



**Tribunale Ordinario di Barcellona Pozzo di Gotto**

Il Giudice, Dott. Giuseppe Lo Presti, letti gli atti e sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 10 luglio 2025, ha pronuncia la seguente

**ORDINANZA**

nel subprocedimento iscritto al numero 59-1/2024 del ruolo generale degli affari contenziosi,

su ricorso depositato da:

████████████████████████████████████████ in persona del legale rappresentante *pro tempore*, cod. fisc. ██████████, rappresentata e difesa dall'Avv. Michele Troisi,  
- ricorrente -

contro:

████████████████████████████████████████ ■ ██████████ ██████████ ██████████  
■ ██████████ in persona del curatore *pro tempore*, cod. fisc. ██████████  
rappresentato e difeso come in atti dall'Avv. Mario Andrea Antonio Scardino,  
████████████████████ cod. fisc. ██████████, rappresentato e difeso  
dall'Avv. Maria Carina Ficarra;  
████████████████████, cod. fisc. ██████████, nella qualità  
di professionista delegato alle operazioni di vendita giudiziale;  
████████████████████ in persona del curatore *pro tempore*, cod. fisc. ██████████,  
rappresentato e difeso dall'Avv. Rosario Venuto;  
████████████████████ in persona del curatore *pro tempore*, cod. fisc.  
██████████, contumace,  
- resistenti -

avente ad oggetto: opposizione agli atti esecutivi – fase sommaria.



1. – [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria non debitrice nel procedimento endoesecutivo di divisione pendente al n. 59/2024 r.g., ha chiesto – con ricorso depositato il 13 giugno 2025 – di sospendere (a) l'*ordine di liberazione* del compendio immobiliare per cui è stata disposta la vendita dell'intero, pronunciato in data 5 giugno 2025, nonché (b) l'*esecuzione* e la *vendita dell'intero cespite* (cfr. punti 1 e 2 delle conclusioni del ricorso).

Con il medesimo ricorso è stato chiesto, nel merito, di revocare l'ordine di liberazione e l'ordinanza con cui è stata disposta la vendita dell'intero, assegnando ad essa istante, in natura, la metà delle unità immobiliari oggetto di divisione, riservando di agire in separata sede per la liquidazione in proprio favore «*dei miglioramenti apportati agli appartamenti che saranno acquisiti dal Fallimento per la vendita*» (o meglio, che secondo l'istante avrebbero dovuto o dovrebbero essere attribuiti alla comproprietaria debitrice e su cui avrebbe dovuto o dovrebbe proseguire il processo di espropriazione).

Riqualificato il ricorso come opposizione agli atti esecutivi e rigettate le istanze di sospensione formulate anche *inaudita altera parte*, la presente fase cautelare è stata trattata nella resistenza della curatela del fallimento di [REDACTED] e dei soci [REDACTED] per essere decisa come segue.

2. – Come chiarito dalle Sezioni Unite, «*In tema di scioglimento della comunione, gli atti del giudice istruttore relativi al procedimento di vendita sono soggetti al rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi di cui agli artt. 617 e 618 cod. proc. civ., dovendo escludersi l'esperibilità di un'autonoma azione di nullità avverso il decreto di trasferimento conclusivo del procedimento di vendita. Invero, la finalità del procedimento di vendita dei beni immobili non è diversa nel giudizio divisorio o nel procedimento esecutivo e le scelte legislative degli ultimi lustri, con l'esplicito rinvio, contenuto nell'art. 788 cod. proc. civ., a norme del processo esecutivo, sono la manifestazione di un richiamo ad esse che va inteso come sistematico; sicché non avrebbe senso scandire il procedimento di vendita con i passi del processo esecutivo e sovrapporgli un apparato rimediale del tutto diverso, privo di quell'efficacia e di quella celerità che deriva sia dalla tipologia delle opposizioni, sia dal meccanismo della sanatoria processuale*» (Cass. Civ., Sez. Un., sent. 29 luglio 2013, n. 18185).

2.1. – Se in virtù di tale principio può ritenersi ammessa la contestazione formulata da [REDACTED] in ordine alla legittimità dell'ordine di liberazione, al contempo, per effetto della medesima *ratio* che lo guida, è evidente l'ammissibilità del provvedimento opposto anche in sede di divisione endoesecutiva. A maggior ragione laddove si abbia presente che il giudizio endoesecutivo di divisione, pur appartenendo al medesimo genere del giudizio ordinario di divisione, presenta degli elementi di marcata specialità che lo distinguono da quest'ultimo e che, invero, costituiscono la cartina tornasole del suo scopo primario, che non è quello di porre fine ad uno stato di comunione nell'interesse dei comproprietari, bensì di individuare, specificare o liquidare la porzione dell'intero su cui l'espropriazione potrà proseguire all'esito della parentesi di cognizione endoesecutiva, nell'interesse (esclusivo) del creditore che ha pignorato la quota.

