

PALERMO 13 MAGGIO 2022

IL PIGNORAMENTO DELLA QUOTA INDIVISA

MARIA LUDOVICA RUSSO



L'AVVIO DELL'ESECUZIONE SULLA QUOTA INDIVISA

Art. 599 cpc: «possono essere pignorati beni indivisi anche quando non tutti i comproprietari sono obbligati verso il creditore»

Dunque→

- l'espropriazione coinvolge soggetti terzi, non condebitori, sottoposti agli effetti del titolo esecutivo.
- **vanno individuati i soggetti terzi**, destinatari dell'avviso ex art. 599 cpc e **accertata l'esatta quota di comproprietà** in capo al debitore esecutato (nullità del pignoramento solo se pignorata quota inferiore a quella in titolarità non se quota maggiore: Cass. 6576/13 e 6833/2015);
- il pignoramento verrà trascritto per la quota di spettanza
- l'avviso contiene l'intimazione a non consentire al debitore di non lasciar separare la sua quota (art. 599 c.p.c.);
- in mancanza di avviso non può disporsi la vendita;
- i comproprietari e **tutti gli interessati** (soggetti chiamati ad intervenire nel giudizio di divisione ex art. 1113 c. 3 c.c.) devono essere convocati all'udienza fissata dal GE al fine di determinare le modalità di liquidazione della quota indivisa.

LE IMPLICAZIONI DELL'ESECUZIONE SULLA QUOTA INDIVISA

IL GE con l'aiuto degli ausiliari, deve:

- Accertare l'esatta quota di comproprietà dell'esecutato (ed anche degli altri contitolari);
- Individuare i soggetti comproprietari ed acquisire la documentazione ipocatastale relativa agli stessi (al fine della partecipazione ex art. 600 cpc, nonché del contraddittorio del futuro giudizio di divisione, anche dei creditori iscritti dei comproprietari);
- Stimare sia il bene nella sua interezza sia la quota ;
- Adattare l'istituto della **custodia** allo stato di **contitolarità del diritto pignorato**
- Ove lo stesso sia occupato, stimare la quota di canone o indennità di occupazione di pertinenza della procedura;
- Effettuare una valutazione circa la comoda divisibilità del cespite in termini di fattibilità (divisione in natura) e di economicità (frazionabilità) anche ai fini del futuro giudizio di divisione.

INDIVIDUAZIONE DEL QUOTA DI DIRITTO PIGNORATA

PRINCIPI:

- o **Art. 555 c.p.c.:** Forma del pignoramento (...notificazione e trascrizione di un atto nel quale si indicano esattamente – con gli estremi indicati dal c.c. per l'individuazione dei beni ipotecati – i beni ed i diritti immobiliari che si intendono sottoporre ad esecuzione);
- o **Il diritto oggetto di pignoramento** (inteso come quota e come diritto parziario) → : «qualora, peraltro, la quota in titolarità dell'esecutato, sebbene non specificata nell'atto di pignoramento, si ricavi con chiarezza dalla nota di trascrizione, **la reciproca interazione tra i due atti** consente di escludere ogni incertezza sull'identificazione del diritto assoggettato ad esecuzione, sicché, anche in ragione del principio di conservazione degli atti del processo, non può essere dichiarata la nullità dell'atto di pignoramento» (cfr. Cass. 6833/2015).

L'ERRORE SUL «DIRITTO» PIGNORATO

PRINCIPI:

✓ il giudice deve verificare d'ufficio la titolarità del diritto in capo al soggetto esecutato

(Cass. 26 maggio 2014, n. 11638)

✓ il pignoramento deve colpire il diritto nella sua consistenza effettiva in quanto la funzione dell'atto è quella di dar luogo al trasferimento dei diritti spettanti all'esecutato e, quindi, «può colpire solamente diritti già ontologicamente esistenti e non già costituirne di nuovi»

(Cass. 14 marzo 2013, n. 6576)

PER IL BENE PIGNORATI PRO QUOTA SIGNIFICA →

NON È POSSIBILE – NEL CASO IN CUI DEBITORE ESECUTATO SIA PROPRIETARIO PRO QUOTA DEL BENE – PIGNORARE UNA QUOTA INFERIORE RISPETTO A QUELLA DI CUI L'ESECUTATO SIA EFFETTIVAMENTE TITOLARE

L'ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ DELLA QUOTA E GLI ERRORI «SANABILI»

Il principio di conservazione degli atti (art. 156 c.p.c.), viene però in ausilio consentendo →

IL PIGNORAMENTO CHE COLPISCA UN DIRITTO DI CONTENUTO OD ESTENSIONE MAGGIORE RISPETTO A QUELLO IN TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO (Cass 2015 n. 6833):

Pertanto non ne comporta la nullità:

- IL PIGNORAMENTO DELLA PIENA PROPRIETÀ IN LUOGO DELLA QUOTA;
- IL PIGNORAMENTO DI UNA QUOTA MAGGIORE

CONSEGUENZA: RIDUZIONE/LIMITAZIONE IPSO IURE AL DIRITTO EFFETTIVAMENTE IN TITOLARITÀ'

COROLLARI:

- Se prova della prova della proprietà investe quota minore si vende quella fatta salvo, peraltro, la pretesa del creditore, il quale ammetta espressamente carattere di inscindibilità al diritto pignorato, insistendo sulla vendita dei diritti sul bene come da lui erroneamente individuato e non di altro o minore.
- E inutile accertare in questa sede proprietà dell'intero
- NON occorre l'aggiornamento della nota di trascrizione

LA CUSTODIA DEL BENE PIGNORATO PRO QUOTA

OGGETTO: per dottrina maggioritaria necessariamente l'intero, stante l'inafferrabilità della quota ideale; dottrina contraria: solo parte pignorata, in titolarità debitore.

