

Monica Dott.ssa Manfredini

Dottore Commercialista

Revisore dei conti

via Leardi 26

15068 Pozzolo Formigara

Come da vostra richiesta evidenzio il mio parere per la richiesta di delucidazioni in merito a.

1- Immobile indiviso, procedure ipoteca ed espropriazione di quote di beni indivisi

L'Art 599 c.p.c. consente il pignoramento di beni indivisi "anche quando non tutti i comproprietari sono obbligati al creditore".

L'espropriazione di beni indivisi è regolamentata dagli art 599-601 c.p.c. e art 180-181 dispo att c.p.c., la L80/2005 ha sostituito il comma 2 dell'art 600 c.p.c. ed integralmente l'art 181 disp att c.p.c.

Proprio il nuovo art 600 comma 2 c.p.c. stabilisce che qualora il bene non sia divisibile in natura il giudice deve disporre che si proceda al giudizio divisionale, salvo ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della quota stessa. (Conforme . cass. 17/05/2005 n. 10334)

Può accadere che la esecuzione (ed anche il fallimento) abbia ad oggetto, tra gli altri o in via esclusiva, beni indivisi: ovvero beni in comproprietà con soggetti non eseguiti.

La comunione può riguardare il diritto di proprietà così come ogni altro diritto reale (servitù, usufrutto, nuda proprietà, enfiteusi, superficie) .

Ai comproprietari va prima di tutto notificato l'avviso ex art. 599, tendenzialmente unitamente all'avviso ex art. 498 c.p.c: tale avviso ha l'effetto di impedire che i comproprietari procedano, in maniera opponibile al creditore procedente, alla divisione volontaria.

Nella ipotesi di pignoramento di quota indivisa il creditore dovrebbe, unitamente alla istanza di vendita, chiedere al giudice la fissazione della udienza ex art. 600 cpc in cui decidere con quali modalità procedere alla liquidazione della quota.

Nella realtà dei fatti quasi mai il creditore avanza istanza apposita; si perviene alla udienza ex art. 569 cpc in cui decidere sulle modalità della vendita con il mero avviso ex art. 599 cpcp –che non corrisponde affatto alla convocazione delle parti ex art. 600 cpc-; fino ad ora poi si era sempre proceduto con la vendita della quota indivisa.

In realtà i modi in cui può avvenire la espropriazione della quota indivisa sono tre:

1) Vendita della quota indivisa –unico vero modo di liquidazione del bene espropriato-e metodo tendenzialmente seguito nella stragrande maggioranza dei casi. E' pero' sotto gli occhi di tutti gli operatori che tale metodo ha sortito pessimi risultati: la quota ha pochissimi acquirenti potenziali (i comproprietari o, pubblico cui si preferisce non dirigersi, agenti immobiliari che poi effettuano richiesta estorsive all'esecutato minacciandolo di divisione), e la vendita spesso ha effetto positivo solo dopo varie vendite ed a prezzo vile, o addirittura deve essere abbandonata.

A tale proposito si rammenta la decisione di questo ufficio di non procedere più alla vendita qualora il bene staggito abbia un valore inferiore ai 5.000 euro.

2) separazione della quota: metodo preferito dal legislatore e che può essere adottato dallo stesso GE e consiste nella individuazione, anche a mezzo di ausiliario tecnico che ne individui i dati catastali

o effettui un frazionamento, di una porzione del bene che abbia individualità giuridica ed economica e giuridica autonoma e su cui si concentri la quota. Il diritto su una quota di 1/3 di un bene 100, diviene diritto di piena proprietà per l'intero su un bene che vale 33. La separazione è una sorta di divisione parziale.

Il GE, ritenuti i presupposti per la separazione, emette ordinanza relativa (disponendone la trascrizione una volta divenuta definitiva ovvero trascorsi cinque giorni), e dispone poi la vendita del bene intero "ricavato". La esecuzione si concentra quindi sul bene assegnato dal debitore. E' opportuno rammentare che tale ipotesi ricorre poco di frequente; secondo la dottrina la separazione presuppone l'accordo fra tutti i contitolari (salvo poi verificare se occorra l'accordo espresso o se sia sufficiente la convocazione alla udienza ex art. 600 cpc ritualmente ricevuta e la mancata espressa opposizione)

3) divisione del bene intero. LA divisione di un immobile, ai sensi delle norme generali sulla divisione, può avvenire in natura –ove il bene sia divisibile in natura -, mediante assegnazione dell'intero ad uno dei comproprietari che ne faccia richiesta e versi il prezzo in denaro, o tramite vendita dell'intero –ove il bene sia indivisibile e nessuno dei dividendi avanzi istanza di assegnazione.

