



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE UNICA CIVILE

in persona del Giudice, dott. ssa Maria Margiotta, ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella controversia iscritta al n. 289 del registro generale affari civili dell'anno 2017

TRA

ITALFONDIARIO SPA (CF: 00399750587), in persona del procuratore abilitato, quale mandataria di Cassa di Risparmio Veneto spa, rappresentato e difeso dall'avv. Pietro D'Alessandro in forza di procura alle liti in calce all'atto di citazione, elettivamente domiciliato presso il domicilio digitale del difensore

ATTORE

E

ato a

, nata a

ito a

nata

in

nato a

n.q. d

nata a

nato a

(cf

ad

persona del legale

rappresentante *pro tempore*

CONVENUTI CONTUMACI



avente ad oggetto: divisione endoesecutiva;

conclusioni di parte attrice: come da note di trattazione scritta depositate (cui si rinvia);

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato Italfondionario spa, n.q. di mandataria di Cassa di Risparmio del Veneto spa, premettendo di aver intrapreso procedura esecutiva immobiliare nei confronti

le quote di 2/6 sull'immobile sito ad Agrigento, villaggio Peruzzo, piano secondo (in Catasto al fg. 163, p.lla 1612, sub 7) – nell'ambito della quale il g.e., avendo il pignoramento ad oggetto complessivamente la quota indivisa di 1/3 dell'immobile in questione (non comodamente divisibile), aveva onerato la parte più diligente di promuovere il giudizio di scioglimento della comunione – conveniva in giudizio

dell'immobile pignorato, non

Cooperativo Soc. Cop., quale creditore iscritto non intervenuto al fine di ottenere lo scioglimento – endoesecutivo – della comunione sul bene in questione.

I convenuti, pur ritualmente evocati in giudizio, non si sono costituiti.

La causa è stata istruita mediante produzioni documentali; con ordinanza del 16.10.2017 il Giudice già assegnatario del fascicolo ha disposto consulenza tecnica d'ufficio al fine di accertare, tra l'altro, la divisibilità dell'immobile oggetto di causa.

All'udienza del 24.3.2021 la causa è stata assunta in decisione assegnando a parte attrice i soli termini per il deposito della comparsa conclusionale.

Ciò premesso in punto di fatto, deve innanzitutto darsi atto della procedibilità della domanda avendo Italfondionario spa esperito il tentativo obbligatorio di mediazione, conclusosi negativamente (cfr. verbale in atti).

Va, poi, dichiarata la contumacia

(n.q. di eredi

Cooperativo Soc. Cop., non costituitisi pur se ritualmente evocati in giudizio.



Ciò chiarito, va subito dato atto del diritto dell'attore, n.q. di creditore procedente, di domandare lo scioglimento della comunione dell'immobile sito ad Agrigento, villaggio Peruzzo, meglio descritto in atti, oggetto della procedura esecutiva iscritta al n. 193/2014 R.G. Es.

Invero, la cd divisione endoesecutiva si configura in tutte quelle ipotesi nelle quali il pignoramento riguardi (quote di) beni indivisi, in relazione ai quali il Giudice dell'esecuzione – ove la separazione in natura delle quote pignorate non è chiesta o non è possibile – dispone procedersi alla divisione a norma del codice civile (art. 600 cpc).

Si tratta, dunque, *“della divisione disposta nel corso del processo di espropriazione di beni indivisi al fine di far cessare lo stato di comunione e poter poi disporre in sede esecutiva della sola quota - in natura o in denaro attribuita al debitore, condividente forzoso”* (Cass. n. 20817/2018), rispetto alla quale sussiste dunque la legittimazione attiva del creditore procedente.

La peculiarità di tale giudizio consiste nel fatto che esso, pur ponendosi in rapporto di funzionalità rispetto alla procedura esecutiva, costituisce *“una parentesi di cognizione vale a dire un procedimento incidentale consistente in un vero e proprio giudizio di cognizione - nell'ambito del procedimento esecutivo, in quanto tale restando autonomo, perchè soggettivamente ed oggettivamente distinto da questo, tanto da non poterne essere considerato nè una continuazione, nè una fase (per tutte: Cass. 10/05/1982, n. 2889; Cass. 08/01/1968, n. 44; Cass. 12/10/1961, n. 2096; ai fini dell'individuazione dei rimedi esperibili avverso i singoli atti di quello: Cass. 24/11/2011, n. 4499; Cass. sez. U 29/07/2013, n. 18185; Cass. ord. 29/12/2016, n. 27346); dall'altro lato, permane una correlazione funzionale del giudizio di divisione endo-esecutiva al processo esecutivo, uno dei cui effetti è stato riconosciuto, ad esempio, nel mantenimento, in capo al creditore esecutante, della sua legittimazione ad agire in divisione fintantochè in capo a lui permanga la qualità di creditore”* (in questi termini, da ultimo, Cass. n. 21218/2020).

Ebbene, nel caso di specie, con ordinanza del 23.6.2016 il g.e., dato atto della non comoda divisibilità dell'immobile pignorato, ha sospeso la procedura esecutiva, onerando la parte più diligente dell'iscrizione a ruolo della causa di scioglimento della comunione.