Dal punto di vista pratico: la limitazione della custodia giudiziale alla quota pignorata del bene determina→ - obbligo del custode a ricorrere all'autorità giudiziaria, ex art. 1105, 4° co., C.C., per ogni iniziativa diretta alla conservazione del bene.

- nomina di un amministratore giudiziario che però ha quali presupposti, l'inerzia dei comunisti nell'amministrazione della cosa comune o l'impossibilità di formare una maggioranza. Presupposti che potrebbero anche non verificarsi.

TESI: CUSTODIA DELL'INTERO

➤ L'ufficio custodiale ha un carattere pubblicistico e solo l'estensione della custodia al bene per intero soddisfa l'esigenza **di permettere gli indispensabili ed immediati provvedimenti per la migliore conservazione e amministrazione del bene pignorato.**

➤ Provvedimenti hanno carattere auto-esecutivo

➤ L'estensione all'intero presuppone la sostituzione nella custodia del debitore con l'ausiliario del GE.

LA CUSTODIA DEL BENE PIGNORATO PRO QUOTA

L'esistenza di contitolarità determina →

Per tesi custodia dell'intero:

- La possibilità per i comproprietari di continuare ad usare e godere del bene indiviso, nei limiti dell'art. 1102, c. 1° c.c. Tale godimento non può essere di ostacolo allo svolgimento della funzione custodiale: es. impedire agli interessati all'acquisto la visita del bene (art. 560 cpc)
- I contitolari non debitori possono continuare a riscuotere i frutti del bene indiviso, in proporzione alle quote di loro. I frutti saranno loro corrisposti dal custode giudiziario dell'intero.

Per tesi custodia della quota:

- ✓ Possibilità applicazione, in via analogica, l'art. 40, 5° co., D.Lgs. 6.9.2011, n. 159 (cod. Antimafia), il quale prevede, per il caso di sequestro di prevenzione, la possibilità che il giudice delegato alla procedura autorizzi l'amministratore giudiziario a chiedere al giudice civile di essere nominato amministratore della comunione, ex art. 1105, 4° co., C.C.
- ✓ L'Amministratore "ordinario" della comunione esercita i poteri amministrativi e conservativi propri della totalità dei comunisti (Cass. Civ., 17.7.02), potrà agire anche contro il singolo comunista che compia atti di spoglio o di turbativa per la tutela dell'interesse comune e dovrà rendere il conto al GE

L'AVVISO AI COMPROPRIETARI (NON DEBITORI)

Art. 599 c.p.c.: «E' notificato avviso, a cura del creditore pignorante, anche agli altri comproprietari, ai quali è fatto divieto di lasciare separare dal debitore la sua parte delle cose comuni senza ordine del giudice».

Contenuto dell'avviso: indicazione del creditore pignorante, del bene pignorato, della data dell'atto di pignoramento e della trascrizione di esso.

L'avviso è **sottoscritto dal creditore pignorante** (art. 180, 1° co., disp. att. c.p.c.).

E' un atto del creditore procedente (o del creditore intervenuto munito di titolo): non è prevista la sottoscrizione dell'ufficiale giudiziario; non serve ove il creditore sia l'altro comproprietario.

FINALITA' DELL'AVVISO AI COMPROPRIETARI

FINALITA': evitare che il contitolare esecutato possa “separare ... la sua parte delle cose comuni” dal bene indiviso, in modo da pregiudicare le ragioni creditorie»

INTERESSE TUTELATO: quello dei creditore → i comproprietari (o il debitore) non possono dolersi del mancato avviso.

FUNZIONE: pubblicità notizia (???), dopo l'avviso:

- i comproprietari non possono invocare buona fede se lasciano separare la quota o permettono apprensione frutti (salvo se come custode)
- hanno obbligo di evitare che il contitolare debitore possa separare la sua parte (in danno al creditore), pena la loro responsabilità - anche penale, ex artt. 388 e 388-bis, c.P. - Per il danno cagionato ai creditori

Ma → aggiustamenti concettuali per i beni immobili

AVVISO AI COMPROPRIETARI E TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

In caso di pignoramenti di beni immobili → *improprio* parlare di divieto, ma:

Inefficacia relativa della divisione attuata in danno del creditore precedente e dei creditori intervenuti (**artt. 2913, 2914 e 2915**) e successiva alla trascrizione del pignoramento (art. 2913, 2914 n. 1 c.c. e 2915 c. 2 cpc. → Sia per divisione giudiziale che amichevole

➤ **Art. 1113 c.c.**, nel giudizio di divisione: **inefficacia relativa della divisione in cui non siano stati chiamati soggetti che hanno acquisito diritti sul bene iscritti o trascritti precedentemente alla domanda di divisione giudiziale.**

Il pignoramento vale come acquisto del diritto con atto trascrivibile o comunque come opposizione alla divisione trascritta precedentemente (art. 1113 c. 1) che consente impugnazione divisione).

OMISSIONE AVVISO??

- Impossibilità disporre vendita ed improcedibilità (questioni legate all'art. 600 c.p.c.)
- **Seguendo principio di inopponibilità** per trascrizione precedente: **AVVISO NON HA FUNZIONE DICHIARATIVA**
- in quanto non si trascrive - che ha invece trascrizione che garantisce inopponibilità' (se leso interesse del creditore): **principio ordo temporalis**
- **Seguendo dictum letterale: AVVISO NON AMMETTE EQUIPOLLENTI** (Cass. 8.01.1966 n. 170) carenza avviso determina il venir meno del divieto di dividere il bene, con conseguente **opponibilità della divisione effettuata** al creditore (cass. 17.06.85 n. 3648).

