad un prezzo inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto a quello come sopra determinato, secondo le modalità di cui ai punti da A) a G); in caso di esito infruttuoso, il delegato procederà a successiva vendita all'incanto, al prezzo ribassato, secondo le modalità di cui ai punti da O) a T) e così via, con progressiva riduzione del prezzo nella misura di $\frac{1}{4}$ rispetto a quello già in precedenza ridotto nella stessa misura e con primo tentativo di vendita senza incanto e successivo tentativo di vendita con incanto, sino alla effettiva aggiudicazione del bene.

Rinvia la causa all'udienza del 3.2.2015 ore 9,30 ss

Si comunichi alle parti ed al notaio delegato

Mantova, 21/05/2014

Il Giudice

Dott. Luigi Pagliuca