Al fine di decidere la presente controversia deve richiamarsi la relazione a firma del consulente tecnico d'ufficio, arch. Elettra Curto, frutto di un percorso argomentativo lineare, immune da vizi logici e sorretto dai necessari rilievi di competenza specifica la quale, dopo una minuziosa descrizione del bene, ha proceduto alla sua stima, offrendo due soluzioni al quesito posto dal Giudice in ordine alla comoda divisibilità del bene in questione: la formazione di due unità immobiliari distinte (cfr. pag. 6 e ss. della relazione di ctu), e, in alternativa, la vendita del bene.

Ora, ad avviso di chi giudica, è preferibile la seconda delle ipotesi prospettate dall'ausiliario, atteso che la divisione dell'unico bene in due lotti – dei quali uno rifinito e l'altro allo stato grezzo – non eliminerebbe lo stato di comunione tra gli attuali condividenti, i quali permarrebbero comunque comproprietari di quote delle due porzioni

immobiliari ricavate, senza considerare che – trattandosi di immobile sottoposto a vincolo paesaggistico, ex art. 142 d.lgs. n. 42/2004, che ricade in zona sismica – la realizzazione delle opere necessarie a tal fine dovrebbe essere preceduta dalle formalità necessarie, in ossequio alla normativa di riferimento.

La vendita dell'immobile sito ad Agrigento, villaggio Peruzzo, piano secondo (in Catasto al fg. 163, p.lla 1612, sub 7), meglio descritto in atti, rappresenta, d'altra parte, una soluzione più agevolmente percorribile tenuto conto che, per un verso, trattandosi di vendita assimilabile a quella forzata – pur disposta nell'ambito di un giudizio di cognizione (cfr. Cass., n. 21218/2020 sopra richiamata) – non è assoggettata alla normativa sul trasferimento degli immobili abusivi, gravando l'eliminazione delle irregolarità e degli abusi sull'acquirente, il quale sarà, per altro verso, onerato di effettuare la denuncia di cui all'art. 59 d.lgs. n. 42/2004.

L'applicabilità della disciplina sulla vendita forzata nel caso di specie, oltre a trovare espresso supporto normativo (art. 601, co. 2, cpc), peraltro è stata di recente affermata dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione che, pur confermando la sostanziale autonomia del giudizio (di cognizione) endoesecutivo, ne hanno ribadito la funzionalità alla procedura esecutiva, sottraendolo all'applicabilità della normativa sulla circolazione degli immobili abusivi nell'ambito delle controversie aventi ad oggetto lo scioglimento della divisione (cfr. Cass., S. U. n. 25021/2019: *"In forza delle disposizioni eccezionali di cui all'art. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 2001 e all'art. 40, commi 5 e 6, della legge n. 47 del 1985, lo scioglimento della comunione (ordinaria o ereditaria) relativa ad un edificio abusivo che si renda necessario nell'ambito dell'espropriazione di beni indivisi (divisione cd. "endoesecutiva") o nell'ambito del fallimento (ora, liquidazione giudiziale) e delle altre procedure concorsuali (divisione cd. "endoconcorsuale") è sottratto alla comminatoria di nullità prevista, per gli atti di scioglimento della comunione aventi ad oggetto edifici abusivi, dall'art. 46, comma 1, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dall'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47"*).

La soluzione della vendita si impone, altresì, avuto riguardo al disposto dell'art. 720 c.c., e ss. c.c. e, segnatamente, dell'art. 726, co. 2, c.c., secondo cui, in sede di scioglimento della comunione, vanno formate tante porzioni quanti sono i condividenti in proporzione delle quote. Né, d'altra parte, può ritenersi raggiunto un accordo delle parti sul punto, tenuto conto della contumacia dei convenuti, considerato peraltro che i debitori pignorati sono titolari di quote indivise pari complessivamente a 2/6 (ossia 1/3) dell'intero bene.

Dunque, sulla scorta delle considerazioni che precedono, essendo il compendio pignorato da dividere costituito da un unico immobile, di per sé non divisibile in tante quote quanti sono i comproprietari – atteso che lo scopo del giudizio di divisione è la trasformazione dei diritti di comunione dei partecipanti in diritti di proprietà individuale su una parte individuata della cosa comune, oppure su singoli beni del compendio ereditario, e, dunque, la trasformazione della *pars quota* in *pars quanta* – nella contumacia della maggior

quotista e di tutti gli altri comproprietari, dovrà accogliersi la domanda attorea volta allo scioglimento della divisione mediante vendita, non potendosi in alcun modo attuare il cd "*favor divisionis*" (cfr. sul punto Cass. n. 8827/2008 e Cass. n. 20961/2018).

L'alienazione dell'immobile risulta possibile alla luce delle conclusioni rassegnate dal ctu nominato in ordine alla regolarità del bene, da coniugare con la natura forzata della vendita in questione.