I PASSAGGI PER LA LIQUIDAZIONE DEL CESPITE PIGNORATO PRO QUOTA

Il testo normativo

Art. 600 c.p.c. →

Il giudice dell'esecuzione su istanza del creditore pignorante o dei comproprietari (avvisati ex art. 599 c.p.c.) e sentiti tutti gli interessati, provvede se è possibile alla separazione della quota in natura spettante al debitore (c. 1)

Se la separazione in natura non è chiesta o non è possibile, il giudice dispone che si proceda alla divisione a norma del codice civile (art. 713 e ss c.c., ma anche artt. 784 e ss c.p.c.), salvo che ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. (c. 2)

La novella del 2005 (d.l. 35/2005 conv. in legge 80/2005 applicabile dall'1.03.2006 anche alle procedure già in corso) ha innovato il previgente testo, il quale prevedeva l'instaurazione del giudizio di divisione endoesecutivo alternativamente alla vendita della quota indivisa ove separazione in natura non fosse possibile

L'invito agli interessati a comparire

Adempimento autonomo rispetto a quello di cui all'art. 599 c.p.c., che riguarda:

il creditore pignorante, i creditori intervenuti, il debitore ed i comproprietari nonché tutti gli aventi causa ed i creditori iscritti dei contitolari del diritto reale sul bene pignorato (per causa anteriore al pignoramento) ed, infine, tutti coloro che sarebbero contraddittori necessari in un eventuale giudizio divisionale **a norma dell'art. 1113 c.c. devono essere convocati all'udienza ex art. 600 c.p.c.**

La convocazione riguarda, non solo le parti del processo ed i destinatari dell'avviso di cui all'art. 599 c.p.c., ma, come è previsto dall'art. 600 c.p.c. **“tutti gli interessati”**.

Ratio ► la convocazione ha **la funzione di far conoscere** a tutti coloro che siano stati già destinatari dell'avviso, notificato ai sensi dell'art. 599 c.p.c., **la data dell'udienza fissata** per la comparizione delle parti e agli interessati non destinatari del predetto l'esistenza di una procedura esecutiva sulla quota del bene e **la possibilità che si proceda allo scioglimento della comunione.**

L'avviso ex art. 600 sana carenza avviso art. 599 c.p.c.

Prassi: **coincidenza udienza ex art. 569 c.p.c. con l'udienza** fissata per sentire gli interessati **ex art. 600 c.p.c.**

CARENZA AVVISO: Non si può progredire nella procedura; inerzia sanzionabile (v. Cass., Sez. III, 27 luglio 2021, n. 21549 in tema di fondo spese)

IL VANTAGLIO DI OPZIONI

All'udienza di comparizione delle parti (artt. 569-600) c.p.c. al GE spetta controllare:

1. L'esistenza e la completezza **dell'invito a comparire all'udienza** fissata ex art. 600 c.p.c.;
2. L'inesistenza dei presupposti per **la separazione in natura** della quota spettante al debitore;
3. **La vantaggiosità** della vendita della quota indivisa.

In assenza dei presupposti sub 2) e 3): disporrà **l'introduzione del giudizio di divisione**

L'inesistenza dei presupposti per la separazione in natura

La scelta della **separazione in natura** (ossia l'estrapolazione di una parte del cespite di valore pari alla quota in titolarità dello stesso, con conservazione della comunione tra gli altri comproprietari) risulta **prevalente rispetto alla vendita della quota**, per cui occorre accertarsi che →

- ❖ La separazione in natura non sia stata **richiesta da uno dei creditori** oppure da dei comproprietari non debitori;
- ❖ Che **anche ove richiesta la stessa risulti non fattibile** per motivazioni pratiche o giuridiche.

E' controversa la necessità di **accordo fra tutte le parti** (contitolari o addirittura degli altri controinteressati): secondo una parte della dottrina, basterebbe: sentire gli interessati, tenere conto dell'istanza, verificarne la fattibilità (Cass. n. 2145/2000 parla di consenso degli interessati).

L'emissione dell'ordinanza di vendita in costanza dei presupposti per la divisione in natura, **rappresenta motivo di opposizione agli atti esecutivi, nei confronti della stessa, da parte degli interessati i cui interessi venissero scalfiti.**

Il cespite separato in favore del debitore, sarà poi oggetto di vendita ordinaria in sede esecutiva.

L'inesistenza dei presupposti per la separazione in natura

La fattibilità va esaminata non tanto in senso fisico, ma specialmente in senso:

Economico e giuridico.

Astrattamente sarebbe sempre possibile individuare e distaccare una porzione materiale dal tutto, ma occorre che

- ✓ tale operazione non cagioni **danno al bene indiviso** - né alla porzione separata, né al residuo liberato dal pignoramento - e non si presenti, quindi, di scarsa convenienza (
- ✓ non vi siano **limiti alla separabilità di carattere giuridico** (vedi artt. 713, 715, 717, 722 e 727 c.c.)
- ✓ o di **carattere urbanistico**; ad esempio nel caso in cui il frazionamento di un terreno lo rendesse inedificabile
- ✓ la divisione (ancorché parziale) del bene comporti **complessi accertamenti** relativi alla resa dei conti fra i condividenti (art. 723 c.c.)

In concreto ► separazione possibile:

- in caso beni plurimi ma senza la possibilità di conguagli;
- oppure singolo in cui: in cui sia sufficiente l'aggiornamento catastale e, eventualmente, l'erezione di opere atte allo scopo (recinzione, innalzamento di pareti divisorie etc.)

