



TRIBUNALE ORDINARIO DI TEMPIO PAUSANIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa Antonia Palombella

La Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Antonia Palombella
letti gli atti depositati nel fascicolo telematico e sentite le parti,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza che precede,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

1. Rilevato che con reclamo ex art. 591 ter c.p.c., depositato in data 8.07.2025, il professionista delegato alle operazioni di vendita, Avv. Musilli, evidenziava al GE che, con comunicazione PEC del 2 luglio 2025, indirizzata al delegato stesso e agli altri ausiliari della procedura, l'Ufficio Area Tecnica Settore Edilizia Privata del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola rendeva noto che, con riferimento all'immobile *"distinto al NCEU Foglio 10 Mappale 65, ubicato nel lotto S.11 del PDL FI-7 Costa Paradiso, non risultano pratiche di avvenuto allaccio alla fognaria esistente e pertanto lo stesso è privo di agibilità. Tuttavia si evidenzia che l'immobile in questione potrà allacciarsi alla condotta fognaria esistente previa presentazione di pratica edilizia, da presentare al Suapee del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, corredata da autorizzazione da parte della ditta esecutrice (Convenzione Urbanistica REP 609/2019 e REP 643/2023, aggiornamento REP 646/2023) al completamento delle opere di urbanizzazione nel PDL FI-7 "Costa Paradiso"*";

il delegato ha dato atto che la perizia di stima, successivamente integrata, evidenziava la mancanza del certificato di agibilità del fabbricato, dovuta all'assenza di allaccio alla rete fognaria del comprensorio, tenendo in debito conto tale situazione per la determinazione del valore, ma senza quantificare i costi per la regolarizzazione;

evidenziava inoltre che gli adempimenti pubblicitari non erano ancora stati effettuati, scadendo il 13.09.2025;

il delegato pertanto chiedeva al GE se e come integrare la pubblicità, proponendo alternativamente di disporre una integrazione di perizia limitatamente al Lotto 1 per quantificare i costi di regolarizzazione, o di integrare la pubblicità specificando l'assenza di certificato di agibilità per assenza di allaccio alla rete fognaria, con possibilità di regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario previa presentazione di pratica edilizia, allegando la nota pervenuta dal Comune, oppure dare corso alle operazioni di vendita, ritenendo che le suddette circostanze fossero già evidenziate in perizia;

2. con atto del 15.07.2025, [REDACTED], in qualità di terzo interessato, non parte dell'intestata procedura, ha altresì proposto reclamo ex art. 591 *ter* cpc avverso l'avviso di vendita, deducendo le seguenti gravi carenze informative dell'avviso di vendita predisposto dal delegato: mancata indicazione della circostanza per cui il compendio pignorato sarebbe composto da due corpi di fabbrica, funzionalmente connessi, l'uno adibito a uffici e servizi, l'altro – adibito a locali magazzini – a sua volta composto da due porzioni, catastalmente distinte e di proprietà di due soggetti diversi (cioè di [REDACTED] da un lato, e della [REDACTED] dall'altro), ma fisicamente non divisibili. In particolare, il reclamante ritiene necessaria una modifica dell'avviso di vendita in quanto *“Ciò che non viene evidenziato dal delegato, però, è il fatto che la porzione distinta al sub. 1456, risulta insistere all'interno del medesimo edificio del bene sottoposto a esecuzione, creando una comproprietà dell'immobile. Peraltro, il bene oggetto di esecuzione è fondo servente per la servitù di passo del fondo dominante, di proprietà del [REDACTED].”* Infatti, le summenzionate porzioni del medesimo fabbricato adibito a magazzini, seppur censite diversamente a livello catastale, non sarebbero separabili in natura, posto che la porzione di proprietà del reclamante non avrebbe un ingresso, se non dal subalterno 4; inoltre *“il subalterno 1456 si è sempre servito dell'ingresso dalla strada del subalterno 4, dei servizi igienici e degli impianti di approvvigionamento dell'elettricità e dell'acqua corrente dello stesso.”*;

il medesimo reclamante lamenta, inoltre, l'omessa notifica ex art. 599 c.p.c., la mancata menzione nell'avviso di vendita della proposizione di un'opposizione ex art. 615 co.2 c.p.c. che “se dovesse essere accolto, renderebbe la procedura inefficace.”, nonché dell'assenza di allaccio alla rete fognaria, da cui deriverebbe l'assenza di agibilità, con avvio delle opere per la loro realizzazione, dai costi molto elevati;

ha pertanto chiesto la sospensione delle operazioni di vendita nelle more della decisione del reclamo;