Invero, l'ausiliario ha dato conto che, sebbene l'immobile sia stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, sono state già avviate le pratiche per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria sia presso il Comune di Agrigento (in data 7.2.1987) che presso la Soprintendenza dei Beni Culturali, trattandosi di bene che ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 143 d.lgs. n. 204/2004 – D.M. 16/05/1968 e D.M. 07/10/1971, e vincolo sismico, come si costata dalla consultazione del Piano Regolatore vigente per il Comune di Agrigento (cfr. pag. 3 della relazione di ctu).

È opportuno precisare che la pratica di sanatoria è mancante del nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali di Agrigento e che, previa richiesta di parere da parte del ctu nominato nell'ambito della procedura esecutiva, l'ente competente ha dato conto che si potrebbe esprimere parere favorevole al mantenimento delle opere abusivamente realizzate, con la conseguenza che la sanzione andrà determinata a seguito del rilascio del nulla osta e, in alternativa, lo stesso sarebbe soggetto a demolizione.

Sulla scorta di tali premesse, l'ausiliario ha quantificato i costi per la regolarizzazione, sia avuto riguardo agli oneri concessori e all'oblazione ai sensi della l.n. 47/1985 sia avuto riguardo alla sanzione *ex* artt. 167 e 181 d.lgs. n. 204/2004, da determinare a seguito del rilascio del nulla osta (cfr. altresì relazione di stima effettuata in seno alla procedura esecutiva, in atti).

È stata, inoltre, accertata una difformità catastale *sub specie* di diversa distribuzione degli spazi interni, che rende necessario – sempre a cura e spese dell'acquirente – procedere all'adeguamento (cfr. costi quantificati nella relazione di stima effettuata nell'ambito della procedura esecutiva, in atti).

Acclarata l'indivisibilità del compendio immobiliare e in assenza di istanze di assegnazione, occorre procedere, ai sensi dell' art. 720 c.c., alla vendita del bene in questione con base d'asta pari al valore commerciale congruamente stimato dal c.t.u. (cui andranno sottratte le spese necessarie per la sanatoria, sia presso il Comune di Agrigento sia presso la Soprintendenza dei Beni Culturali – sanzione *ex* artt. 167 e 181 d.lgs. n. 204/2004previo rilascio del nulla osta –, e per la regolarizzazione catastale, oltre alle spese tecniche per l'iter autorizzativo, pari a complessivi € 16.676,83), gravando sull'acquirente altresì, come già osservato, la denuncia di cui all'art. 59 d.lgs. n. 42/2004, con la precisazione che la predetta vendita va riservata al passaggio in giudicato della presente sentenza, in ossequio all'orientamento seguito da ultimo dal Tribunale di Agrigento.

Va infine dato conto del fatto che l'immobile in oggetto risulta di propriet  per la quota di 166/1000),
er la quota di 167/1000 (per la quota di 167/1000) e
er la quota di 334/1000) (cfr.
pag. 1 della relazione di ctu a firma dell'arch. Curto, nonch  par. 6.1. della relazione a
firma dell'arch. Casalicchio, espletata in sede esecutiva), dovendosi dunque dichiarare il
difetto di legittimazione passiva d

Le spese di lite restano a carico di parte attrice che le ha anticipate.

Del pari a carico di Italfondiaro spa vanno poste definitivamente le spese per l'occorrenza
ctu, liquidate in separato decreto.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, nella contumacia d
orio e n.q. di erede di

isattesa ogni diversa
domanda, eccezione e difesa.
dichiara il difetto di legittimazione passiva d

sull'immobile sito ad
Agrigento, villaggio Peruzzo, piano secondo (in NCEU al fg. 163, p.lla 1612, sub 7), meglio
descritto in atti, oggetto della procedura esecutiva n. 193/2014 R.G. Es., mediante vendita
da riservare al passaggio in giudicato della presente sentenza e fissa come prezzo base
quello di stima individuato dal ctu nella relazione in atti, detratte le spese necessarie per la
sanatoria, sia presso il Comune di Agrigento sia presso la Soprintendenza dei Beni
Culturali – sanzione ex artt. 167 e 181 d.lgs. n. 204/2004, da determinare previo rilascio del
nulla osta –, e per la regolarizzazione catastale, oltre alle spese tecniche per l'iter
autorizzativo, indicate in parte motiva, prezzo pari dunque ad € 187.323,17, con la
precisazione che anche la denuncia di cui all'art. 59 d.lgs. n. 42/2004 graver 
sull'acquirente;

lascia le spese di lite a carico della parte che le ha anticipate;
pone definitivamente a carico di parte attrice le spese per l'occorrenza consulenza tecnica
d'ufficio.

Agrigento, 23 giugno 2021

Il Giudice

Maria Margiotta



Il presente provvedimento viene redatto su documento informatico e sottoscritto con firma digitale, in conformità alle prescrizioni del combinato disposto dell'art. 4 del D.L. 29.12.2009 N. 193, conv. con modd. dalla L 22.2.2010 n. 24, e del Decreto Legislativo 7.3.2005, n. 82, e succ. modd. e intt., e nel rispetto delle regole tecniche sancite dal Decreto del Ministero della Giustizia 21.2.2011, n. 44.