Vi sarà impossibilità invece: ove opere di separazione siano consistentemente onerose (es. appartamento o villa con ingressi unici ecc.)

Ulteriori esiti non codificati dell'udienza ex art. 600 c.p.c

Una interpretazione sistematica (di parte della dottrina) porta a concludere che siano, possibili altre soluzioni, non menzionate dall'art. 600 c.p.c., che per l'esecuzione immobiliare può sintetizzarsi:

- ✓ divisione totale ed immediata del bene, **con l'accordo di tutti gli interessati;**
- ✓ la **liquidazione della quota ideale del debitore**, con l'assegnazione di una somma in danaro da parte degli altri contitolari o anche di uno solo di questi (esito previsto codicisticamente nel giudizio di divisione ex art. 720 c.c.), su iniziativa dei creditori titolati o dei comproprietari.

Non essendovi una preferenza espressa legislativamente **vi è comunque discrezionalità del GE nel preferire detta strada.**

Esclusione di tali scelte non prevede motivazione nell'ordinanza di vendita della quota, né nell'ordinanza introduttiva del giudizio di divisione.

LA VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA DELLA QUOTA INDIVISA

Il legislatore parte da una presunzione di svantaggiosità della vendita della quota indivisa

L'aggiudicatario, infatti, subentra nella medesima posizione prima spettante al contitolare obbligato e si produce quindi il limitato effetto di un mutamento parziale della compagine dei comunisti.

La presunzione può essere superata: ove risulti probabile che la vendita della quota avvenga ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa determinato ex art. 568 c.P.C. (Valore di mercato determinato dall'esperto stimatore).

La richiesta di introduzione del giudizio di divisione ad opera dei comproprietari o creditori non titolati, non supera la possibilità del rilievo della vantaggiosità (parte della dottrina non concorde)

Per valore della quota: non si intende l'appetibilità dimidiata tipica della vendita della quota, ma la frazione (pari alla quota corrispondente al valore di mercato dell'intero bene).

Ipotesi:

Appetibilità intrinseca (es. quota di terreno edificabile, multiproprietà).

Appetibilità soggettiva: manifestazione di interesse da parte di un soggetto chiamato a partecipare all'udienza di cui all'art. 600 c.p.c o di un soggetto estraneo, il cui interessamento viene messo all'attenzione del GE.

IL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

La vantaggiosità della vendita della quota **implica che il prezzo di aggiudicazione dovrà essere pari o maggiore a quello di stima del bene** (ovviamente rapportato alla quota), ciò implica che:

- ✓ **In caso vendita deserta** il GE dovrà **revocare il proprio provvedimento di delega** alla vendita della quota e provvedere all'instaurazione del giudizio di divisione, con → dispendio di tempo e denaro per il creditore precedente;
- ✓ **Non potrà procedersi all'aggiudicazione secondo l'offerta minima, né a procedere a nuovo tentativo di vendita con ribasso**, tranne nell'ipotesi eccezionale di errore materiale nella compilazione dell'offerta, a seguito di cui si potrà procedere a nuovo tentativo alle stesse condizioni, ma si potrà procedere all'assegnazione ex art. 589 c.p.c. (vedi infra).

IL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

Quid iuris, in caso eventuale aggiudicazione a prezzo inferiore a quello ex art. 569 c.p.c.?

- ❖ Sarà sempre possibile la revoca dell'ordinanza (cfr. Cass. 21 gennaio 2000, n. 682; Cass., Ord. 20 febbraio 2003, n. 2624; argom. ex cass. 24 febbraio 2011, n. 4499) sino a che la stessa abbia trovato esecuzione (art. 487 c.p.c.);
- ❖ Il provvedimento sarà impugnabile, nei seguenti modi:
 - a) ove sia frutto dell'ordinanza del GE: impugnazione ordinanza di vendita.
 - b) ove frutto di atto del delegato, si procederà al reclamo di cui all'art. 591ter c.p.c. (591ter),

L'aggiudicatario va tutelato, ove il procedimento di vendita in sé sia stato regolare, così **Cass. 2014 n. 10653**, secondo cui la completa esecuzione è data dall'emissione del decreto di trasferimento, ma sempre «tenendo peraltro conto della peculiare posizione di chi, dopo l'aggiudicazione e mediante l'adempimento dei conseguenti oneri ed obblighi, possa avere acquisito un diritto a conseguirlo»

Resta comunque il rimedio di **cui all'art. 586 c. 1 c.p.c.** Per il caso di vendita a prezzo notevolmente inferiore a quello giusto.

ACCORTENZE NELLA VENDITA DELLA QUOTA INDIVISA

La decisione motivata del GE di procedere alla vendita della quota indivisa, per non divenire inutile dispendio di somme e di tempo, dovrà basarsi su indizi concreti:

La specificità dell'origine dell'interessamento.

L'accorciamento dei tempi di verifica.

Prassi ► anticipazione del versamento della cauzione, al fine di dare corpo alle condizioni di vantaggiosità.

In pratica: il comproprietario o il soggetto che abbia interesse concreto all'acquisto del cespite in proprietà indivisa, dovrà versare la cauzione (secondo le modalità e la percentuale ordinarie previste dall'ufficio specifico, in ordinanza) parametrata **al prezzo base** (fondato sul valore del bene ex art. 568 c.p.c. In **un tempo ristretto ed anteriore rispetto all'espletamento delle attività di vendita**.