3. con atto depositato in pari data, ha proposto reclamo avverso il summenzionato avviso di vendita anche la società esecutata nell'intestata procedura, [REDACTED] sulla base di motivi sostanzialmente sovrapponibili a quelli proposti dal terzo, di seguito così sintetizzati: 1. Omissione di informazioni rilevanti sulla titolarità del bene (*rectius* di una porzione dei due corpi di fabbrica); 2. Omissione dell'informazione relativa alla mancanza del certificato di agibilità; 3. Incongruità del prezzo di vendita rispetto alle effettive condizioni giuridiche e materiali dell'immobile, che dovrebbe essere rideterminato secondo la stima dell'Ing. [REDACTED] in euro 139.245,67, quale unica valutazione che tenga conto delle effettive condizioni del bene.

Con decreto del 18.07.2025, il G.E. allora titolare del fascicolo ha fissato l'udienza del 23.09.2025, tenutasi innanzi alla Scrivente, la quale, all'esito del contraddittorio tra le parti, si è riservata.

Le questioni sollevate con i tre reclami sinteticamente sopra richiamati attengono alla chiarezza informativa dell'avviso di vendita e della documentazione oggetto di pubblicità a favore degli offerenti, sotto due profili principali: la non divisibilità del bene sito in loc. Costa paradiso, Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, distinto al foglio 10, mappale 1456, rispetto al bene distinto al Foglio 10, part. 65, sub 4, che non ricade nell'oggetto del pignoramento nell'intestata procedura; la mancata indicazione circa l'assenza dell'impianto fognario, come segnalato in perizia, che determinerebbe l'assenza dell'agibilità.

Occorre in primo luogo affrontare la questione afferente alla vendita di un compendio immobiliare che presenta porzioni, appartenenti a soggetti diversi, catastalmente distinte, ma indivisibili sul piano fattuale, con ogni implicazione circa le procedure per ripristinare la conformità urbanistica e catastale del compendio da parte di eventuali aggiudicatari.

A tal proposito, occorre rilevare che il bene di cui al Foglio 10, part. 65 sub 4, di titolarità di [REDACTED], pur se non oggetto di pignoramento nell'intestata procedura, è viceversa pignorato nell'esecuzione iscritta al n. RGE 209/2016 intestato Tribunale, assegnata alla scrivente e avente ad oggetto numerosi immobili. Stante la diversità soggettiva e oggettiva dei due pignoramenti, non sussistono i presupposti per la riunione tra le due procedure.

Deve in ogni caso rammentarsi come “nel processo esecutivo non esiste una <<riunione>> in senso tecnico, come quella disciplinata dagli artt. 273 e 274 c.p.c.: nel diritto dell'esecuzione forzata si parla di “riunione” – in gergo e con dizione impropria, essendo più corretto riferirsi allo svolgimento di plurime procedure in un unico processo – nell'ipotesi prevista dall'art. 561 c.p.c. (alla quale sono analoghe le fattispecie disciplinate dagli artt. 524 e 550 c.p.c.) e cioè quando “il conservatore dei registri immobiliari ... nel trascrivere un atto di pignoramento trova che sugli stessi beni è stato eseguito un altro pignoramento”, circostanza dalla quale deriva la formazione di un unico fascicolo da parte del cancelliere: l'effetto processuale derivante dall'art. 561 cpc è lo svolgimento dell'esecuzione forzata in un unico processo e, dunque, l'istituzione di un solo e unitario rapporto processuale (sul tema Cass., Sez. 3, sent. 11696 del 27.10.1992) e per questo è richiamato (abituamente, anche se inappropriatamente) il termine “riunione”.

Presupposto applicativo della succitata norma, tuttavia, è la coincidenza dei beni colpiti da distinti pignoramenti [...]. Non rientra nella portata applicativa della disposizione, invece, il caso in cui diversi diritti, facenti capo a soggetti diversi, pur se riguardanti il medesimo bene, siano aggrediti con diversi atti di pignoramento, il che si verifica, ad esempio, quando sono colpiti un diritto reale minore e la nuda proprietà oppure diverse quote di comproprietà di uno stesso cespite appartenenti a diversi esecutati.

