

N. R.G. 2307/2023



TRIBUNALE di MODENA

III SEZIONE CIVILE

VERBALE DI UDIENZA CON TRATTAZIONE SCRITTA

Nel giudizio di divisione endoesecutiva n. r.g. 2307/2023, promosso da

1., con l'Avv. [REDACTED]

attore

(creditore procedente nella procedura esecutiva n. 358/2020 RGE)

contro

[REDACTED], con l'Avv. [REDACTED]

convenuto

(debitore esecutato nella procedura esecutiva n. 358/2020 RGE)

e

[REDACTED], con l'Avv. [REDACTED]

convenuta

(comproprietaria non esecutata)

e

[REDACTED], e per essa quale mandataria, [REDACTED]

con

l'Avv. [REDACTED] e l'Avv. [REDACTED]

(creditore intervenuto)

nonché

CREDITORE INTERVENUTO - **CONTUMACE**

CREDITORE INTERVENUTO - **CONTUMACE**

CREDITORE INTERVENUTO - **CONTUMACE**

Il Giudice dott. Umberto Ausiello, lette le note di trattazione scritta depositate per l'udienza del 22/02/2024,

Rilevato che l'attore, creditore procedente, [REDACTED] Srl e i CONVENUTI [REDACTED] hanno concordemente concluso perché il giudice

Firmato Da: AUSIELLO UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ec370ec4c3a5bb16142cb7d51774d7d

dichiarati lo scioglimento della comunione tra i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
mediante assegnazione dei beni in natura ex art. 1114 cod. civ. come segue:

- \_\_\_\_\_ nata a Sassuolo (MO) il \_\_\_\_\_ (codice fiscale \_\_\_\_\_), per la piena proprietà dell'intero dei beni immobili individuati come Lotto A nell'elaborato di stima Geom. Paolo Beltrami in data 18/06/2022, per il valore complessivo indicato dal CTU di Euro 63.000,00 e posti in Comune di Sassuolo (MO), Via Della Rovina n. 52, identificati nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 49 con i seguenti mappali:

- 71, sub. 3, graffato con mapp.li 73-77-78, categoria A/3, classe 2, vani 5, Via Della Rovina n. 52, piano T-1-2, RCE 322,79;
- 78, sub. 4, categoria C/2, classe 12, metri quadri 37, Via Della Rovina n. 52, piano T, RCE 126,12;
- 211, sub. 1, categoria C/6, classe 6, metri quadri 30, Via Della Rovina snc, piano T, RCE 88,31;
- 211, sub. 2, categoria C/2, classe 8, metri quadri 26, Via Della Rovina snc, piano S1, RCE 47,00;

nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 50 con il seguente mappale:

- 84, seminativo arborato, classe 3, are 3, centiare 80, RDE 1,86;

- \_\_\_\_\_ (codice fiscale \_\_\_\_\_) per la piena proprietà dell'intero dei beni immobili individuati come Lotto B nell'elaborato di stima Geom. Paolo Beltrami in data 18/06/2022 per il valore complessivo indicato dal CTU di Euro 65.000,00 e posti in Comune di Sassuolo (MO), identificati

nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 50 con i seguenti mappali:

- 11, bosco ceduo, classe U, are 16, centiare 55, RDE 2,56;
- 12, bosco ceduo, classe U, are 24, centiare 95, RDE 3,87;
- 26, seminativo, classe 4, ettari 1, are 55, centiare 35, RDE 44,13;
- 41, seminativo, classe 3, ettari 1, are 20, centiare 97, RDE 59,00;
- 43, seminativo, classe 4, ettari 1, are 21, centiare 95, RDE 34,64;

\_ nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 49 con il seguente mappale:

- 54, seminativo arborato, classe 3, are 49, centiare 18 RDE 24,13;

- senza conguaglio tra i condividenti, in considerazione dei valori dei Lotti,
- con concentrazione dell'unica formalità pregiudizievole (trascrizione del pignoramento immobiliare n. 1467 Reg. Gen. e n. 1093 Reg. Part. del 20/01/2021) sugli immobili di cui al Lotto B assegnati al debitore esecutato \_\_\_\_\_ per la piena proprietà dell'intero (in luogo della quota indivisa di 1/2 della piena proprietà dell'intero compendio immobiliare pignorato di cui ai Lotti A e B).

