



TRIBUNALE DI RAVENNA

(Artt. 275 e 216 c.c.i.)



Liquidazione controllata: 22/2023

Giudice Delegato: Dott.ssa Romagnoli

PEC della Procedura: lc22.2023ocra@pec-composizionedecrisi.it

Liquidatori: Avv. Aleandra Argentieri e Avv. Riccardo Novaga

*Indirizzo Liquidatori: Via Della Lirica, 61, 48100 Ravenna RA e Piazza Martiri della Libertà
16, 48018 Faenza RA*





Ill.mo sig. Giudice Delegato

I sottoscritti, Avv.ti A.Argentieri e R.Novaga, nominati Liquidatori della liquidazione controllata in epigrafe, dichiarata con sentenza n. 46 del 2023, comunicata in data 19/09/2023 in esecuzione del programma di liquidazione di seguito chiedono di essere autorizzati



ESECUZIONE DEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

MODALITA' DI LIQUIDAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA PROCEDURA



Riportandosi al programma di liquidazione in atti autorizzato in data 29.12.2023 si chiede di essere autorizzati a procedere alla liquidazione dell'unico compendio immobiliare oggetto della procedura nelle modalità di seguito proposte:



1 Beni immobili¹ (Doc 1) TERRENO AGRICOLO CON ANNESSO MAGAZZINO AGRICOLO



Descrizione

I beni immobili acquisiti dalla procedura sono ubicati a Marianopoli in provincia di Caltanissetta identificati come segue:

1.1. Dati identificativi

Comune di MARIANOPOLI (E953) (CL)

Foglio 5 Particella 1213

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MARIANOPOLI (E953) (CL)

Indirizzo



¹ Doc 1 estratto catastale aggiornato al 13.12.2023



ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRADA NOCE n. SNC Piano T

Dati di classamento

Rendita: Euro 121,37

Categoria C/2a²), Classe 1, Consistenza 50 m2

Dati di superficie

Totale: 56 m2

1.2. Dati identificativi

Comune di MARIANOPOLI (E953) (CL)

Foglio 5 Particella 343

Dati di classamento

Particella divisa in 2 porzioni Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 6,18

agrario Euro 2,56

Superficie: 1.180 m2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

1.3. Dati identificativi

Comune di MARIANOPOLI (E953) (CL)

Foglio 5 Particella 1092

Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 0,19 Lire 375

agrario Euro 0,10 Lire 188

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 75 m2

Si ricorda come il bene sia intestato per 1/1 al debitore ed acquisito in costanza di regime di comunione legale dei beni con la moglie Sig. ra RIGHETTI MARIA STELLA.

² Rientrano nell'accatastamento C/2 i magazzini e i locali di deposito. Più in generale sono riconducibili a questa categoria catastale, come riportato dalla Circolare n. 146 del 2 agosto 1939, tutti quei locali, costituenti unità immobiliari, che sono adibiti: all'esercizio della vendita all'ingrosso di merci, manufatti, prodotti, derrate, ecc. a contenere, in deposito, merci, manufatti, prodotti, derrate, ecc..A questi si aggiungono anche le soffitte e cantine disgiunte dall'abitazione, nonché **i fienili agricoli e non agricoli e le case cantoniere delle strade statali e provinciali**. I locali della categoria C/2 sono generalmente di maggiori dimensioni rispetto a quelli della categoria "C/1". Hanno una posizione prevalentemente eccentrica e non dispongono solitamente di apprestamenti per mostre.

La comunione legale è venuta meno ex art. 191 c.c.³. per due ordini di motivi:

1. Sussistenza del Provvedimento presidenziale del 13.05.2020 con cui i coniugi sono stati autorizzati a vivere separatamente (confermato con sentenza di separazione del 10.10.2023) (Doc 2)⁴;

2. Sentenza n. 46/2023 di apertura della procedura controllata *de qua*

Infatti, l'art. 191 c.c. prevede tra le cause di scioglimento della comunione legale la dichiarazione di fallimento, ed ora di liquidazione giudiziale, di uno dei coniugi, ma presumibilmente la stessa norma è applicabile (art. 12 disp. Prel.) all'ipotesi di liquidazione controllata che è costruita sullo schema di quella giudiziale e che produce gli stessi effetti di spossessamento per il debitore.