Ciò implica:

- 1) **la revoca dell'ordinanza di vendita** della quota scaduto il termine indicato dal ge (su rimessione del fascicolo da parte del professionista delegato) e l'avvio in tempi brevi del giudizio di divisione;
- 2) la possibilità di **partecipazione comunque di altri soggetti** alla vendita della quota;
- 3) **l'incameramento comunque della cauzione** in caso di decadenza dall'aggiudicazione.

IL CONTENUTO DELLA DELEGA DELLA VENDITA DELLA QUOTA INDIVISA

L'ordinanza di delega della quota **è un atto del GE motivato** in relazione alla convenienza della vendita della quota, revocabile (sino all'aggiudicazione) ed opponibile ex art. 617 c. 2 c.p.c.

Il contenuto dell'ordinanza di delega: **non differisce dal contenuto ordinaria dell'ordinanza** di vendita del bene per l'intero (artt. 569 c. 3 e ss, artt. 570 c.p.c. e ss., art. 591bis c.p.c. in tema del contenuto della delega) se non per i seguenti punti:

➤ **I controlli preliminari**

Ossia: acquisire la certificazione ipotecaria ventennale **concernente anche le quote non pignorate del bene subastato onde consentire (quanto meno) l'individuazione dei creditori iscritti** dei comproprietari ai quali deve essere notificato l'avviso a comparire.

➤ **L'esclusione della possibilità di acquistare il bene sulla base dell'offerta minima** (art. 569 c. 3 e 571 c. 2 c.p.c.)

➤ **La mancata previsione** (secondo parte della dottrina) della possibilità di **effettuare nuovi esperimenti di vendita a prezzo ribassato** (c'è chi ipotizza una nuova rimessione in vendita a seguito di manifestazione tardiva di interesse)

➤ **L'inserzione del diritto di prelazione in favore dei comproprietari** (rinvio)

IL CONTENUTO DELLA DELEGA DELLA VENDITA DELLA QUOTA INDIVISA (CONTINUA)

Nel corpo dell'ordinanza di delega della quota indivisa:

- E' contenuta invece la previsione **dell'assegnazione ai creditori** ex art. 589 c.p.c., poiché essa non può avvenire per un importo inferiore al prezzo base.
- Il bene viene posto sul mercato per cui **non vi giustificazione per forme pubblicitarie minori rispetto a quelle quanto meno obbligatorie** previste dall'art. 490 c.p.c. (Si potrebbe eliminare la pubblicazione sui quotidiani cartacei: art. 490 c. 3 c.p.c.).
- **La vendita telematica è astrattamente possibile**, per cui la scelta (concreta) di non utilizzarla (in considerazione del valore della quota o della sua scarsa appetibilità all'esterno) prevede comunque una concisa motivazione (art. 569 c. 4 c.p.c.).

IL DIRITTO DI PRELAZIONE

Nella vendita della quota viene in rilievo l'ipotesi **di prelazione a favore dei coeredi di cui all'art. 732 c.c.** (Già normalmente avvisati e chiamati a comparire ex artt. 599 e 600 c.p.c.).

L'istituto è compatibile con la vendita forzata, poiché non influisce negativamente sugli interessi dei creditori, perché essa comporta il solo onere della "denuntiatio" e si colloca in un momento successivo alla individuazione dell'acquirente e alla definitiva determinazione del prezzo (così cass. 2004/4083, conf. Cass. 1808/2013).

L'ordinanza di autorizzazione alla vendita e la relativa pubblicità dovranno menzionare la prelazione, **per non sorprendere il mercato degli interessati** e dar loro modo di valutare la convenienza di un acquisto soggetto a riscatto.

Il verbale di aggiudicazione definitiva **andrà notificato all'avente diritto alla prelazione, per consentirgli di esercitare il suo diritto**

TERMINE PRELAZIONE È: 2 MESI DALLA NOTIFICA DEL VERBALE DI AGGIUDICAZIONE (ART. 732 C. 1 SECONDO PERIODO C.C.)

IL GIUDIZIO DI DIVISIONE ENDOESECUTIVA: POSSIBILI ESITI

- Il giudizio divisorio incidentale - sia che si chiuda con sentenza, sia che si chiuda con ordinanza - può condurre **alle seguenti soluzioni**:
- Divisione in natura (art. 1114 c.c.);
- Divisione in natura parziale o a stralcio;
- Assegnazione dell'intero bene non comodamente divisibile ad uno o più quotisti che ne facciano richiesta (art. 720 c.c.).
- Vendita dell'intero bene non comodamente divisibile (art. 720 c.c.).

Presuppone la verifica delle **titolarità delle quote** - anche d'ufficio da parte del giudice - **in capo anche agli altri comunisti** (vedi Cass. n. 10067 del 28/05/2020, in tema di giudizio di divisione).

Ex art. 720 c.c., **la vendita dell'intero bene, presuppone la verifica**:

- Della **non comoda divisibilità** dell'immobile;
- Dell'inesistenza della **richiesta di assegnazione del cespite ad uno o più quotisti**.

LA NON COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE STAGGITO

La divisione in natura presuppone **la comoda divisibilità** del bene pignorato pro quota.

Per comoda divisibilità si deve intendere:

La possibilità di formare più porzioni del bene indiviso senza necessità di opere costose, incidenti sulla consistenza dell'immobile, o senza bisogno di risolvere problemi tecnici onerosi (cass. Civ., 24.11.98, n. 11891).

