



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE II CIVILE

Il Giudice Istruttore del Tribunale di Palermo, dott.ssa Sara Monteleone, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 7705/2018 R.G. promossa da

Curatela del Fallimento di Lo Baido Antonino (fall. N. 81/2009), rappresentata e difesa dall'avv. Giovanni Troja, presso il cui studio in Palermo alla via Marchese Ugo n. 26, è elettivamente domiciliata, giusta procura in atti

parte attrice

contro

Ferrara Vincenza

convenuta contumace

e nei confronti di

Italfondiaro S.p.A. (quale cessionaria in blocco, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1 e 4 della Legge 130/99 e dell'art. 58 TUB, dei crediti della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.) in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliato in Palermo alla via E. Notarbartolo n. 46, presso lo studio dell'avv. Irene Vitale che lo rappresenta e difende giusta procura in atti

CONCLUSIONI DELLE PARTI: all'udienza dell'11 gennaio 2022 le parti hanno precisato le conclusioni come da verbale di pari data, da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

* * *

premesso che la curatela attrice ha chiesto la divisione del bene situato in Palermo alla via Vincenzo Navarra n. 28, censito al nuovo catasto urbano al foglio 52, particella 683 sub 20;



considerato che dell'immobile predetto erano proprietari, in ragione della metà indivisa ciascuno, Lo Baido Antonino (dichiarato fallito con sentenza del 13.8.2009) e la moglie, odierna convenuta, Ferrara Vincenza;

considerato ancora che in seguito al fallimento di Lo Baido Antonino veniva acquisita all'attivo fallimentare la complessiva quota di 1/2;

rilevato che la comproprietaria Ferrara Vincenza regolarmente evocata in giudizio, è rimasta contumace;

rilevato che, come attestato dalle relazioni ipocatastali in atti, sull'immobile grava ipoteca giudiziale in favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.A. chiamata in giudizio e per la quale si è costituita Italfondario S.p.A., nella qualità di cessionaria in blocco dei crediti di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. derivanti da rapporti contrattuali bancari;

rilevato che la fase istruttoria si è articolata nelle acquisizioni documentali prodotte dalle parti e nell'espletamento della CTU affidata all'Ing. Antonio Barcellona;

considerato che, assegnata la causa a questo giudice soltanto il 17.5.2021, all'udienza dell'11 gennaio 2022, sulle conclusioni rassegnate dalle parti, e concessi i termini ex art. 190 c.p.c., la causa è stata trattenuta in decisione.

* * *

osservato preliminarmente che la domanda ha per oggetto la divisione ordinaria del bene sopra descritto e, quindi, lo scioglimento della comunione sullo stesso esistente tra la curatela attrice, che ne ha acquisito all'attivo la proprietà *pro quota* nella misura di 1/2 – già di pertinenza del comproprietario Antonino Lo Baido (dichiarato fallito con sentenza del 13.8.2020) – e la moglie del Lo Baido, Ferrara Vincenza, comproprietaria in ragione dell'altra metà indivisa;

rilevato che dalla ricostruzione storica del dominio effettuata dal consulente d'ufficio, Ing. Antonio Barcellona, il bene in parola è pervenuto a Lo Baido Antonino il 19.10.1993 mediante Nota di trascrizione (n. 40599/30492) del decreto di trasferimento del Tribunale di Palermo (rep. 137/80 R.G.);

considerato che lo stesso consulente ha rilevato che *“l'acquisto fatto da parte del sig. Lo Baido è avvenuto successivamente all'entrata in vigore della riforma del diritto di famiglia del 1975 e pertanto, in assenza di documentazione attestante un regime di separazione dei beni tra i coniugi, risulta che lo stesso è di 1/2 di proprietà del sig. Antonino Lo Baido e di 1/2 di proprietà della sig.ra Vincenza Ferrante”*;

rilevato che risulta altresì documentato l'intervenuto fallimento di Lo Baido Antonino;

considerato che alla luce degli accertamenti espletati con la CTU depositata dall'Ing. Antonio Barcellona, alla quale questo Giudice ritiene di aderire integralmente perché redatta secondo



criteri di logica e coerenza e nel contraddittorio delle parti, risulta impossibile redigere un progetto di comoda divisione che tenga conto delle quote dei condividenti in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche dell'immobile che non lo rendono frazionabile;

rilevato che le irregolarità urbanistiche accertate dal consulente d'ufficio (tutte sanabili con CILA tardiva, ad eccezione del soppalco di cui è invece necessaria la rimozione) non sono nel caso di specie preclusive dello scioglimento della comunione mediante vendita;