**DISPOSTA su concorde richiesta delle parti** l'acquisizione al fascicolo del presente giudizio di divisione della relazione di stima agli atti della procedura esecutiva 358/2020 RGEIMM. (con tutte le successive integrazioni) e dei relativi allegati depositata dal Geom. Paolo BELTRAMI in data 18.06.2022;

Precisato che secondo le risultanze dei vigenti registri catastali, i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ sopra generalizzati risultano proprietari in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno dei beni pignorati di cui ai lotti A e B, di seguito meglio descritti:

#### LOTTO A

Complesso immobiliare posto in Comune di SASSUOLO, Strada della Rovina n. 52 formato da:

- porzione di fabbricato ad uso civile abitazione ed accessori su tre piani fuori terra composto da:

\* al piano terreno: ampio locale ad uso deposito attrezzi, una cantina, un ingresso con scala che arriva sino al primo piano, altro ingresso con scala che sale fino al primo piano e poi fino al secondo piano;

\* al primo piano: corridoio, cucina, soffitta, due camere ed un bagno,

\* al secondo piano: due soffitte ed ampio locale ad uso stenditoio;

- in corpo di fabbrica staccato da quello principale: una autorimessa al piano terreno con deposito attrezzi al piano interrato;

- piccolo appezzamento di terreno agricolo privo di sovrastanti fabbricati;

consistenza immobiliare risulta attualmente censita al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 49, mappali:**

- o **71 sub. 3 - 73 sub. 3 - 77 sub. 3 - 78 sub. 3 fra loro graffati-** p.T-1-2 cat.A3 cl.2 vani 5 superficie catastale totale mq. 139 - Totale escluse aree scoperte mq. 139 RCE.322,79;
- o **78 sub. 4** p.T cat.C2 cl.12 metri quadri 37 superficie catastale totale mq. 44 RCE.126,12 **211 sub. 1** p.T cat.C6 cl.6 metri quadri 30 superficie catastale totale mq. 35 RCE.88,31 **211 sub. 2** p.S1 cat.C2 cl.8 metri quadri 26 superficie catastale totale mq.38 RCE.47 al Catasto dei Terreni di detto Comune al **foglio 50, mappale:84** di Ha.00.03.80 RDE.1,86

**LOTTO B**

Appezamenti di terreno agricolo privi di sovrastanti fabbricati posti in Comune di SASSUOLO,

attualmente censiti al Catasto Terreni Fabbricati di detto Comune:

- o al **foglio 49, mappale: 54** di Ha.00.49.18 RDE.24,13
- o ed al **foglio 50, mappali:**
  - **11** di Ha.00.16.55 RDE.2,56
  - **12** di Ha.00.24.95 RDE.3,87
  - **26** di Ha.1.55.35 RDE.44,13
  - **41** di Ha.1.20.97 RDE.59,35
  - **43** di Ha.1.21.95 RDE.34,64

Richiamato quanto dichiarato a verbale dallo stimatore Geom. BELTRAMI all'udienza del 19.1.2023, nell'ambito della procedura esecutiva 358/2020 RGEIMM; e segnatamente che *"sottesa alla divisione dei beni pignorati in due lotti, è la materiale possibilità di frazionare l'intero compendio immobiliare in due porzioni di valore equivalente; conferma di aver disegnato i due lotti indicati nell'elaborato di stima proprio al fine di delineare due quote di valore eguale, anticipando sin dalla prima stesura della relazione la risposta al quesito circa la comoda divisibilità in natura del compendio pignorato"*.

Preso atto che con le conclusioni rassegnate le parti sopra indicate hanno aderito ad un progetto di divisione del compendio comune, formulato dall'esperto stimatore e finalizzato al frazionamento dell'intero in due porzioni di valore equivalente;

Rilevato che non consta l'opposizione al progetto di divisione in parola dell'ulteriore convenuto costituito ~~\_\_\_\_\_~~, e per essa quale mandataria, ~~\_\_\_\_\_~~;

Rilevato che non sono quindi sorte contestazioni sul diritto allo scioglimento della comunione, che può quindi essere disposto con ordinanza ex art. 785 ss.;

Osservato che vanno dichiarati contumaci gli ulteriori convenuti CF ~~FRANCO BENVENUTO, ANTONIO BENVENUTO e FRANCESCA BENVENUTO~~;

Rilevato che, ai sensi dell'art. 1114 c.c. la divisione ha luogo in natura, se la cosa può essere comodamente divisa in parti corrispondenti alle quote dei condividenti. All'esito, ciascuno di essi vanterà proprietà esclusiva su una parte del bene;

Ricordato che con indirizzo giurisprudenziale consolidato, il concetto di comoda divisibilità di un immobile postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano attuarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento di valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso (per tutte, Cass. 30.7.2004, n. 1454; n. 22661/2010);

Rilevato che secondo la valutazione dell'esperto nominato ex art. 194 disp. att. c.p.c., è possibile suddividere agevolmente il compendio immobiliare in due lotti, che vanno ad identificarsi con due unità funzionalmente e catastalmente ben individuate (LOTTE A e B sopra già descritti);

Ritenuto che possa quindi, dichiararsi lo scioglimento della comunione relativamente agli immobili di proprietà comune;

Rilevato che, secondo la stima effettuata, i due lotti risultano di valore equipollente;

Ritenuto, peraltro, che non deve essere quantificato un eventuale conguaglio in favore di ~~FRANCO BENVENUTO~~ (cui va assegnata la piena proprietà dei beni di cui al lotto A, il cui valore pari ad euro 63.000,00 risulterebbe inferiore quello attribuibile al lotto B), a fronte della rinuncia della stessa ~~FRANCO BENVENUTO~~ (rinuncia accettata dal ~~FRANCO BENVENUTO~~ e dalle ulteriori parti del processo);