La comoda divisibilità è dunque esclusa:

- 1) Quando occorrerebbe **incidere sui diritti esclusivi spettanti ai condividenti** su beni non rientranti nell'oggetto della divisione (cass. 15.2.82, n. 937);
- 2) Quando le porzioni sarebbero **compromesse da pesi, limitazioni e servitù eccessive** (cass. 15.12.16, n. 25888; cass. 28.5.07, n. 12406; cass. 16.2.07, n. 3635);
- 3) Nel caso di **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. 15.12.16, n. 25888; cass. 29.5.07, n. 12498; cass. 30.7.04, n. 14540);
- 4) Quando le singole porzioni **non sarebbero atte ad un libero ed autonomo godimento** (cass., 19.8.15, n. 16918; cass. 21.8.12, n. 14577; cass., 29.5.07, n. 12498);
- 5) Quando **la misura dei conguagli dovesse essere eccessiva** per colmare la differenza di valore fra le porzioni ottenibili con una divisione in natura (cass. 21.5.03, n. 7961).

L'impossibilità di divisione si verifica anche quando:

- a) Vi siano **limiti legali alla divisione in natura** (es. Frazionamento pregiudizievole per la pubblica economia; art. 720 c.C.);
- b) Per **invisibilità del bene nell'interesse della produzione nazionale** (art. 722 c.C.).

LA VENDITA DELL'INTERO – CARATTERI

La vendita del bene non comodamente divisibile è atto del giudice istruttore, che questo può delegare, ex artt. 787, 1° co., ed art. 788, 4° co., c.p.c. ad uno dei professionisti indicati dagli artt. 169-ter e 179-ter disp. att. c.p.c.

Si svolge secondo le modalità previste dal codice di rito a seconda del tipo di bene indiviso, come si evince dal richiamo che l'art. 788, 3° co., c.p.c. compie agli artt. 570 e seguenti del codice di rito.

Presuppone la **soluzione delle eventuali contestazioni circa il diritto di procedere** allo scioglimento della comunione o all'ampiezza ed esistenza dei diritti dei comproprietari (sentenza definitiva con assegnazione del bene o generalmente non definitiva). Illustre dottrina, **non richiede la necessità del passaggio in giudicato** (in motivazione Cass. 6072/2012, nonché Cass., S.U., 28.11.12, n. 21110 e ss. su salvezza acquisto aggiudicatario).

Rinvio all'art. 569 c. 3: → inteso come **rinvio sistematico** (Cass. su. 2013 n 18185; Cass. SU. 25021/2019, secondo cui il giudizio di divisione endoesecutivo) **non è affatto autonomo dal processo di espropriazione, ma si trova in rapporto di "strumentalità necessaria"** rispetto ad esso.) Alle norme regolatrici della vendita immobiliare esecutiva (in quanto compatibili).

LA COSTRUZIONE DELL'ORDINANZA DI DELEGA

Conseguenze del rinvio sistematico:

- Fisiologicità della delega (art. 591bis c.p.c.); sebbene l'art. 783 c. 3 c.c. usi l'avverbio «quando».
- Metodologia della vendita telematica, come ordinaria (art. 569 c. 4 c.p.c.); caso specifico potrebbe essere rappresentato dall'appetibilità concreta del cespite solo per i comproprietari.
- Applicabilità dell'istituto dell'assegnazione al creditore ex art. 588 e ss c.p.c.
- L'irrilevanza della presenza delle parti alle operazioni di esperimento della vendita (13354/2004 e su Cass. 2013 n. 18185).
- Vendibilità degli immobili abusivi (su. Cass. 25021/2019).
- Stabilizzazione della vendita divisionale (Cass.Sez.Un.21110/2012).
- Applicabilità del regime dei vizi della cosa venduta (art.2922 c.c.).
- Applicabilità del regime di opponibilità della locazione (art.2923 c.c.).

Parziali differenze nella costruzione dell'ordinanza

- Controlli preliminari estesi all'intero bene pignorato (provenienza ed eventuali pesi). Mentre **la trascrizione delle divisioni è richiesta dall'art. 2646 c.c.** in ossequio al principio della continuità delle trascrizioni, ma non già agli effetti di cui all'art. 2644 c.c. (opponibilità ai terzi),
- Divieto di partecipazione, non si applica ai quotisti non debitori (art. 579 c.p.c)

L'APPLICABILITÀ DI PARTICOLARI ISTITUTI

In particolare, è discussa l'applicabilità di alcuni istituti tipici della vendita forzata esecutiva:

- **Art. 164ter disp. att. c.p.c.** → **Chiusura anticipata per antieconomicità**

- L'opinione negativa fa leva sull'autonomia e sulla diversa finalità della divisione endoesecutiva, e delle relative operazioni liquidatorie dei beni non comodamente divisibili, rispetto alla vendita forzata esecutiva.
- L'opinione affermativa, invece, fa leva sulla strumentalità della divisione endoesecutiva rispetto all'espropriazione forzata e sulla progressiva assimilazione della vendita disposta nel primo ambito rispetto a quella strettamente finalizzata al soddisfacimento dei creditori.

Accedendo alla prima impostazione **si potrebbe verificare uno stallo sine die** del giudizio di divisione endoesecutivo.

La peculiarità della divisione endoesecutiva rispetto all'esecuzione vera e propria comporta che nel caso in cui la divisione endoesecutiva proceda non solo ad istanza del creditore, ma anche su impulso dei comproprietari - portatori di un diritto potestativo allo scioglimento della comunione - non potrà essere applicato un istituto concepito solo per evitare espropriazioni forzate antieconomiche e, sostanzialmente, inutili (al pari delle divisione ordinaria)

Nel caso in cui non vi sia la richiesta degli altri quotisti a continuare nella vendita: il giudizio divisionale chiuso con sentenza in rito per difetto d'interesse ed il processo esecutivo sarà dichiarato di conseguenza improcedibile.