ritenuto invero che trova applicazione nel caso di specie la deroga prevista dall'art. 40 della Legge n. 47/1985 e dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 - a norma dei quali *“le nullità previste dal presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali”* - dovendosi al riguardo ritenere che l'espressione *“atti derivanti da procedure esecutive”*, contenuta nella proposizione normativa in commento, ha una portata semantica ampia, certamente più estesa del riferimento ai soli atti endoprocedimentali esecutivi;

ritenuto invero al riguardo, che se da un lato il legislatore, col prevedere l'incommerciabilità della costruzione abusiva, ha inteso sanzionare l'autore dell'abuso, precludendogli la possibilità di speculare sull'illecito, mentre, con lo stabilire la deroga di cui al quinto comma dell'art. 46 D.P.R. 380/2001 ed all'art. 40 cit., ha voluto evitare che l'incommerciabilità si risolvesse ingiustificatamente in danno per i creditori incolpevoli, i quali, dopo aver confidato sulla garanzia generica offerta dal patrimonio del debitore, avrebbero rischiato di vedersi in tutto o in parte privati di tale garanzia in conseguenza del carattere abusivo - ad essi ignoto o, magari, sopravvenuto al loro credito - di fabbricati o parti di essi compresi in quel patrimonio, dall'altro lato allora non vi è ragione di distinguere il trattamento della vendita del fabbricato abusivo appartenente pro quota al debitore esecutato, quando effettuata, in funzione divisoria, dal giudice dell'esecuzione, all'interno della procedura esecutiva individuale (c.d. divisione endo-esecutiva: art. 600, co. 2, c.p.c. e 181 disp. att. c.p.c.; in giurisprudenza, v. Cass. 6072/2012), da quello del medesimo atto compiuto, su disposizione del giudice, nell'ambito di un giudizio ordinario di divisione promosso, per il soddisfacimento dei creditori del comproprietario pro indiviso del bene, dal competente organo pubblico della procedura fallimentare: nell'un caso e nell'altro la finalità ultima della vendita essendo quella di consentire di procedere esecutivamente, nei confronti del debitore, su di una quota del bene ormai liquidato, cioè trasformato nel suo equivalente pecuniario;

ritenuto che analoghe considerazioni valgono con riferimento alla difformità catastale rilevata dal CTU, in quanto, anche con riguardo a tale vizio, la coerente interpretazione della norma di cui all'art. 29 comma 1 bis della L. n. 52 del 1985, induce ad escludere che la sanzione ivi



prevista trovi applicazione agli atti di trasferimento derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali ed agli atti strumentali all'espropriazione dei beni pignorati o di quelli soggetti a procedura concorsuale intrapresi nei confronti del proprietario del fabbricato abusivo e, tra questi, alla divisione endoesecutiva ed a quella endoconcorsuale che si trovano anch'esse in rapporto di "strumentalità necessaria" rispetto al processo di esecuzione o di quello concorsuale (Cass. S.U. 25021/2019);

rilevato che il consulente ha stimato il valore del bene in € 13.800,00 da cui devono comunque detrarsi i costi relativi alla regolarizzazione delle difformità riscontrate ed alla rimozione del soppalco (per un importo complessivo di € 6.150,00), pervenendo dunque ad un valore netto stimato in € 7.500,00;

ritenuto che le valutazioni espresse dal consulente in ordine alla non comoda divisibilità del bene, risultano condivisibili e pienamente aderenti allo scopo della divisione in natura, che, ai sensi dell'art. 718 c.c., è quello di attribuire ai singoli conviventi una porzione del bene comune che, tenuto conto della misura delle quote di ognuno, appaia omogenea a quella degli altri e tale da offrire utilità proporzionalmente analoghe a quelle che avrebbe potuto offrire l'intero bene, occorrendo, in definitiva, fare riferimento alla possibilità di ripartire il bene nella sua attuale consistenza e nella sua concreta destinazione, di guisa che la porzione da attribuire a ciascuno configuri un'entità autonoma e funzionale e venga inoltre evitato che dal frazionamento possa derivare un deprezzamento dell'originario ed intrinseco valore del bene medesimo, in modo che ai partecipanti siano attribuite quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesse da pesi, servitù e limitazioni eccessive, anziché porzioni non correlate alla funzione economica dell'intero bene (Cass. n. 95/5133);