Tale interesse è l'unico normativamente rilevante. Tanto è vero che il legislatore, al duplice scopo di ripristinare la legalità violata dall'inadempimento del debitore e di trarre il massimo dell'utilità dall'espropriazione della quota appartenente all'esecutato, ha previsto che al pignoramento di quest'ultima debba fare, di regola, seguito il giudizio di scioglimento della comunione (cfr. art. 600 c.p.c.), con possibilità di vendere l'intero e, dunque, anche la quota del comproprietario non



debitore, che finisce per subire anch'egli gli effetti dell'espropriazione (pur conservando il diritto ad ottenere il ricavato della vendita corrispondente alla propria quota).

Il collegamento funzionale tra la divisione endoesecutiva e il processo esecutivo appare ancor più evidente alla luce del fatto che la legittimazione a chiedere lo scioglimento della comunione non è riconosciuta ai comproprietari (titolari della facoltà di cui agli artt. 713 e 1116 c.c.), ma al creditore. Inoltre, il giudizio di cui agli artt. 784 ss. c.p.c., pur costituendo – a livello dogmatico – una parentesi di cognizione che germoglia dal processo esecutivo, si svolge, ai sensi dell'art. 181 disp. att. c.p.c., innanzi allo stesso Giudice dell'esecuzione, quale titolare di una competenza funzionale, dunque inderogabile (cfr. Cass. Civ., sez. III, sent. 20 agosto 2018, n. 20817).

2.2. – Ora, appare evidente – e logico – che se il comproprietario è destinato a subire gli effetti del pignoramento della quota del debitore, sino al punto di vedersi privato del proprio diritto sul bene (al pari dell'esecutato), allo stesso modo e *a fortiori* ben può, in pendenza del processo esecutivo e del giudizio endoesecutivo di divisione, essere privato di una mera facoltà, ossia quella di godimento, nelle stesse ipotesi e negli stessi limiti in cui ciò sia previsto nei confronti del debitore, allo scopo di garantire una *maggior appetibilità sul mercato* del compendio immobiliare in proprietà.

Non vi è, nell'ambito della divisione endoesecutiva, una distonia di scopo rispetto all'espropriazione della quota. E la divisione è funzionale rispetto all'interesse del creditore a conseguire la miglior liquidazione della quota del proprio debitore, che nel caso previsto dall'art. 788 c.p.c. accede alla vendita dell'intero.

Essendo la liberazione anticipata dell'immobile, a sua volta, diretta a perseguire la medesima finalità, deve ammettersi, anche in sede di giudizio di divisione, la liberazione del bene ai sensi dell'art. 560 del codice di rito. Non avrebbe senso, del resto, che il legislatore prevedesse, da un lato, l'obbligo – nel caso previsto dall'art. 600 c.p.c. – di disporre il giudizio di divisione nell'ottica della maggior appetibilità sul mercato di un bene in proprietà esclusiva rispetto ad una semplice quota, in



funzione dell'interesse del creditore, per poi frustrare tale obiettivo proprio in sede di divisione, permettendo al comproprietario non debitore di permanere all'interno del bene o dei beni, che di certo, secondo il comune sentire, costituisce un fattore disincentivante la presentazione delle offerte di acquisto, con conseguente riduzione del valore di mercato.

La strada tracciata dalle Sezioni Unite e percorsa con convinzione dalla giurisprudenza di legittimità successiva è chiara. E anche se non constano precedenti in materia, non appare ragionevole dubitare dell'ammissibilità dell'ordine di liberazione in sede di divisione endoesecutiva ai sensi dell'art. 560 c.p.c., prima che sia stato versato il prezzo ed emesso il decreto di trasferimento, come opinato in ricorso.

2.3. – Da quanto precede deriva la plateale inconsistenza, quale motivo ostativo all'ordine di liberazione, dell'interesse di [REDACTED] a continuare a occupare il compendio immobiliare staggito.

