



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, dott. Emiliano Vassallo, ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile n. 7405 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2021, avente ad oggetto Divisione endo-esecutiva e vertente

T R A

[REDACTED] in persona del rapp.te legale p.t., rapp.ta e difesa dall [REDACTED] costituito anche personalmente, e [REDACTED] rapp.ta e difesa dagli [REDACTED]

- ATTORI -

[REDACTED]
[REDACTED]
- CONVENUTO/DEBITORE ESECUTATO -

E

[REDACTED]
- CONVENUTA/COMPROPRIETARIA NON DEBITRICE -

CONCLUSIONI: come da note depositate per l'udienza cartolare di precisazione delle conclusioni del 29.11.2022.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato il 22.9.2021, gli attori, nella qualità di creditori intervenuti nella procedura esecutiva immobiliare RGE 151/2018, introducevano il presente giudizio di divisione sulla scorta del



provvedimento del 3.6.2021, con il quale il G.E. sospendeva la predetta procedura esecutiva e disponeva appunto l'introduzione del giudizio di divisione con riferimento ai beni pignorati.

Si costituivano regolarmente in giudizio il debitore esecutato, [REDACTED], e la comproprietaria [REDACTED] [REDACTED] i quali si opponevano formalmente alla vendita del compendio immobiliare *de quo* per l'intero, chiedendo la divisione materiale degli stessi.

All'udienza del 29.11.2022, fissata per la precisazione delle conclusioni in ordine alla questione della necessità o meno della vendita dei beni, il Giudice, in virtù di quanto previsto dall'art. 788 comma secondo c.p.c., riservava la causa in decisione.

Preliminarmente, va detto che la riserva di collegialità di cui all'art. 788 comma secondo c.p.c. deve ritenersi venuta meno, stante l'introduzione dell'art. 50bis c.p.c. da parte del d.lgs. 51/1998, che non indica tra i procedimenti che devono tassativamente essere decisi dal collegio anche quello relativo allo scioglimento delle comunioni.

Orbene, alla luce della complessiva valutazione della vicenda che ci occupa ed, in particolare, della perizia tecnica espletata nell'ambito del collegato processo di esecuzione immobiliare nonché delle relazioni integrative depositate nel presente procedimento dal medesimo esperto stimatore in data 17.3.2022 e 31.5.2022, ritiene questo Giudice che il compendio immobiliare oggetto del presente giudizio non sia comodamente divisibile.

Difatti, secondo quanto precisato nella perizia di stima del 3.5.2021 (cfr. in particolare pag. 69), *"per la propria conformazione, i beni inclusi nel lotto unico di vendita non risultano essere comodamente divisibili per ciascun comproprietario"*.

Successivamente, in riscontro alle richieste di chiarimenti formulate da questo Giudice in data 1.3.2022 e 19.4.2022, il medesimo tecnico confermava la non comoda divisibilità

del compendio immobiliare pignorato, in quanto: "Dal punto di vista urbanistico: dal momento che gli abusi sono localizzati sia a piano terra, nei diversi due sub identificanti il bene, sia al sottotetto, non accatastato autonomamente ma che per motivi tecnici è da collegare col piano sottostante, eventuali domande di condono/sanatorie dovrebbero essere riferite all'intero fabbricato"; "Dal punto di vista sismico: la realizzazione dell'ultimo piano ha comportato necessariamente una modifica alla struttura dell'intero fabbricato, che interessa non solo il terzo livello fuori terra, ma tutte le strutture ad esso collegato. Dovendo chiedere quindi un condono/sanatoria del sottotetto sarà necessario eseguire una verifica sismica che dovrà interessare l'intero edificio e non solo parte di esso. Invero, nel caso di demolizione del piano sottotetto, per questioni di sicurezza, dovrebbe essere liberato l'intero fabbricato"; "Dal punto di vista impiantistico: da una sommaria analisi dello stato dei luoghi, è possibile individuare l'impianto elettrico, idrico e di condizionamento. Dal momento che il fabbricato è stato concepito come un unico complesso, è probabile che, soprattutto per quanto riguarda le adduzioni idriche, esse siano comuni alle due unità che si andrebbero a concepire". L'esperto stimatore precisava altresì che "le due quote così individuate: 1. Locale commerciale a piano terra con accesso dal cortile antistante il fabbricato; 2. Piano primo, sottotetto e cortile a piano terra con i depositi, avente accesso dal cortile retrostante il fabbricato, non avrebbero un valore uguale e comunque approssimativamente simile, ma sarebbe necessario un conguaglio in denaro" ed, in effetti, a ben vedere, la quota n. 2, così sostanzialmente individuata anche dagli odierni convenuti, risulta avere un valore di stima significativamente maggiore rispetto alla quota n. 1, il che comporterebbe la necessità di stabilire un conguaglio in denaro

eccessivamente oneroso a carico dell'assegnatario della medesima quota n. 2 (che nella prospettazione dei convenuti dovrebbe essere proprio il debitore esecutato).

Ritiene, dunque, questo Giudice che il compendio immobiliare oggetto del presente giudizio non sia comodamente divisibile per tutte le considerazioni innanzi esposte, tenuto anche conto della giurisprudenza di legittimità, secondo cui il concetto di comoda divisibilità di un immobile, cui fa riferimento l'art. 720 c.c., postula che il frazionamento del bene in quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento possa effettuarsi *“senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi”* (cfr. Cass. 12498/2007), dovendosi escludere la comoda divisibilità anche in ogni ipotesi in cui *“sia elevata la misura dei conguagli dovuti tra le quote da attribuire ovvero quando, pur risultando il frazionamento materialmente possibile sotto l'aspetto strutturale, non siano tuttavia realizzabili porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessive, e non richiedenti opere complesse o di notevole costo, ovvero porzioni che, sotto l'aspetto economico-funzionale, risulterebbero sensibilmente deprezzate in proporzione al valore dell'intero”* (cfr. Cass. 21612/2021). Rilevato, inoltre, che nessuna delle parti ha avanzato istanza di assegnazione, deve, pertanto, farsi luogo alla vendita dell'intero del compendio immobiliare (considerata in giurisprudenza *extrema ratio*), non potendosi rinvenire altro mezzo, in ragione dell'incomoda divisibilità del predetto compendio, per addivenire allo scioglimento della comunione.

Quanto alle spese giudiziali (Cass. 3083/2006), esse dovranno essere liquidate con la pronuncia definitiva del giudizio, non potendo essere liquidate con sentenze non definitive (Cass. 543/1986).

P. Q. M.

non definitivamente pronunciando, così provvede:

- dichiara la non comoda divisibilità dei beni oggetto di divisione e la necessità di procedere alla loro vendita;
- dispone - di seguito e con separata ordinanza - la delega delle operazioni di vendita del compendio in divisione;
- nulla sulle spese.

22/02/2023

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

IL GIUDICE
Dott. Emiliano Vassallo

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

