

L'oggetto del presente giudizio è, pertanto, la divisione del compendio pignorato costituito dalla porzione di fabbricato urbano sito in Comune di San Vincenzo Valle Roveto (AQ), piazza San Rocco n. 6, così distinta nel catasto fabbricati di detto Comune:

- a) Appartamento di civile abitazione articolato sui piani terra, primo e terzo composto da cantina al piano terra, identificato al catasto Fabbricati al foglio 27, particella 77, subalterno 6, zona cens. 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, piano T-1-3;
- b) Appartamento di civile abitazione articolato sui piani terra, secondo e terzo composto da cantina al piano terra, identificato al catasto Fabbricati al foglio 27, particella 77, subalterno 8, zona cens. 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, piano T-2-3;
- c) Garage ubicato al piano terra di un edificio adibito a civile abitazione, identificato al catasto Fabbricati al foglio 27, particella 77, subalterno 4, zona cens. 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 46 mq, piano T.

Tali beni sono di proprietà di [REDACTED] in regime di separazione dei beni, per la quota di 10/36 - terzo non esecutato; [REDACTED] per la quota di 16/36 - debitore esecutato; [REDACTED] per la quota di 10/36 - debitore esecutato.

La prima udienza tenutasi il primo marzo 2023 è stata rinviata per consentire a parte attrice di depositare la documentazione comprovante il perfezionamento della notifica, in particolare, nei confronti di [REDACTED] all'epoca non costituita, mentre, quanto ad [REDACTED] lo stesso, seppur non formalmente costituito, era personalmente presente all'udienza.

I convenuti [REDACTED] si sono, successivamente, costituiti nel presente giudizio in data 3 aprile 2023 senza nulla dedurre con riferimento alla domanda di divisione, alla quale non si sono opposti, ma eccependo unicamente, all'udienza del 12 aprile 2023, la mancata osservanza del termine a comparire previsto dall'art. 163 bis c.p.c.. L'attore ha chiesto il rigetto dell'eccezione e ha insistito per disporre la vendita del compendio pignorato, avendo già provveduto a depositare tutta la documentazione del fascicolo dell'esecuzione immobiliare, compresa la perizia.

Rispetto alle modalità di divisione i convenuti nulla hanno dedotto all'udienza del 12 aprile 2023 e il giudice ha riservato la decisione.

2. Preliminarmente si deve dichiarare la contumacia di [REDACTED] il quale, seppur regolarmente citato, non si è costituito nel presente giudizio.

Inoltre, va rigettata l'eccezione sollevata dai convenuti costituiti in merito al mancato rispetto dei termini liberi a comparire previsti dall'art. 163 bis c.p.c., in quanto infondata.

Innanzitutto, va rammentato che l'instaurazione del giudizio endo-divisionale è disciplinata, tra l'altro, dall'art. 181 disp. att. c.p.c. che prevede che il giudice dell'esecuzione, con l'ordinanza di cui all'art. 600 c.p.c., "*fissa l'udienza davanti a sé per la comparizione delle parti, concedendo termine alla parte più diligente fino a sessanta giorni prima per l'integrazione del contraddittorio mediante la notifica dell'ordinanza*".

Non si applica, pertanto, al giudizio di divisione instaurato nell'ambito della procedura esecutiva, il termine di 90 giorni previsto dall'art. 163 bis c.p.c., in quanto trova applicazione unicamente il disposto di cui all'art. 181 disp. att. c.p.c. trattandosi di norma speciale prevalente sulla generale.

Ciò premesso, il termine ivi indicato è stato ampiamente rispettato dal creditore procedente, in quanto le notifiche si sono perfezionate il 2 dicembre 2022 per [REDACTED] e il 14 dicembre 2022 per gli altri comproprietari esecutati, come si evince dalla documentazione depositata in atti dal creditore procedente.

Dunque, è stato rispettato il termine di 60 giorni previsto dalla legge, atteso che l'udienza indicata nell'atto introduttivo è stata fissata al 1° marzo 2023.

3. Nel merito, si può provvedere sulla domanda di scioglimento della comunione degli immobili oggetto del presente giudizio mediante ordinanza, così come disposto dall'art. 788 c.p.c., non essendo sorte contestazioni sul diritto di divisione.

Ciò posto, si deve premettere che lo scioglimento della comunione può avvenire mediante diverse operazioni, tutte astrattamente idonee a raggiungere lo scopo prefissato; in particolare è possibile: a) la divisione in natura, che sortisce l'effetto di creare porzioni di proprietà esclusiva di un bene prima indiviso; b) l'assegnazione dell'intero al quotista che ne fa richiesta, dietro pagamento di un conguaglio in danaro ai quotisti estromessi dalla titolarità del bene; c) la vendita dell'intero ad un terzo aggiudicatario.

Sebbene in apparenza quella in natura sia la modalità di divisione prediletta dalle disposizioni civilistiche, tuttavia, comunemente si ritiene che il concetto di "possibilità" della separazione della quota in natura, richiamato dall'art. 600 c.p.c., debba riferirsi anche alla convenienza economica dell'operazione, da valutarsi sia dal punto di vista del

contitolare obbligato (e del creditore) che dal punto di vista dei contitolari terzi. Ciò in conformità con lo scopo stesso dell'istituto che è quello di far procedere il più speditamente possibile l'esecuzione forzata con la definitiva individuazione del suo oggetto.

Occorre, quindi, procedere ad una valutazione che tenga conto di tutte le difficoltà pratiche che la divisione in natura può incontrare, escludendola tutte le volte che essa si riveli problematica o che richieda interventi di non rapida esecuzione o economicamente non convenienti.