Non è vero che tale interesse, per le ragioni già viste, debba essere «*necessariamente*» tutelato. Si tratta di un'affermazione che non solo è priva di fondamento normativo, ma è contraddetta, a livello sistematico, dalla già illustrata elasticità del rinvio operativo, di cui all'art. 788 c.p.c., alla disciplina dell'espropriazione immobiliare.

La circostanza, poi, che il creditore vanti un diritto nei confronti di altro comproprietario e non dell'opponente non determina e non può determinare – come reputato dalla ricorrente – una *deminutio* della tutela dell'interesse del creditore. Tale interesse è destinato a prevalere rispetto a quello dell'istante che, infatti, subisce – come si è visto – gli effetti dell'inadempimento dell'altro contitolare del diritto di proprietà, nella misura in cui – a seguito del pignoramento della quota – venga disposta in sede di divisione, come nella fattispecie, la vendita dell'intero. Pertanto, anche se non debitore, nulla esclude che lo stesso possa vedersi privato del proprio diritto sul bene pignorato *pro quota*.

2.4. – A nulla rileva la pretesa violazione dell'art. 1105, comma 4, c.c., richiamata *ad abundantiam* nell'ordine di liberazione al solo e chiaro scopo di evidenziare come, a livello sistematico, lo stesso codice civile preveda, nell'ambito della disciplina della



comunione in generale, la possibilità di un intervento giudiziale sull'amministrazione della cosa, anche contro l'interesse di uno dei comproprietari.

2.5. – Diversamente da quanto sostenuto dall'opponente, non osta alla legittimità del provvedimento impugnato la circostanza che il comproprietario, sino al trasferimento del bene, sia titolare del diritto di (com)proprietà sul bene. Anche il debitore si trova nella stessa situazione; eppure l'art. 560 c.p.c., tanto nella versione antecedente quanto in quella successiva alla riforma di cui al d.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149, stabilisce che la permanenza del debitore all'interno dell'immobile staggito possa essere consentito solo per esigenze abitative.

2.6. – È di palmare evidenza che [REDACTED] società di capitali, non possa accampare tali esigenze.

Né potrebbero rilevare quelle del suo amministratore, in quanto tale, che nel corso dell'udienza ha dichiarato di occupare una porzione del compendio immobiliare.

Così come non rileva che lo stesso amministratore, correggendo la precedente affermazione (che avrebbe costituito ammissione di un'interposizione fittizia di persona nella titolarità dei beni), abbia successivamente precisato di goderne in virtù di un contratto di comodato, essendo nota la non opponibilità di tale titolo al creditore pignorante.

2.7. – Non determina l'illegittimità dell'ordine di liberazione neanche il fatto che lo stesso sia stato emesso, d'ufficio, a seguito della relazione del custode giudiziario, senza prima sentire la comproprietaria opponente.

La fase liquidatoria instaurata ai sensi dell'art. 788 c.p.c. è perfettamente sovrapponibile, per modalità e scopi, a quella autorizzata dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 569 del codice di rito. Pertanto, anche nel giudizio endoesecutivo di divisione, dopo la pronuncia dei provvedimenti *ex* artt. 785 e 788 c.p.c. e fino al deposito del progetto di divisione, l'audizione delle parti, quando ritenuta necessaria o quando la legge la prescriva, avviene non per costituire un formale contraddittorio, ma soltanto per il migliore esercizio della potestà ordinatoria affidata al Giudice



dell'esecuzione (cfr. Cass. Civ., sez. III, sent. 17 luglio 2009, n. 16731), ovvero al Giudice della divisione endoesecutiva.

2.8 – A quanto precede consegue il rigetto dell'istanza di sospensione dell'ordine di liberazione del 5 giugno 2025, salvi gli effetti della proroga del termine concesso per la consegna del bene al custode, come da separato provvedimento già adottato a seguito dell'udienza del 10 luglio u.s., e per le ragioni ivi indicate.

3. – L'affermazione secondo cui la curatela creditrice non avrebbe diritto «*a procedere alla vendita dell'intero cespite sussistendo la possibilità della comoda divisibilità del bene staggito*» è inammissibile, con conseguente reiezione dell'istanza di sospensione dell'esecuzione e delle operazioni di vendita delegata.

3.1. – Invero, come da precisazioni svolte nel corso della discussione, l'opponente non ha contestato e non contesta il presupposto dello scioglimento della comunione, ma le modalità esecutive.