L'APPLICABILITÀ DI PARTICOLARI ISTITUTI

- **Art. 631bis c.p.c.** → **Estinzione per mancata pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche.**

Non si ritiene potersi applicare alla vendita divisionale endoesecutiva, data la diversità di contesto. Trattasi di norma destinata ad operare specificamente nel processo esecutivo e risulterebbe stridente con la natura di giudizio comunque di cognizione (come è quello di divisione anche endoesecutiva) che un genere di provvedimento, possa portare ad estinguere una causa di cognizione divisionale (con la conseguente estinzione dell'esecuzione).

Per illustre dottrina: « la funzionalizzazione della causa divisionale rispetto all'esecuzione forzata non può spingersi sino al punto di stravolgere la struttura stessa del procedimento di cognizione».

Tranne nei **casi limite**: ossia ove si riscontrasse un **autentico blocco della fase della vendita** in sede divisionale; ossia ove, anche a seguito di convocazione delle parti ad opera del giudice all'esito della una prima omissione pubblicitaria, si accerti che la procedura non procede, per omissione delle parti a procedere oltre versando quanto loro incombe.

In questo caso può ipotizzarsi la pronuncia di una **sentenza in rito, cui conseguirà la pronuncia di improseguibilità pure del processo esecutivo.**

LA CONVERSIONE NEL PIGNORAMENTO DELLA QUOTA INDIVISA

La questione attiene al **termine ultimo per la presentazione dell'istanza di conversione**, in particolare in pendenza del giudizio divisionale

Secondo **l'art. 495 c.p.c.**: «Prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione», dunque sino alla chiusura dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c.

L'udienza ex art. 600 c.p.c. è concettualmente distinta dall'udienza di vendita (vendita della quota è uno dei possibili esiti), ma è anche quella in cui il GE prende posizione sulle alternative liquidatorie.

1° orientamento: deve farsi riferimento al momento (rectius alla conclusione dell'udienza):

- Di messa in vendita del bene - separato in natura o della quota indivisa dello stesso:
- Del bene per intero nel giudizio divisionale

Pertanto: nel caso presentazione dell'istanza di conversione del pignoramento durante la divisione endoesecutiva, essa sarebbe da **ritenersi sempre possibile, nonostante la sospensione dell'esecuzione forzata**, conseguente al giudizio divisorio incidentale. L'istanza di conversione, peraltro, non pregiudicherebbe il diritto di altri contitolari di coltivare il giudizio divisorio, ove ne abbiano un proprio interesse; in carenza di interesse specifico alla prosecuzione del giudizio divisionale, lo stesso non potrà proseguire.

2° orientamento: se all'udienza ex art. 600 c.p.c. il GE ha disposto la vendita della quota o del cespite separato o anche deciso per l'introduzione del giudizio di divisione **si è superata la soglia temporale massima data dalle decisioni sulla vendita**.

Inoltre l'instaurazione del giudizio di divisione **segna una fase nuova e diversa** (seppur collegata al procedimento esecutivo), con analogie con la procedura esecutiva per la fase liquidatoria, non per quella pre-liquidatoria ormai terminata.

L'IMPUGNABILITÀ DELL'ORDINANZA DI VENDITA DEL BENE NEL GIUDIZIO DI DIVISIONE

Rimedi prospettabili **avverso l'ordinanza di vendita ex art. 578 c.P.C:**

- 591ter
- 617 c. 2 cass. Civ., 23.11.00, n. 15144
- Contestazioni definibili con sentenza, impugnabile a sua volta con l'appello.

Linea demarcazione: atti emessi dal giudice o dal professionista delegato nell'ambito della fase liquidatoria: impugnabili ex art. 617 c. 2 e 591ter c.P.C. (Cass. SU 203 n. 18185) che esplicita il "richiamo sistematico" alle norme sulla vendita esecutiva).

Contestazioni che involgono diritti delle parti ed anche stessa scelta delle modalità liquidatorie : fase contenziosa ordinaria da decidere con sentenza.

Ergo: se giudice dispone vendita di bene indiviso pur essendoci palese comoda divisibilità o richiesta di assegnazione ad uno o più quotisti: il **giudice potrà revocare l'ordinanza ove non ancora eseguita (come si desume a contrario dall'art. 789 c. 3 altrimenti sarà motivo di appello avverso la sentenza emessa su tali contestazioni (così Cass. Civ., 24.2.11, n. 4499)**

IL RESIDUO CONTENUTO DELLA DELEGA

Il GE inserirà in delega **normalmente anche le modalità per la divisione del ricavato**, con le seguenti **peculiarità**:

- la parte del ricavato della vendita, corrispondente alla quota dell'obbligato, andrà **distribuita dal giudice dell'esecuzione** (Cass. n. 5718/1987, rib. da Cass. 10067/2020) una volta riassunto il procedimento esecutivo, poiché nessun potere al riguardo spetta al giudice della causa divisoria incidentale
- progetto divisionale definitivo, che avrà ad oggetto il ricavato, **implica la distribuzione tra i soli comproprietari**.

Esso va approvato dalle parti. Ove insorga controversia, essa andrà risolta con sentenza, ex art. 789, 3° co., c.p.c..

Nella formazione del progetto divisionale il giudice istruttore dovrà risolvere eventuali questioni di dare-avere fra i contitolari, ex artt. 723 e ss. c.c. Da tali operazioni emergerà la porzione netta in danaro da attribuire al contitolare obbligato e, per questo, all'ufficio esecutivo.

Dal netto da distribuire, andranno tolte le spese necessarie alla divisione (rinvio)

LE SPESE DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE

IL GE dovrà opportunamente inserire all'interno della delega le **linee guida circa la formazione delle quote di ricavato da assegnare ai quotisti**.

