



TRIBUNALE ORDINARIO di VERCELLI

Il Giudice,

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 9/4/2025 nel giudizio instaurato da:

[redacted], rappresentate e difese dall'Avv. [redacted],

Contro

[redacted], rappresentata e difesa dall'avv. [redacted],

premessi che

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] hanno convenuto in giudizio [redacted] al fine di ottenere la divisione del compendio immobiliare in comunione ereditaria.

Le attrici hanno dedotto:

- che il *de cuius* aveva lasciato testamento nominando eredi, per la quota di 1/3 ciascuno, la sorella [redacted] e le figlie di quest'ultima, nonché nipoti del testatore, [redacted]

- che le eredi avevano già diviso gli averi mobiliari, mentre permaneva contrasto in merito alla divisione del patrimonio immobiliare, composto da:

- immobile sito in Milano, via Monte Generoso 37, casa di civile abitazione;
- immobile sito in Milano, via Monte Generoso 12, box;
- immobile sito a Sori (GE), via Solimano 110, casa di civile abitazione.

Si è costituita in giudizio [redacted] aderendo alla domanda di scioglimento della comunione e divisione, aggiungendo che [redacted] occupa da anni, in via esclusiva l'immobile in Sori, senza consentire agli altri eredi di goderne e senza corrispondere indennità di occupazione. Alla luce di ciò, la convenuta ha chiesto in via riconvenzionale la condanna di [redacted] a corrispondere l'indennità di occupazione dovuta dalla data della morte del *de cuius* allo scioglimento della comunione e al saldo effettivo.

Assegnati i termini ex art. 171 ter c.p.c., è stata disposta CTU.

Va dato atto che l'immobile sito in Sori è abitato in via esclusiva dalla convenuta [redacted] la quale ivi risiede. Non è specificamente contestato che le altre eredi, di fatto, non possano godere di tale bene, detenuto in via esclusiva dalla convenuta che, a far data dal decesso del *de cuius*, non ha mai corrisposto indennità di occupazione a favore dei coeredi. Il valore locativo dell'immobile è di euro 500,00 al mese (6.000 annui).

Tutti e tre gli immobili oggetto di comunione non sono comodamente divisibili, occorrendo dunque procedere alla vendita e quindi, come richiesto concordemente dalle parti, all'assegnazione a ciascuno del ripartito secondo le rispettive quote di spettanza, dedotti i conguagli corrispondenti alle spese dei debiti ereditari pagati dal singolo coerede e l'indennità di occupazione dovuta da Provera Manuela.

All'udienza del 12/3/2025, [REDACTED] ha formulato istanza di assegnazione dell'immobile sito in Sori, del valore indicato in CTU di euro 205.065,00, istanza non opposta ed anzi accettata da [REDACTED].

Va allora ricordato che, quando viene in rilievo un bene immobile indivisibile, l'art. 720 c.p.c. stabilisce un criterio di preferenza dell'attribuzione del bene per l'intero al condividente che sia titolare della quota maggiore. Come affermato in giurisprudenza, la regola dettata dall'art. 720 c.c. indica soltanto una mera direttiva non vincolante né condizionante l'attribuzione, con la conseguenza che non è di ostacolo allo esercizio della facoltà di attribuzione assegnata al giudice dalla suddetta norma il fatto che le quote dei condividenti siano uguali (cfr. Cass. n. 2990/1990).

Si è altresì affermato che l'art. 720 c.c. configura la vendita degli immobili non divisibili come rimedio residuale, cui ricorrere quando nessuno dei condividenti possa o voglia giovare della facoltà d'attribuzione dell'intero, con i conseguenti addebiti. Tale domanda d'attribuzione, ove proposta da uno soltanto dei condividenti, vale di per sé ad impedire che sia disposta la vendita ed in tale ipotesi non deve essere svolta alcuna valutazione sull'entità della relativa quota rispetto alle altre, non potendo aver luogo il giudizio comparativo implicato dall'art. 720 c.c. (cfr. Cass. n. 1423/2000).