ritenuto inoltre che il valore complessivo come sopra determinato va condiviso anche in termini di attuale valore di mercato, avuto riguardo al riscontro costituito dai dati forniti da pubblicazioni specialistiche relativamente a beni di analoga ubicazione, destinazione, ampiezza, manutenzione e caratteristiche;

considerato, dunque, che in caso di scioglimento della comunione ereditaria od ordinaria, fine primario della divisione è la conversione del diritto di ciascun convivente alla quota ideale in diritto di proprietà esclusiva di beni individuali, sicché in presenza di un immobile indivisibile o non comodamente divisibile, come nel caso di specie – ed in assenza di domanda di attribuzione del bene da parte di alcuno dei comproprietari – deve disporsi la vendita, con attribuzione del ricavato in favore degli aventi diritto, come sopra individuati, successivamente al passaggio in giudicato della presente sentenza;



rilevato infatti che ai sensi dell'articolo 791, ultimo comma c.p.c., prima che la sentenza di divisione sia passata in giudicato, non si può procedere all'estrazione dei lotti e che a detta previsione normativa deve ritenersi assimilabile, uguale essendone la *ratio*, anche la modalità di scioglimento della comunione attuata mediante vendita;

ritenuto che qualora si procedesse alla stessa nonostante la mancata formazione del giudicato, infatti, l'ordinanza di deferimento delle operazioni di vendita sarebbe illegittima poiché potrebbe essere travolta dall'eventuale successivo accoglimento del gravame interposto alla sentenza di divisione emessa (Cass. civ. 3919/1977);

ritenuto infine che *“in tema di scioglimento della comunione, i creditori iscritti e gli aventi causa da un partecipante, pur avendo diritto ad intervenire nella divisione, ai sensi dell'art. 1113, primo comma, cod. civ., non sono parti in tale giudizio, al quale devono partecipare soltanto i titolari del rapporto di comunione, potendo i creditori iscritti e gli aventi causa intervenire in esso, al fine di vigilare sul corretto svolgimento del procedimento divisionale, ovvero proporre opposizione alla divisione non ancora eseguita a seguito di giudizio cui non abbiano partecipato, senza avere alcun potere dispositivo, in quanto non condividenti”* (Cass. n. 19529/2012);

ritenuto pertanto che con riferimento alla posizione della convenuta Italfondario S.p.A., creditore ipotecario chiamato ad intervenire nel presente giudizio ai sensi dell'art. 1113 comma 3 c.c., non può che darsi atto della sua costituzione in giudizio;

ritenuto pertanto che sulla scorta dei rilievi che precedono e considerato che non vi sono questioni aventi natura “giurisdizionale” da risolvere, nessuna attività ulteriore deve essere espletata nel corso del presente giudizio, all'infuori della vendita, che attiene alla mera modalità divisoria;

ritenuto che, in relazione alla peculiare natura del procedimento divisorio, le spese di lite devono essere compensate e le spese di CTU, già liquidate con separato decreto, devono essere definitivamente poste a carico della massa *pro quota*, atteso che, in ragione della finalità propria della consulenza di aiuto nella valutazione degli elementi che comportino specifiche conoscenze, la prestazione dell'ausiliario deve ritenersi resa nell'interesse generale della giustizia e, correlativamente, nell'interesse comune delle parti stesse.

P.Q.M.

Il Tribunale di Palermo, definitivamente pronunciando, *contrariis reiectis* così provvede:

- accoglie, per quanto di ragione, la domanda di divisione dell'immobile sito in Palermo alla via Vincenzo Navarra n. 28, censito al nuovo catasto urbano al foglio 52, particella 683 sub 20, secondo le quote indicate nella relativa parte motiva;



- determina il valore attuale dell'immobile suddetto nell'importo di euro 7.500,00;
- vista la CTU depositata in data 17.6.2021 dall'Ing. Antonio Barcellona, dispone procedersi allo scioglimento della comunione mediante vendita all'incanto del predetto immobile per il prezzo di euro 7.500,00 ed assegnazione del ricavato a ciascuna delle parti risultate intestatarie, tenuto conto delle rispettive quote di comproprietà, come indicate in parte motiva, da riservare al passaggio in giudicato della presente sentenza;
- autorizza il competente Conservatore dei Registri Immobiliari di Palermo alla trascrizione della presente sentenza con esonero da ogni responsabilità;
- compensa tra le parti le spese di lite;
- pone definitivamente a carico della massa *pro quota* le spese di C.T.U. come liquidate, in via provvisoria, in corso di causa.
- Così deciso in Palermo il 4 maggio 2022

Il Giudice

Sara Monteleone