Poiché lo scioglimento della comunione ha effetti unicamente *ex nunc* ex art. 191 c.c., si ritiene, fatte salve diverse determinazioni del Giudice delegato, che in sede della procedura di liquidazione *de qua* il bene possa essere liquidato applicando le stesse modalità e prassi giurisprudenziali inerenti la vendita competitiva derivante da procedura esecutiva⁵.

Relativamente alla vendita competitiva derivante da esecuzione immobiliare secondo l'interpretazione contenuta in un noto arresto Cass. 14.3.2013, n.6575, rimasta ad oggi immutata, *in caso di bene in comunione legale, l'esecuzione si svolgerà anche nei confronti del coniuge non esecutato (e chiaramente tutti gli adempimenti, inclusi quelli previsti dall'art.567 cpc, riguarderanno l'intero bene).*

³ Articolo 191 Codice Civile Scioglimento della comunione

“1.La comunione si scioglie(2) per la dichiarazione di assenza [49] o di morte presunta [58] di uno dei coniugi, per l'annullamento, per lo scioglimento(3) o per la cessazione degli effetti civili del matrimonio, per la separazione personale(4), per la separazione giudiziale dei beni [193](5), per mutamento convenzionale del regime patrimoniale [163], per il fallimento di uno dei coniugi.

2Nel caso di separazione personale, la comunione tra coniugi si scioglie nel momento in cui il presidente del tribunale autorizza i coniugi a vivere separati, ovvero alla data di sottoscrizione del processo verbale di separazione consensuale dei coniugi dinanzi al presidente, purché omologato. L'ordinanza con la quale i coniugi sono autorizzati a vivere separati è comunicata all'ufficiale dello stato civile ai fini dell'annotazione dello scioglimento della comunione (...)”.

⁴ Doc 2 Provvedimento Presidenziale di separazione del 13.05.2020

⁵ Tale considerazione, infatti è altresì in linea con il fatto che la sentenza di liquidazione al pari del pignoramento si trascrive, in caso di cespite acquisito in comunione integralmente su tutto il cespite e non solo pro quota.

Al proposito va ricordato come la giurisprudenza abbia chiarito che la comunione legale tra coniugi è **una comunione senza quote**, in quanto fondata sul principio della solidarietà familiare che differisce con la comunione tra comproprietari di beni indivisi.

Da quanto detto si è tratta la conseguenza per cui non esistendo una quota, in caso di procedura esecutiva, “il pignoramento del bene” che ricade, come nel caso di specie, (trascrizione della sentenza di liquidazione sull’intero bene e non su una quota) in comunione legale deve colpire l’intero.

Il coniuge non debitore che ha acquisito il bene in costanza di comunione sarà dunque un soggetto passivo dell’espropriazione (a differenza del comproprietario del bene indiviso, che è tale non è).

Colpendo il pignoramento/trascrizione della sentenza di liquidazione l’intero bene e non solo una quota indivisa non trovano applicazione le norme di cui agli artt. 599 segg. cpc sul giudizio divisionale endoesecutivo.

In ordine al ricavato della vendita nell’ambito della liquidazione controllata valgono le considerazioni che seguono.

A seguito dello scioglimento della comunione legale (i cui effetti come detto sopra operano *ex nunc*), il ricavato della vendita del cespite *de quo* si ritiene, invece, sostanzialmente in comunione ordinaria, per cui, ciascun coniuge conserva il potere di disporre soltanto della propria quota.

La quota del Sig. ██████, pertanto, fatta salva eventuale diversa determinazione del Giudice, entrerà nell’attivo disponibile da liquidare per i creditori separatamente da quella appartenente all’altro coniuge.

Il bene staggito può essere considerato un’unica unità quindi un unico lotto che si sostanzia in un magazzino inagibile attiguo ad un terreno agricolo di modeste dimensioni.

Il compendio risulta non recitato ed accessibile al pubblico, libero da cose o persone in stato di collabenza come si evince dall’elaborato fotografico ivi allegato⁶ (**Doc 3**).

Il debitore ha presentato in sede di procedura innanzi all’OCC perizia di parte giurata stragiudiziale del 18.05.2021 a nome del Geom. Giovanni Fasciana⁷ (**Doc 4**) dalla quale si desume approssimativamente un valore di mercato del lotto costituito dall’ immobile e terreno al tempo stimato complessivamente in euro 8.200,00.