La richiesta di attribuzione, proponibile solo in caso d'indivisibilità del bene, ex art. 720 cod. civ., costituisce una modalità attuativa della divisione (cfr. Cass. n. 12119/2008).

Alla luce di tali principi, e tenuto conto della domanda specificamente svolta [REDACTED] non opposta, nulla osta all'assegnazione di tale immobile [REDACTED].

Quanto agli altri due immobili, essi, siti in Milano (civile abitazione e box), non sono comodamente divisibili. In relazione a essi, non essendo formulate istanze di assegnazione e sussistono quindi i presupposti per procedere con ordinanza ai sensi dell'art. 720 c.p.c. e 569 c.p.c.;

Occorre a questo punto riepilogare gli esiti della CTU con riguardo al progetto di divisione da attuarsi con la vendita degli immobili non comodamente divisibili e con l'assegnazione [REDACTED]

[REDACTED] dell'immobile sito in Sori, salvo conguagli da quantificarsi alla luce delle quote quantificate in CTU.

Con la precisazione che:

- il conguaglio cui è tenuto [REDACTED] conseguenza dell'assegnazione dell'immobile in Sori, va tenuto distinto l'obbligo di rimborso per i debiti ereditari estinti dal coerede, in

quanto il primo è obbligo di valore mentre il secondo è obbligo di valuta posto che, fin dal momento dell'estinzione del debito solidale, sorge a favore del coerede anticipante il diritto al pagamento di una somma di denaro proporzionale all'entità delle quote degli altri coeredi, e perciò determinabile secondo un semplice calcolo aritmetico, con la conseguenza che il suddetto debito è soggetto a rivalutazione soltanto nei limiti e alle condizioni previste dall'art. 1224 c.c.;

- a norma dell'art. 724 c.c., i debiti ereditari vanno imputati alla quota di ciascun coerede.

Il CTU ha precisato che le parti hanno diritto alle seguenti quote di valore del compendio immobiliare, già tenuto conto del *quantum* dovuto [redacted] per indennità di occupazione e dei debiti ereditari gravanti sulle quote, pacifici in causa e non contestati:

[redacted]
 $€ 296.804,01 + € 5.833,33 = € 302.637,34$ (euro trecentoduemilaseicentotrentasette/34)

[redacted]
 $€ 252.198,42 + € 0,00 = € 252.198,42$ (euro duecentocinquantaduemilacentonovantotto/42)

[redacted]
 $€ 249.847,57 + € 5.833,33 = € 255.680,90$ (euro duecentocinquantacinquemilaseicentottanta/34).

L'assegnazione dell'unità immobiliare sita in Sori al valore di perizia di € 205.065,00 [redacted] comporta, nell'impostazione del CTU condivisa dalle parti, la seguente modifica alle quote delle condividenti:

$€ 205.065,00 / 3 = € 68.355,00$

[redacted]
 $€ 302.637,34 + € 68.355,00 = € 370.992,34$ (euro trecentosettantamilanovecentonovantadue/34)

[redacted]:
 $€ 252.198,42 - 2 * € 68.355,00 = € 115.488,42$ (euro centoquindicimilaquattrocentottantotto/42)

[redacted]
 $€ 255.680,90 + € 68.355,00 = € 324.035,91$ (euro trecentoventiquattromilatrentacinque/91).

P.Q.M.