In particolare ci si chiede se ed in che modo trovino collocazione in questa fase **le spese del giudizio di divisione** ed in particolare quelle affrontate dal creditore procedente e dai creditori intervenuti. Occorre sottolineare **alcuni principi**.

Nel giudizio di divisione:

- le spese del giudizio di divisione vengono liquidate **“a carico della massa”**, ossia ogni dividendo sopporta le spese affrontate nel proprio interesse e partecipa pro quota alle spese processuali comuni.
- Le spese di patrocinio difensivo nell'interesse particolare dei partecipanti al giudizio divisionale endoesecutivo, nel caso sia insorto un conflitto fra le parti: segue il **principio della soccombenza**

Nella divisione endoesecutiva: si aggiunge altri principi:

- a) Il creditore procedente, non è un dividendo e deve vedersi rimborsate le spese affrontate nell'interesse comune dei creditori per il miglior esito della procedura esecutiva (**privilegio art. 2770 c.c.**) Nei confronti però del solo esecutato (non degli altri).
- b) Il debitore **ha dato causa** alla procedura esecutiva ed al successivo giudizio di divisione, per cui in ultima battuta le spese vanno a suo carico (art. 95 c.p.c. e 1196 c.c.)

LE SPESE DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE

Ricadute pratiche:

A. Applicazione del principio della **defalcazione delle spese dalla massa**, con la formazione di un ricavato da distribuire al netto di tali oneri: ossia dal ricavato si sottraggono **le spese comuni, indispensabili per svolgere il giudizio divisorio**, nell'interesse di tutti i condividenti.: Le spese di pubblicità della vendita, gli oneri del delegato, attività custodiale inerente al solo giudizio divisionale nell'interesse di tutti i condividenti), integrazione perizia nell'interesse comune. Restano fuori le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e pignoramenti (cfr. N.10909/2002, gravano su quota del debitore o verranno accollate all'aggiudicatario).

B. Il giudice con ordinanza amichevole ex art. 789 (in carenza di contestazione) o con sentenza (ove vi sia contestazione) **quindi fuori dal riparto del ricavato ai quotisti, liquiderà:**

- ✓ **Le spese legali del precedente**, che saranno poste a carico dell'esecutato per l'intero e a carico solidalmente dei comproprietari proporzionalmente alla rispettiva quota (su quest'ultimo aspetto una giurisprudenza merito contraria); l'esecutato nella ripresa dell'esecuzione beneficerà del privilegio ex art. 2770 cc. ;
- ✓ **Le spese legali degli interventori** a carico del solo debitore esecutato (che ha dato causa al giudizio)
- ✓ **Le spese** relative alle domande/riconvenzionali proposte tra i quotisti secondo **il principio della soccombenza**

LA LIBERAZIONE DEL BENE

L'ordine di liberazione potrà essere emesso al momento dell'aggiudicazione per l'intero del bene pignorato pro quota (per la dottrina prevalente si).

Residua problema applicativo dell'art. 560 c.p.c. come rinnovellato dal DL: 2018 n. 135 e succ. modifiche (ove abitato dal comproprietario debitore).

In data antecedente ► **2 ipotesi a seconda del soggetto occupante.**

1) **debitore esecutato occupante.**

Se il debitore (titolare della quota) ha comportamenti ostruzionistici o contrari alla conservazione del bene: si ritiene si possa **disporre la liberazione contro lo stesso in data antecedente** (anche a cura del ge).

Nulla questio per separazione in natura.

Al momento della delega della vendita della quota? Si, per parte della dottrina, sulla scorta dell'applicabilità dell'art. 560 c.P.C., In quanto il debitore occupava l'intero non solo in quanto proprietario della quota, sottrattagli con la vendita forzata, ma anche con il consenso (sovente tacito) dei comproprietari terzi., Circostanze venute meno con la vendita forzata. Il tenore del nuovo 560 c.P.C. Restringe la portata di tale eventualità.

Nel giudizio endoesecutivo, al momento della delega dell'intero?

Si ritiene **applicabile stesso principio** dato il rinvio sistematico alle norme sulla liquidazione in sede esecutiva (cfr. Cass. SU 2013 n. 18185), dunque ivi compresa la tutela del debitore che abita nel cespite staggito

C'è dottrina contraria.

LA LIBERAZIONE DEL BENE

2° ipotesi: immobile abitato, o comunque posseduto, da un terzo comproprietario non debitore (o da più terzi comproprietari)

Terzi comproprietari non eseguiti hanno un autonomo diritto di godimento del bene, per cui:

A) nel caso di vendita della quota indivisa, il giudice dell'esecuzione **non può procedere alla liberazione del bene occupato da un comproprietario terzo**, considerata l'esistenza di un titulus possessionis, a favore di quest'ultimo, costituito dalla titolarità della quota, non scalfito dal pignoramento.

Nel caso in cui il terzo comproprietario detentore compia atti tali da nuocere al bene (vandalismo od altro) o da impedire il pacifico godimento agli altri?

Il custode (anche nominato -amministratore della comunione ex art. 1105 c.c.) Può esercitare azione contro la turbativa, a tutela della comunione (Cass. Civ., 14.10.67, n. 2463).

B) nel caso di divisione endoesecutiva, attuata mediante vendita dell'intero non comodamente divisibile, può ipotizzarsi – con valutazione discrezionale a cura del GE- **la liberazione nei confronti del comproprietario non obbligato**, considerato che anche questi sarebbe destinato a rilasciare l'immobile, una volta aggiudicato (c'è dottrina difforme).