Si rileva che non è stata allegata alcuna CDU per la parte inerente i terreni agricoli.

⁶ Doc 3 Elaborato fotografico immobile

⁷ Doc 4 Perizia di parte Geom Giovanni Fasciana del 18.05.2021

A precisazione di quanto indicato dagli scriventi nel programma di liquidazione

- ritenuto che sussiste in atti perizia giurata depositata dal debitore
- ritenuto il valore esiguo del cespite in relazione all'elaborato fotografico e peritale in atti
- ritenuto il disposto dell'art. 216 c.1 ccii (come richiamato dall'art. 275) il quale testualmente recita " *La stima può essere omessa per i beni di modesto valore...*".
- ritenuta la necessità di richiedere comunque al Comune di Caltanissetta la CDU aggiornata per quanto concerne la porzione dei terreni agricoli.

Preso atto di quanto sopra si ritiene comunque necessario nominare formalmente un Perito estimatore del luogo di ubicazione dell'immobile per l'aggiornamento dei valori di stima dal 2021 ad oggi ed al fine di ottenere il certificato CDU aggiornato obbligatorio per la vendita di terreni a vocazione agricola.

Criteria e modalità di liquidazione

Posto quanto sopra si ritiene debba essere venduto l'intero bene in unico lotto.

Si rileva, anche tenuto conto della distanza dal circondario di questo Tribunale che detto immobile debba essere venduto a mezzo di vendita competitiva senza incanto asincrona telematica.

Preme ricordare come da un confronto con lo stimatore di parte sia emerso come tale bene possa in ogni caso destare appetibilità nonostante lo stato di inagibilità in cui si trova.

Non è necessaria la nomina di un custode/coadiutore per la presa visione, gestione o conservazione dei beni vista la libera accessibilità e lo stato di collabenza come sopra indicato.

Si ritiene necessario nominare Edicom Finance (o altro gestore ritenuto idoneo secondo le determinazioni del Giudice) quale gestore della pubblicità istituzionale commerciale chiedendo espressamente l'autorizzazione in suo favore al caricamento della pubblicità sul Portale Ministeriale.

Posto quanto sopra gli scriventi liquidatori Chiedono

All'Ill.mo Giudice di essere autorizzati:

- a vendere **per intero la quota 1/1 di proprietà** del bene staggito come sopra individuato;
- a **nominare ex art. 129 CCII un esperto** per l'aggiornamento della stima ex art. 173 bis disp att. c.p.c e per la richiesta del CDU aggiornato contenendo i compensi al minimo tariffario;
- a **porre in vendita il cespite de quo a mezzo di vendita telematica asincrona** secondo le disposizioni del c.p.c. in quanto compatibili, applicando in via analogica l'art. 576 c.p.c.. con autorizzazione al prelievo dal conto della procedura delle somme necessarie per la pubblicazione sul P.V.P e nei portali idonei a pubblicità commerciale ed oneri economici

necessari alla pubblicità (diversa dalla pubblicazione sul P.V.P.) oltre che ad espletare tutti gli incombeni necessari per giungere alla vendita competitiva mediante una delega espressa alla vendita nei confronti degli scriventi liquidatori;

- a **nominare il gestore della vendita telematica**, quale commissionario, mediante inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega, previo ottenimento della ricevuta di pagamento del contributo di pubblicazione inviata dallo scrivente liquidatore;

- a incaricare il medesimo gestore al fine della pubblicità commerciale, alla pubblicazione dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteanunci.it www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it, www.rivisteastegiudiziarie.it, nonché dal Gestore della vendita telematica mediante pubblicazione di estratto dell'avviso di vendita e corredo fotografico sul sito commerciale www.immobiliare.it.

Si allega per pronta consultazione:

Doc 1 estratto catastale aggiornato al 13.12.2023

Doc 2 Provvedimento Presidenziale di separazione del 13.05.2020

Doc 3 Elaborato fotografico immobile

Doc 4 Perizia di parte Geom Giovanni Fasciana del 18.05.2021

Con Osservanza

Ravenna, 25.03.2024

i Liquidatori

Avv. Aleandra Argentieri

Avv. Riccardo Novaga