3.1 Nel caso di specie, il compendio pignorato, attesa la sua conformazione, risulta essere non comodamente divisibile in natura, se non dietro pagamento di una somma a titolo di conguaglio e con operazioni di frazionamento e accatastamento che richiederebbero la realizzazione di opere complesse e di notevole costo con conseguente deprezzamento degli immobili, come chiarito dall'esperto stimatore ing. Fabio De Angelis nell'integrazione di perizia depositata in data 30.08.2022 e prodotta agli atti del presente giudizio dal creditore procedente in data 17.02.2023.

3.2 Ciò posto, l'art. 720 c.c., in tema di immobili non divisibili, prevede che il bene debba essere preferibilmente compreso per intero, con addebito dell'eccedenza nella porzione di colui che, tra i condividenti, ha diritto alla quota maggiore, o anche nelle porzioni di più condividenti, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione, mentre si fa luogo alla vendita se nessuno ha manifestato tale disponibilità.

Ebbene, nel caso di specie, il comproprietario non ha manifestato tale disponibilità né nell'ambito del procedimento esecutivo né nell'ambito del presente giudizio, nel quale è rimasto contumace.

3.3 Pertanto, non essendo l'immobile comodamente divisibile in natura e non essendo stata avanzata alcuna istanza di assegnazione da parte del comproprietario, lo scioglimento della comunione può avvenire unicamente mediante la vendita dell'immobile con riparto del ricavato secondo le rispettive quote di proprietà dei condividenti.

Consegue, quindi, che deve disporsi la vendita del suddetto bene a norma dell'art. 788 c.p.c., ritenendo opportuno delegare per le relative operazioni il Notaio Giuseppe Altieri.

Il suddetto Notaio delegato dovrà procedere alle operazioni di vendita a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c. e nel rispetto delle disposizioni contenute nella separata ordinanza allegata al presente atto.

Il ricavato della vendita dovrà per essere destinato a soddisfare i crediti azionati nella procedura esecutiva recante R.G.E. n. 12/2020, nei limiti delle quote dei debitori eseguiti, come sopra riportate, mentre la restante parte del ricavato dalla vendita del bene dovrà essere corrisposta al comproprietario non eseguito [REDACTED] per la quota sopra indicata.

Il prezzo da porre a base delle operazioni di vendita è quello stimato nella perizia estimativa in atti a firma dell'ing. Fabio De Angelis, che va considerato non limitatamente alla quota sottoposta a pignoramento ma per l'intero e va, pertanto, così individuato: per il lotto 1, € 82.858,00; per il lotto 2 € 84.357,00; per il lotto 3, € 12.950,00.

P.Q.M.

visti gli artt. 720 c.c. e 788 c.p.c.

Il Tribunale di Avezzano, in composizione monocratica, così provvede:

- ACCERTA e DICHIARA lo scioglimento della comunione tra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dei seguenti beni identificati al N.C.E.U. del Comune di San Vincenzo Valle Roveto (AQ):

- a) Appartamento di civile abitazione articolato sui piani terra, primo e terzo composto da cantina al piano terra, identificato al catasto Fabbricati al foglio 27, particella 77, subalterno 6, zona cens. 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, piano T-1-3;
- b) Appartamento di civile abitazione articolato sui piani terra, secondo e terzo composto da cantina al piano terra, identificato al catasto Fabbricati al foglio 27, particella 77, subalterno 8, zona cens. 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, piano T-2-3;
- c) Garage ubicato al piano terra di un edificio adibito a civile abitazione, identificato al catasto Fabbricati al foglio 27, particella 77, subalterno 4, zona cens. 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 46 mq, piano T.

DISPONE la vendita, a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c. degli immobili sopra indicati, ivi comprese le pertinenze, sottoposti alla procedura esecutiva R.G.E. n. 12/2020, meglio identificati nella perizia estimativa del 21.02.2021 a firma dell'ing. Fabio De Angelis.

DELEGA il compimento delle relative operazioni al Notaio Giuseppe Altieri come da separata ordinanza che si deposita contestualmente alla presente.

DISPONE che il ricavato vendita, previo rimborso di quanto eventualmente dovuto all'aggiudicatario e salve le spese gravanti sulla massa, sia destinato per 26/36 a costituire la massa attiva della suddetta procedura esecutiva immobiliare, recante R.G.E. n.

12/2020, pendente presso il Tribunale di Avezzano e per il restante 10/36 sia corrisposto al comproprietario non esecutato [REDACTED]

DISPONE che il professionista delegato alla vendita provveda a depositare, all'esito delle operazioni di vendita, presso la Cancelleria Affari civili all'attenzione del giudice dott.ssa Francesca Greco, un progetto divisionale secondo quanto previsto nel punto che precede. FISSA per la verifica delle operazioni di vendita e per l'eventuale approvazione del progetto di divisione, dalla cui approvazione decorrerà il termine di legge per la riassunzione del processo di esecuzione nel caso in cui il progetto venga dichiarato esecutivo, l'udienza del **23 aprile 2024**.

SOSTITUISCE l'udienza con il deposito di note scritte ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c. che dovranno pervenire entro il 23 aprile 2024.

DISPONE la nomina dell'Istituto vendite giudiziarie a custode del bene come da separata ordinanza, allegato B, se in precedenza non si era già provveduto in tal senso in seno al giudizio esecutivo.

DISPONE la notifica della presente ordinanza al comproprietario contumace a cura della parte più diligente entro trenta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento.

MANDA alla Cancelleria per la comunicazione al delegato alla vendita Notaio Giuseppe Altieri, all'Istituto vendite giudiziarie e alle parti costituite.

Avezzano, 15 aprile 2023

Il giudice

Francesca Greco