1. Assegna [redacted] l'immobile sito in Sori e in particolare:

Appartamento a piano terreno, composto da porticato, soggiorno, disimpegno, cucina con dispensa sottoscala, camera e bagno, con annesso terreno a verde pertinenziale, sito in Sori (GE), via Franco Solimano 110 /1, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 469 graffato con Part. 380 Sub. 1, Categoria A3, Classe 5, vani 4,5, piano T ed al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 380, Qualità Uliveto e Part. 640, Qualità Uliveto, Valore di stima del bene: 205.065,00, ponendo a carico dell'assegnataria obbligo di pagamento del conguaglio, a favore di [redacted] e

[redacted] secondo le quantificazioni operate in CTU;

2. Dispone:

procedersi alla vendita del bene immobile sito in Milano, via Monte Generoso 12 e, in particolare: *Casa per civile abitazione su tre livelli fuori terra oltre a piano seminterrato collegati mediante scala interna composto da ingresso, cucina, disimpegno con vano scala, soggiorno, terrazza e giardino a piano terra, disimpegno con vano scala, camera con balcone, camera e bagno a piano primo, disimpegno con vano scala, camera e sottotetto a piano secondo oltre a vano scala, tre cantine e locale caldaia a piano seminterrato, Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 183, Part. 141, Categoria A3, Classe 2, vani 8, piani T-1-2 ed al catasto Terreni - Fg. 183, Part. 141, Qualità Ente Urbano*

Valore di stima del bene: € 553.525,00 in un unico lotto

procedersi alla vendita del bene immobile sito in Milano, via Monte Generoso 37 e in particolare: *Box auto a piano interrato di fabbricato condominiale. Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 183, Part. 304, sub.135, Categoria C6, Classe 7, 15 mq., piano S1 ed al catasto Terreni - Fg. 183, Part. 304, Qualità Ente Urbano, Valore di stima del bene: € 40.260,00, in un unico lotto;*

delega al compimento delle operazioni di vendita **Avv. Giorgio Malinverni** e gli assegna, a titolo di fondo spese, la somma di € 2.000,00 a carico di tutte le parti in via solidale; autorizza il delegato a richiedere alle medesime parti ulteriore fondo spese di € 1.000,00 in caso di necessità di procedere alla vendita con incanto.

Il delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo d'ufficio ed in quelli di parte;

visto l'art. 503, co. 2, c.p.c., ritenuto che non sussistano, allo stato, elementi che facciano ritenere probabile che la vendita con l'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.,

dispone che la vendita abbia luogo esclusivamente senza incanto nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;

dispone, a norma dell'art. 569, co. 4, c.p.c., che le operazioni siano effettuate con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e, dunque, nel rispetto delle regole tecnico-operative per lo svolgimento della vendita mediante gara telematica stabilite con decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 e ss. mm.;

ritenuto che, in ragione dei vantaggi in termini di rapidità e di segretezza dalla stessa derivanti, si profili opportuno prevedere che la vendita senza incanto telematica si svolga esclusivamente in modalità cd. asincrona;

visti gli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c.,

ASSEGNA

termine finale di 36 MESI per completare le operazioni delegate, decorrenti dall'emissione della presente ordinanza, salvo proroga, DA RICHIEDERE PRIMA DELLA SCADENZA DEL TERMINE DA PARTE DEL DELEGATO con istanza formulata al G.E.;

DISPONE

ai sensi dell'art. 591 *bis*, comma 1, c.p.c., lo svolgimento, secondo le direttive impartite a norma dell'art. 591 *bis*, comma 2 e ss., c.p.c., entro il termine di 1 ANNO dall'emissione della presente ordinanza, di un numero di esperimenti di vendita NON INFERIORE A TRE;

DETERMINA

il valore del compendio pignorato, ossia il prezzo stabilito, come da relazione del CTU per il lotto o per ciascun lotto individuato, confermando il prezzo base come stabilito dall'esperto, sulla scorta delle indagini compiute, ritenute corrette, in esito ad un percorso motivazionale esente da vizi logici; l'offerta minima in misura pari al 75% del prezzo stabilito.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il Giudice DISPONE che il Professionista delegato provveda:

1. al controllo della titolarità in capo alle parti dei diritti reali oggetto di giudizio, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata e della relazione dell'esperto già nominato da questo giudice e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti oggetto del contenzioso e reale consistenza degli stessi, proceda ad informarne questo giudice trasmettendogli gli atti senza indugio. Allo stesso modo procederà il Professionista delegato ove risultino altri creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.; al controllo in ordine all'avvenuta notifica dell'ordinanza ex art. 569 c.p.c. agli eventuali comproprietari o al terzo proprietario del bene pignorato e al controllo in ordine all'avvenuta notifica dell'ordinanza ex art. 569 c.p.c., ultimo comma, c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti, nonché al debitore, segnalando al giudice l'eventuale omissione;
2. al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
3. al versamento della somma disposta a titolo di fondo spese in favore del delegato su un conto corrente intestato alla procedura e aperto presso uno dei seguenti istituti di credito Biverbanca spa, Banca Popolare di Novara e Vercelli spa, Banca Carige spa, Banca Cariparma spa, Unicredit spa, Banca Sella spa, Banca Popolare di Puglia e Basilicata spa; il professionista delegato è espressamente autorizzato a fare ricorso, se ritenuto utile, al c.d. *home banking* o servizio equivalente;
4. a depositare entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte e, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo

periodico. I rapporti riepilogativi devono necessariamente essere redatti secondo gli schemi ministeriali e compilati tramite la piattaforma "procedure.it". Il mancato rispetto di tale direttiva è valutabile ai fini della revoca dall'incarico.

5. a formare l'avviso di vendita secondo il modello predisposto dal Tribunale, il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite;
6. a notificare l'avviso di vendita alle parti e ai creditori iscritti non intervenuti anche ai fini di cui all'art. 24 D.M. 26.2.2015 n. 32 per cui ricevute le offerte, il professionista delegato sentirà le parti e i creditori iscritti non intervenuti se presenti all'udienza indicata;
7. ad avvisare gli offerenti che in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono esercitare la facoltà ex art. 560, comma 10, c.p.c. di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuato dal custode, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti c.p.c., a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario;
8. 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 per ciascuno dei beni pignorati, l'avviso di vendita andrà depositato nel fascicolo telematico processuale appena inoltrata la richiesta di pubblicità;
9. a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente il giorno dell'esperimento di vendita telematica che si svolgerà secondo le indicazioni fornite in questa ordinanza e che si terrà o presso lo studio del professionista delegato o presso apposita aula dedicata all'interno del Tribunale;
10. all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo giudice con questa ordinanza di vendita, autorizzando sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate alle parti che hanno versato i relativi fondi ed inviate al professionista delegato il quale dovrà provvedere a rimetterle al creditore intestatario delle stesse;
11. all'apertura delle buste telematiche depositate dagli offerenti il giorno dell'esperimento di vendita;
12. all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
13. a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

14. all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. secondo le indicazioni fornite nella presente ordinanza;
15. a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione entro tre giorni dal compimento delle operazioni;
16. a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto corrente intestato alla procedura;
17. a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;
18. a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
19. ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 del D.Lgs. n. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
20. a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione.

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto (con indicazione dell'avviso rivolto al conservatore come indicato nel punto successivo).

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento e indicare il regime matrimoniale dell'aggiudicatario persona fisica.

In mancanza di aggiudicazione, il g.i. dispone sin d'ora che il delegato proceda alla vendita ad un prezzo inferiore di 1/4 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 S); in caso di ulteriore infruttuoso esperimento il delegato provvederà ad informare il g.i.

Dispone che il delegato applichi, per quanto non espressamente disposto, le norme del codice di procedura civile relative al processo esecutivo in quanto compatibili e, sempre in quanto compatibili, le condizioni generali di vendita stabilite dal G.E. per la procedura esecutiva, come da ordinanza utilizzata da questo tribunale.



Si comunichi alle parti costituite e al delegato.

Vercelli, 30/4/2025

Il Giudice

Dott.ssa Elisa Trotta



Pagina nr. 8