Ritenuto, quanto al compenso che sarà liquidato all'esperto, che - considerata la funzione strumentale del giudizio di divisione rispetto al processo esecutivo - le spese gravino su tutti i

comproprietari, in proporzione delle rispettive quote (Cass. n. 12758/2001); la parte delle spese inerenti la quota del debitore potrà essere anticipata dal creditore e dal medesimo recuperata, in sede esecutiva, al momento della distribuzione del ricavato;

Ritenuto, peraltro, che non debba essere in questa sede autorizzata la vendita del LOTTO B, con l'assegnazione delle quote e la concentrazione del diritto di proprietà dei comunisti sui beni formanti i due lotti, poiché con lo scioglimento della comunione, risulta esaurita la funzione del presente giudizio; la vendita potrà essere viceversa richiesta ed autorizzata nell'ambito della procedura esecutiva n° 358/2020 RGEIMM, laddove tempestivamente riassunta;

Ritenuto che siano state sostenute nell'interesse comune della divisione, dall'attore procedente, le spese relative alla introduzione del presente giudizio, che graveranno, quindi sul ricavato della vendita del compendio che risulterà assegnato al debitore e che potranno essere recuperate previo intervento nella già indicata procedura esecutiva 358/2020 RGEIMM;

**Visti gli artt. 785 e 789 c.p.c.**

**PQM**

- APPROVA il progetto di divisione depositato dal Geom. Paolo Beltrami in data 18/06/2022;
- DICHIARA la non comoda divisibilità dei beni di cui ai LOTTI A e B;
- DICHIARA lo scioglimento della comunione;
- DISPONE l'assegnazione delle quote, come meglio detto in motivazione, nei termini che seguono:

..... (codice fiscale .....) , la quota di  $\frac{1}{2}$  già di ..... della **piena proprietà dei beni immobili individuati come Lotto A nell'elaborato di stima Geom. Paolo Beltrami** in data 18/06/2022, per il valore complessivo indicato dal CTU di **Euro 63.000,00** e posti in Comune di Sassuolo (MO), Via Della Rovina n. 52, identificati **nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 49 con i seguenti mappali:**

- 71, sub. 3, graffato con mapp.li 73-77-78, categoria A/3, classe 2, vani 5, Via Della Rovina n. 52, piano T-1-2, RCE 322,79;
- 78, sub. 4, categoria C/2, classe 12, metri quadri 37, Via Della Rovina n. 52, piano T, RCE 126,12;

- 211, sub. 1, categoria C/6, classe 6, metri quadri 30, Via Della Rovina snc, piano T, RCE 88,31;
- 211, sub. 2, categoria C/2, classe 8, metri quadri 26, Via Della Rovina snc, piano S1, RCE 47,00;

nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 50 con il seguente mappale:

- 84, seminativo arborato, classe 3, are 3, centiare 80, RDE 1,86;

- a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (codice fisca \_\_\_\_\_) la quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà già di \_\_\_\_\_ della piena proprietà dei beni immobili individuati come Lotto B nell'elaborato di stima Geom. Paolo Beltrami in data 18/06/2022 per il valore complessivo indicato dal CTU di Euro 65.000,00 e posti in Comune di Sassuolo (MO), identificati nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 50 con i seguenti mappali:

- 11, bosco ceduo, classe U, are 16, centiare 55, RDE 2,56;
- 12, bosco ceduo, classe U, are 24, centiare 95, RDE 3,87;
- 26, seminativo, classe 4, ettari 1, are 55, centiare 35, RDE 44,13;
- 41, seminativo, classe 3, ettari 1, are 20, centiare 97, RDE 59,00;
- 43, seminativo, classe 4, ettari 1, are 21, centiare 95, RDE 34,64;

nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 49 con il seguente mappale:

- 54, seminativo arborato, classe 3, are 49, centiare 18, RDE 24,13;

**senza conguaglio tra i condividenti, in considerazione dei valori dei Lotti,**

- DISPONE la concentrazione dell'unica formalità pregiudizievole (trascrizione del pignoramento immobiliare n. 1467 Reg. Gen. e n. 1093 Reg. Part. del 20/01/2021) sugli immobili di cui al Lotto B assegnati al debitore esecutato \_\_\_\_\_ per la piena proprietà dell'intero (in luogo della quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà dell'intero compendio immobiliare pignorato di cui ai Lotti A e B).

- PONE la spesa rappresentata dal compenso dell'esperto a carico dei comproprietari, in proporzione delle rispettive quote;
- COMPENSA le spese legali della divisione;
- DICHIARA definita la presente divisione endoesecutiva;
- MANDA ALLA PARTE più diligente per l'eventuale riassunzione nel termine di legge della procedura esecutiva 358/2020 RGEIMM.

Si comunichi.

Modena, 23/03/2024

Il Giudice

dott. Umberto Ausiello