In quest'ultimo caso non viene in rilievo la menzionata norma del codice di rito, ma – secondo una prassi giudiziaria da reputarsi conforme ai principi di efficienza, efficacia e rapidità che dominano il processo esecutivo – si procede ad una “riunione” in senso atecnico: le due procedure, pur rimanendo formalmente distinte, vengono trattate congiuntamente al fine di liquidare il cespite in un'unica vendita e, dunque, in maniera più proficua e vantaggiosa per le parti.

Dalla trattazione congiunta non deriva, tuttavia, la medesima unitarietà del rapporto processuale riconosciuta quale effetto dell'art. 561 c.p.c., sicchè le vicende di una singola procedura non si ripercuotono necessariamente sull'altra.” (cfr. Cass. 12989/2019)

Alla luce di quanto affermato dalla giurisprudenza di legittimità, deve ritenersi che, anche nel caso di specie, in presenza di un bene sostanzialmente unitario ma catastalmente distinto e intestato a due soggetti diversi, pignorati in due distinte procedure, il GE abbia il dovere, ex art. 484 c.p.c., di dirigere l'esecuzione verso la realizzazione del fine suo proprio, che

consiste nel miglior soddisfacimento del ceto creditorio, massimizzando con ogni mezzo possibile la vendita del compendio pignorato.

In questo senso, dandosi atto che entrambe le procedure si trovano nella fase della vendita e che è stato nominato il medesimo professionista delegato, Avv. Musilli, risulta di ogni evidenza che i due beni, in rapporto di stretta connessione funzionale e indivisibili per lo stato di fatto in cui si trovano, pur se oggetto di autonoma identificazione catastale, debbano essere oggetto di vendita congiunta, con la creazione di un unico lotto, pur mantenendo distinti i rapporti processuali riferibili alle due procedure .

Tale soluzione non trova ostacoli di tipo giuridico, anche considerando che, ove si disponga la riunione tra due procedure con oggetto solo parzialmente coincidente, ben sarebbe possibile costituire e mettere in vendita in un unico lotto due immobili che formano l'oggetto di due distinti pignoramenti.

Pertanto, dandosi atto che le vendite non si sono eseguite, senza alcun danno economico, posto che il professionista – come evidenziato nel suo reclamo 591 ter cpc – non aveva ancora provveduto agli adempimenti pubblicitari, deve disporsi che il professionista delegato di entrambe le procedure provveda a redigere un nuovo avviso di vendita avente ad oggetto un unico lotto costituito dai beni siti in loc. Costa paradiso, Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, distinto al foglio 10, mappale 1456, e dal bene distinto al Foglio 10, part. 65, sub 4, integrandone il contenuto informativo con ogni elemento utile circa l'assenza dell'agibilità e l'attuale stato relativo all'allaccio all'impianto fognario.

Quanto al valore di stima, che secondo quanto dedotto dalla società esecutata nel proprio ricorso, andrebbe rettificato in considerazione delle “effettive condizioni giuridiche e materiali” del bene, da un lato la vendita in unico lotto dei due beni consente di superare ogni problematica afferente l'intestazione a due soggetti distinti di un bene che nello stato di fatto è unico; dall'altro, è sufficiente rilevare che, secondo quanto affermato in modo granitico dalla giurisprudenza di legittimità, il valore di stima determinato dall'esperto è un valore indicativo, che non pregiudica l'esito della vendita e la realizzazione del giusto prezzo attraverso la gara tra più offerenti (cfr. Cass. civ. sez. III, n. 30941 del 7.11.2023).

In parziale accoglimento del reclamo

Letto l'art. 591 ter c.p.c.

P.Q.M.

DISPONE la vendita congiunta e/o in unico lotto del bene sito in loc. Costa paradiso, Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, distinto al foglio 10, mappale 1456, rispetto al bene distinto al Foglio 10, part. 65, sub 4, oggetto di pignoramento nella esecuzione iscritta al n. RGE 209/2016;

MANDA al delegato per l'integrazione dell'avviso di vendita con informazioni aggiornate circa l'allaccio fognario e la nota PEC del Comune come meglio precisata in parte motiva;

COMPENSA integralmente le spese di lite della presente fase;

DISPONE la prosecuzione delle operazioni delegate.

Si comunichi.

Tempio Pausania, il 08/12/2025

La Giudice dell'Esecuzione

Antonia Palombella