A seguito di istanza del creditore precedente il GE convoca le parti ivi compresi i comproprietari ad una udienza fissata allo scopo di decidere sulle modalità della esecuzione sulla quota: a quella udienza il GE

a) può separare la quota –se ne sussistano i presupposti- e fissare la vendita del bene separato.

b) Può fissare la vendita della quota indivisa

c) Può, SU ISTANZA DEL CREDITORE, disporre la divisione dell'intero; in tale ipotesi occorre che venga instaurata causa ordinaria di divisione; atteso l'art. 181 disp att cpc e parificata la presenza di tutti alla loro rituale convocazione, il GE è competente per territorio anche per la divisione; fissa la udienza ex art. 180 cpc della causa di divisione; la causa di divisione, benché pendente innanzi al medesimo giudice-persona fisica, è causa autonoma che deve essere iscritta a ruolo e deve essere contenuta in un fascicolo separato (un po' come accade per le cause di opposizione alla esecuzione o agli atti esecutivi); durante la pendenza della causa di divisione (art. 601 cpc) la esecuzione rimane per legge sospesa.

Nella **causa di divisione** si accerterà: I. se il bene è o meno **divisibile in natura** (ovvero se dallo stesso possano ricavarsi tante porzioni pari al numero ed alla quota dei comproprietari che abbiano una funzionalità giuridica e economica autonoma); se il bene è divisibile il giudice predisponde, mediante l'ausilio di un consulente tecnico, un progetto di divisione in natura che sottopone ai comproprietari; se essi lo approvano con ordinanza il GI lo dichiara esecutivo e la ordinanza viene trascritta, la causa di divisione termina e la esecuzione riprende mediante vendita della porzione assegnata dal progetto al debitore. Se il progetto non viene approvato il giudice decide con sentenza. Nel caso in cui le quote siano di pari valore e i comproprietari non si accordino il giudice, decisa con sentenza la approvazione del progetto rimetterà la causa in istruttoria per la estrazione a sorte di lotti (trattandosi di lotti uguali non è possibile individuare un assegnatario per ogni lotto se non tramite accordo o tramite estrazione a sorte; anche se è previsto un conguaglio).

L'Art 600 del codice di procedura civile recita :

.....Se la separazione non è possibile, può ordinare la vendita della quota indivisa o disporre che si proceda alla divisione a norma del codice civile.. In virtù degli art. 720 c.c. e successivi e il giudice può procedere come segue.

II. se il bene è **indivisibile in natura**, ipotesi nella prassi più frequente specie in caso di fabbricati, il giudice della divisione, se nessuno dei comproprietari chiede l'assegnazione dell'intero previa corresponsione del valore di stima residuo (totale – valore della sua quota; in questo caso il valore della quota non patisce abbattimento), dispone la vendita dell'intero. La vendita avverrà nelle modalità del giudizio esecutivo (con o senza incanto) e potrà essere nominato un custode giudiziario del bene. Avvenuta la vendita lo stesso giudice della divisione

ripartirà il ricavato, dedotte le spese di divisione, fra i vari comproprietari: la quota spettante al debitore esecutato transiterà immediatamente nel processo esecutivo, che riprenderà, e sarà poi oggetto dell'usuale riparto.

LA istanza di fissazione di udienza da parte del creditore procedente può essere avanzata contestualmente alla istanza di vendita, o comunque alla udienza di conferimento dell'incarico al CTU.

In tal modo il GE potrà fissare la stessa udienza sia per decidere sulle modalità della vendita che per convocare i comproprietari. Alla udienza ex art. 569 cpc il GE disporrà sia della perizia che della convocazione dei comproprietari: potrà quindi decidere sulla separazione, o disporre la instaurazione della causa di divisione innanzi a se' quale GI, fissare la udienza, acquisire al fascicolo della divisione la perizia espletata dal CTU (a cui viene sempre dato l'incarico di verificare se il bene sia o meno divisibile e se sia fattibile un progetto di divisione in natura). Nell'ambito del giudizio di divisione in cui poi venga disposta la vendita del bene intero sarà nominato custode giudiziario, che dovrà provvedere ai medesimi adempimenti cui solitamente provvede in sede di vendita esecutiva, ivi compresa la liberazione del bene prima della udienza di vendita (anche ove occupato da uno solo dei comproprietari, che è senza titolo rispetto al resto del bene) come da modulo già diffuso sul sito.

