TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

I SEZIONE CIVILE

Il giudice,

in persona del dott. Pasquale Velleca,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza odierna,

premesso che:

- il presente giudizio origina dalla procedura di espropriazione immobiliare r.g.e. n. 136/2015 azionata da Banca di Credito Coop. di Scafati e di Cetara (alla quale successivamente è subentrata la cessionaria doValue s.p.a., già DoBank S.p.a., quale procuratrice della cessionaria BCC NPLs 2018-2 s.r.l.) nei confronti di xxx mediante atto di pignoramento notificato in data 25.05.2015, trascritto l'Agenzia del Territorio di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 26.06.2015 (presentazione n. 23) ai nn. 22004 Reg. Gen. e 17777 Reg. Part.;
- l'atto di pignoramento ha ad oggetto la quota di proprietà pari ad ½ sui seguenti beni siti nel Comune di Scafati (SA), alla via Leonardo Da Vinci:
  1) foglio 23, particella 825, sub. 21, cat. C6;
  2) foglio 23, particella 825, sub. 22, C6;
  3) foglio 23, particella 825, sub. 36, C1;
- **i beni risultano in comunione ordinaria tra il debitore xxx (sposato dal xxx in regime di separazione legale) e la cognata di quest'ultimo, xxx, giusto atto di compravendita del 30.04.1993, trascritto il 21.05.1993;**
- il creditore procedente ha depositato l'avviso ex art. 599 c.p.c. notificato alla comproprietaria non debitrice xxx il 05.09.2019, nonché il decreto ex art. 569 c.p.c. ritualmente notificati sia a quest'ultyima che al debitore esecutato;
- il creditore procedente ha depositato l'avviso ex art. 498 c.p.c. notificato il 24.06.2019 al creditore iscritto Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., giusta ipoteca in rinnovazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PASQUALE VELLECA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 4f7b4ec3a22a5707

derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo relativa all'immobile di cui al foglio 23, particella 825, sub. 36, C1, iscritta il 27.06.2011 **contro** xxx

- in seno alla procedura in data 09.11.2015 ha spiegato intervento Banca Agricola Popolare di Ragusa in forza del decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo N.R.G. 3570/2016 reso dal Tribunale di Ragusa in data 9.09.2016, notificato al predetto in data 19.09.2016, successivamente al quale il 24.10.2016 il creditore intervenuto ha proceduto ad iscrivere ipoteca giudiziale ai nn.41067/5360
- con ordinanza dell'01.12.2020 il giudice dell'esecuzione ha fissato l'udienza del 22.06.2021 onde adottarsi i provvedimenti di cui agli artt. 600 c.p.c. e 181 disp. att. c.p.c.;
- con il citato provvedimento il g.e. ha assegnato il termine perentorio fino a 90 giorni prima dell'udienza per la notifica dell'ordinanza ai litisconsorti necessari;
- in data 19.03.2021 e 21.03.2021 parte attrice e creditrice procedente doValue s.p.a. ha notificato l'ordinanza ad xxx (debitore esecutato), xxx (comproprietaria), Banca Agricola Popolare di Ragusa (creditrice iscritta) e Banca Monte dei Paschi di Siena (creditrice iscritta);
- **in data 11.06.2021 parte attrice ha depositato la nota relativa alla trascrizione dell'ordinanza introduttiva del giudizio di divisione (presentazione n. 18 dell'11.05.2021);**
- all'atto dell'iscrizione a ruolo del giudizio parte attrice ha depositato anche la perizia di stima espletata nella procedura esecutiva dall'arch. Alessandro Fasolino, dalla quale si evince che ai fini di una migliore liquidazione dei beni pignorati, gli stessi possono essere suddivisi in due gruppi e precisamente:

1) **LOTTO N.1: proprietà della quota 1/2, Locale negozio** ubicato all'interno di un centro commerciale denominato "Galleria Aurora" in zona centrale nel Comune di Scafati (SA), alla via Leonardo da Vinci n. 5, piano terra, interno 12.

   Riportato in catasto fabbricati del Comune di Scafati al: foglio 23 particella 825 subalterno 36 categoria C/1 classe 12 consistenza 64 mq superficie catastale totale 79 mq rendita Euro 1765,04.

   PREZZO BASE DELLA QUOTA euro **53.750,00**

   PREZZO BASE DELL'INTERO LOTTO: euro 107.500,00

2) **LOTTO N.2: proprietà della quota 1/2, N. 2 (due) box,** tra loro contigui, in piano seminterrato di un centro commerciale denominato " Galleria Aurora" in zona centrale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PASQUALE VELLECA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 4f7b4ec3a22a5707

nel Comune di Scafati (SA), alla via Leonardo da Vinci n. 5, piano seminterrato, interno 21 e 22. Confina con corsia comune oltre che interni 20 e 23.

Riportati in catasto fabbricati del comune di Scafati al:

- foglio 23 particella 825 subalterno 21 ctg C/6 classe 10 consistenza 23 mq superficie catastale 28 mq rendita Euro 67,71

- foglio 23 particella 825 subalterno 22 ctg C/6 classe 10 consistenza 33 mq, superficie catastale 54 mq, rendita Euro 97,15

PREZZO BASE DELLA QUOTA euro **31.000,00**

PREZZO BASE DELL'INTERO LOTTO: euro 62.000,00

Tenuto conto che a seguito di molteplici rinvii chiesti dalle parti onde valutare una soluzione transattiva della causa, all'udienza odierna parte attrice ed xxx hanno chiesto procedersi alla divisione dei beni,

Rilevato che secondo l'orientamento consolidato della Corte di Cassazione (condiviso da questo magistrato) "*il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 c. c. 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 formarsi 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 del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso*" (Cass. n. 12498/2007; n. 14577/2012; n. 16918/2015).

Osservato che nrl caso di specie non è possibile alla separazione in natura ovvero alla vendita della quota dei beni oggetto di comunione, attese le caratteristiche ed il diverso valore dei singoli beni, nonché il sostanziale disinteresse all'acquisto manifestato dalla comproprietaria xxx la quale è rimasta contumace,

tenuto conto che nessuna delle parti ha chiesto concedersi i termini di cui all'art. 183 co. 6 c.p.c. e che non è sorta controversia circa la divisibilità dei beni,

Ritenuto che con separato provvedimento possa emettersi ordinanza di vendita del bene;

visto l'art. 788 co. 1 c.p.c.,

P.Q.M.

1) **dichiara** la non comoda divisibilità dei beni oggetto di divisione e la necessità di procedere alla vendita dell'intera proprietà degli stessi;
2) **dichiara** lo scioglimento della comunione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PASQUALE VELLECA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 4f7b4ec3a22a5707

3) **dispone** con separata ordinanza la delega delle operazioni di vendita del compendio in divisione.

Si comunichi alle parti costituite.

Nocera Inferiore, 11.07.2024

Il Giudice

Pasquale Velleca

Firmato Da: PASQUALE VELLECA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 4f7b4ec3a22a5707

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009