Tuttavia, sullo scioglimento della comunione e sulle modalità attraverso cui procedere si è provveduto, in difetto di contestazioni (o comunque a seguito di rinuncia a quelle già formulate), con ordinanza del 17 luglio 2024, con cui è stato così disposto: «*visto l'art. 788 c.p.c., dispone – come da separata ordinanza di delega – la vendita dell'intero diritto di proprietà sulle unità immobiliari in Lipari, allibrate in catasto alla s.u. 1, foglio 67, particella 725, subalterni 1, 2 e 3*».

L'ordinanza, comunicata in pari data, non è mai stata impugnata, né con l'appello (laddove si aderisse alla tesi della sua appellabilità ai sensi dell'art. 339 c.p.c., trattandosi di forma meramente alternativa alla sentenza, di cui presenterebbe lo stesso contenuto sostanziale), né con l'opposizione agli atti esecutivi (nel caso in cui si aderisse alla diversa tesi della sua opponibilità *ex art.* 617 c.p.c., trattandosi di ordinanza pronunciata su accordo delle parti e inerente alla mera determinazione del *quomodo* della divisione).

3.2. – La superiore questione rileva, peraltro, anche sotto il profilo della revocabilità dell'ordinanza *ex art.* 788, comma 1, c.p.c. da parte del Giudice che l'ha pronunciata.



Se, infatti, fossero sorte contestazioni sulla necessità di disporre la vendita dell'intero, l'ordinanza, malgrado la forma, sarebbe da equiparare alla sentenza nel suo contenuto sostanziale (in questo senso si vedano Cass. Civ., sez. II, sent. 22 febbraio 2010, n. 4245; Cass. Civ., sez. II, sent. 8 novembre 2010, n. 22663; Cass. Civ., sez. II, sent. 24 novembre 2010, n. 23840; Cass. Civ., sez. VI-2, ord. 8 maggio 2018, n. 11013), sottraendosi sicuramente, pertanto, alla disciplina di cui all'art. 177 del codice di procedura civile.

Se, al contrario, tali contestazioni non sono sorte ovvero si è giunti ad un accordo sulle stesse, con rinuncia a quelle eventualmente già proposte, così come avvenuto nella fattispecie, l'ordinanza non impugnata – ipotizzando che la stessa sia sussumibile sotto la disciplina di cui all'art. 177 c.p.c. – non potrebbe comunque essere revocata per l'assorbente rilievo che difetta la necessaria adesione delle altre parti, così come previsto dall'art. 177, comma 3, n. 1, del codice di procedura civile.

Ne consegue che, qualsiasi sia il punto di osservazione della questione, in ogni caso la richiesta di revoca formulata unitamente all'istanza di sospensione deve essere, in questa sede, rigettata.

4. – Considerato che in esito alla pronuncia sulla sospensione occorre provvedere sulle spese della fase sommaria (cfr. Cass. Civ., sez. III, sent. 24 ottobre 2011 n. 22033; Cass. Civ. sez. III, 28 settembre 2012, n. 16525), [REDACTED] in quanto soccombente, è tenuta a rimborsare le spese processuali sostenute dalla curatela per resistere alle istanze cautelari.

Le stesse sono liquidate come dispositivo, tenuto conto del valore della controversia (indeterminabile, trattandosi di opposizione agli atti esecutivi), dell'entità delle questioni trattate e dell'attività processuale svolta (assimilabile ad un procedimento cautelare senza fase istruttoria).

Deve ritenersi che la questione, sebbene nuova, non giustifichi l'esercizio della facoltà prevista dall'art. 92, comma 2, c.p.c., a mente del quale il Giudice «può» compensare le spese, avuto riguardo al fatto che già nel provvedimento opposto erano stati indicati gli elementi di fatto e di diritto (ulteriormente sviluppati in questa sede) che ben avrebbero consentito all'istante di giungere a conclusioni diverse da



quelle severamente proposte nei confronti di un atto, definito reiteratamente – e sotto più profili – abnorme.

**P.Q.M.**

il Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, definitivamente pronunciando nel subprocedimento cautelare iscritto al numero 59-1/2024 R.G., così provvede:

**rigetta** le istanze di sospensione e di revoca e **fissa** il termine di un mese per l'eventuale introduzione del merito, a cura della parte interessata;

**condanna** [REDACTED] al pagamento, in favore della curatela del fallimento di [REDACTED] e dei soci [REDACTED], delle spese processuali che liquida in [REDACTED] per compensi professionali, oltre spese generali nella misura del 15%, c.p.a. e i.v.a. come per legge;

**manda** alla Cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Così deciso in Barcellona Pozzo di Gotto, il 23/07/2025.

Il Giudice

*Dott. Giuseppe Lo Presti*