Di seguito ripropongo una sentenza di vendita di bene indivisibile

Esecuzione forzata – Espropriazione: di beni indivisi - Pignoramento di quota di immobile – Abitazione unifamiliare – Istanza di divisione – Opposizione dei comproprietari – Non comoda divisibilità del compendio pignorato – Vendita del bene - **Rif.Leg.art.720 cc;artt.600,785,788 cpc;**

Sentenza n. 1512/07

Pronunziata il 23/08/2007

Depositata il 12/09/2007

Repubblica Italiana

In nome del popolo italiano

Il Tribunale di Modena, Sezione Prima Civile,
riunito nelle persone dei signori:

Mauro Lugli - *Presidente*

Ernestino Bruschetta – *Giudice relatore*

Carolina Gentili – *Giudice*

ha pronunciato la seguente

Sentenza

nella controversia n° 6889/2005 r.g.

promossa da

XX

Attore

Avv. S.Boselli

contro

Convenuto

Avv. ...

e

Convenuti

Avv. A. Mariani

avente ad oggetto: divisione immobiliare.

Provvedimento che dispone la divisione pronunciato in data 14.6.2005.

Udienza di precisazione delle conclusioni in data 11.4.2006.

Le conclusioni delle parti sono le seguenti.

Per l'attore: "Voglia l'Ill.mo Tribunale di Modena, ogni contraria eccezione reietta: dato

atto, ai sensi dell'art. 720 c.c., che l'immobile colpito dalla procedura esecutiva

immobiliare n. 49/2002 ed oggetto del procedimento di divisione non è comodamente

divisibile e che nessuno dei comproprietari ha chiesto l'attribuzione dell'intero bene,

disporre con sentenza, *ex* art. 788, 2 comma, c.p.c., la vendita all'incanto dell'intero bene.

Con vittoria di spese, competenze ed onorari di causa"

Per il primo convenuto: rimasto contumacie.

Per gli altri convenuti: "... si oppone alla vendita dell'intero immobile perché la domanda formulata in tal senso è inammissibile e infondata".

Svolgimento del processo

XX- dopo avere pignorato la quota di immobile di proprietà di *** - faceva istanza *ex*

art. 600 cpc affinché il giudice dell'esecuzione disponesse la divisione.

Il medesimo giudice - nell'assenza del debitore pignorato e nell'opposizione degli altri

due comproprietari - radicava il giudizio di opposizione.

L'istruttoria era solo documentale.

La causa - sulle trascritte conclusioni - era quindi rimessa al collegio per la decisione.

Motivi della decisione

1. La contestazione dei comproprietari non pignorati costringe - ai sensi degli artt.

785 e 788 cpc - a pronunciare sentenza.

2. Deve essere innanzi tutto riconosciuto - ai sensi dell'art. 600 cpc - il diritto della

creditrice alla divisione.

3. Difatti la separazione in natura della quota - trattandosi di piccolo appartamento

di civile abitazione - non è all'evidenza possibile.

4. La scelta tra vendita della quota indivisa e divisione appartiene invece - secondo

costante giurisprudenza - alla discrezionalità del giudice dell'esecuzione.

5. Dalla lettura della ctu estimativa in atti - soprattutto con riferimento alle modeste

dimensioni dell'abitazione sostanzialmente "unifamiliare" - può essere facilmente

ricavata la non comoda divisibilità del compendio pignorato.

6. Da ciò consegue - inevitabilmente - che la divisione può avvenire unicamente a

mezzo di vendita dell'immobile *de quo vertitur*.

7. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Modena, pronunciando nella causa e tra le parti in epigrafe emarginate:

- Accerta il diritto alla divisione.
- Dispone che la divisione avvenga a mezzo di vendita.
- Dispone che la divisione mediante vendita - successivamente al passaggio in

giudicato del presente provvedimento - si svolga davanti al giudice dell'esecuzione

a seguito di riassunzione *ex art. 627 cpc*.

- Condanna i convenuti *** - in solido tra loro a rimborsare all'attore XX le spese

processuali, liquidate in complessivi € 5.500; di cui € 4.000,00 per onorari ed €

1.500,00 per diritti; oltre a spese generali ed ad accessori contributivi e fiscali.

Così deciso in Modena, addì 23 agosto 2006

Il Presidente

Il Giudice Estensore

Depositata in Cancelleria il 12 SET 2007