REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI FROSINONE

Il Tribunale di Frosinone, in persona del magistrato onorario dott. G. PIRO, ha pronunziato la seguente

SENTENZA

Nella causa avente R.G.N.2458 2015

TRA

[redacted] rapp.to e difeso dall'avv. [redacted] ([redacted] ed elett.te dom.to in PIAZZA [redacted] C/O AVV. [redacted] 03100 FROSINONE, giusta procura posta a margine dell'atto di citazione

attore

E

[redacted] e [redacted] rapp.ti e difesi dall'avv. [redacted] e avv. [redacted] ed elett.te dom.to in ANAGNI (FR) VIA [redacted] giusta procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta con domanda riconvenzionale

Convenuti

E

[redacted]

Convenuto contumace

E

[redacted]

Convenuta contumace

OGGETTO: Scioglimento comunione ordinaria immobiliare.

All'udienza del 14.07.17 le parti hanno precisato le rispettive conclusioni come da processo verbale di udienza (da intendersi qui integralmente richiamato e ritrascritto).

Firmato Da: PIRO GIAMPAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c9947ccc7f3bd18ee80d99ce0eec0e0 - Firmato Da: DORIA DANILA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 14b336

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Omesso lo svolgimento del processo ai sensi dell'art. 132 c.p.c. – come modificato dalla legge 69/2009 – e applicabile anche ai processi pendenti in primo grado, si precisa sinteticamente che con con atto di citazione per la divisione, il sig. [redacted] conveniva i sigg. [redacted], in qualità di comproprietario debitore, nonché i sigg.ri [redacted] e [redacted], questi ultimi quali meri comproprietari dell'immobile sito in Guarcino, via [redacted] SNC, posta al piano secondo, con annesso locale al piano seminterrato (cantina) (censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Guarcino al fl [redacted] part. [redacted] sub 5); nonché magazzino di mq 12,00 circa, sito in Guarcino, Via [redacted] senza civico, (censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Guarcino al fl [redacted] part. [redacted] al fine di sentirne pronunciare la divisione ed in caso di disaccordo la successiva vendita, onde soddisfare il credito azionato dal medesimo attore nella procedura esecutiva immobiliare avente n. R.g. 128/09 con privilegio sugli altri crediti sì come credito di lavoro ex art. 2751 bis, co. 1, c.c.

La parte attrice rassegnava le seguenti conclusioni: *"Pronunciare la divisione giudiziale dell'immobile sito in Guarcino (FR), Via [redacted] senza civico, posto al piano secondo con annesso locale al piano seminterrato (cantina), contraddistinto in Catasto Fabbricati del Comune di Guarcino al fl [redacted] part. [redacted] sub 5 (unità immobiliare in corso di costruzione), nonché magazzino di mq 12,00 circa, sito in Guarcino (FR), Via [redacted] senza civico, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Guarcino al fl [redacted] part [redacted] attribuendo a ciascuno dei comproprietari la parte corrispondente alla propria quota ideale; 2) Stante la non comoda separazione in natura delle quote, così come già accertato da consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva n. 128/09, disporre ex art. 788 c.p.c., la vendita dell'intero immobile come sopra meglio descritto, con assegnazione del ricavato, nei limiti della quota pignorata, all'odierno attore a totale soddisfazione del credito dallo stesso azionato nella procedura esecutiva immobiliare avente n. R.g. 128/09, al netto delle spese di procedura, ed in via privilegiata in quanto trattasi di credito di lavoro ex art. 2751 bis, co. 1, c.c.; 3) Condannare le parti convenute in solido e/o alternativamente tra loro al pagamento delle spese, competenze ed onorari di giudizio in favore del sottoscritto procuratore antistatario, le quali devono considerarsi privilegiate sul ricavato della vendita ex art. 2770 c.c. in preferenza a qualsiasi altro privilegio, per come quantificate con separata nota spese".*

A seguito della notifica dell'atto di divisione, rimaneva contumace il debitore [redacted], mentre si costituivano i comproprietari [redacted] e [redacted], i quali chiedevano l'accoglimento delle seguenti conclusioni: *"procedere alla divisione degli immobili in Guarcino per cui è causa stabilendo le quote di rispettiva competenza dei condividenti ed adottando tutti i provvedimenti necessari; b) in via riconvenzionale accertare che il solo condividente* [redacted]

Firmato Da: PIRO GIAMPAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c9947ccc7f3bd18ee90d99ce0eec0e0 - Firmato Da: DORIA DANILA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 14b336

[redacted] *ha apportato consistenti miglioramenti sostenendo costi per complessivi € 93.000,00 o quella somma maggiore o minore che si riterrà di giustizia oltre interessi legali e, per l'effetto dichiarare il suo diritto di credito nei confronti dei condividenti di valore pari alle spese sostenute come sopra, a lui da attribuire al momento della attribuzione delle quote, secondo il principio nominalistico, c) con vittoria di spese e compensi professionali, oltre rimborso spese generali 15%, IVA e CPA come per legge".*

In una prospettiva di carattere generale, ai sensi dell'art. 1114 cod. civ., lo scioglimento della comunione di un compendio immobiliare deve essere effettuato in natura a condizione che il medesimo possa essere comodamente diviso in parti corrispondenti alle quote di diritto spettanti ai singoli comproprietari.

Ove i beni non siano comodamente divisibili in natura, deve darsi luogo ad assegnazione del bene per l'intero in favore di quello dei condividenti che abbia la quota maggiore con addebito dell'eccedenza e lo abbia espressamente richiesto ovvero, in difetto, mediante vendita giudiziale.

Il bene si intende non comodamente divisibile nelle ipotesi in cui, sebbene il relativo frazionamento sia materialmente possibile sotto l'aspetto strutturale, non siano, tuttavia, realizzabili porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessive, e non richiedenti opere complesse o di notevole costo o, comunque, porzioni che, sotto l'aspetto economico - funzionale, risultino sensibilmente deprezzate in proporzione al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del compendio (cfr., ex plurimis, Cass. 22 luglio 2005, n. 15380; Cass. 24 ottobre 2006, n. 22833; Cass. 28 maggio 2007, n. 12406; Cass. 29 maggio 2007, n. 12498; Cass. 21 agosto 2012, n. 14577) ovvero allorquando sia eccessiva la misura dei conguagli occorrenti per colmare la differenza di valore tra le porzioni ottenibili da una divisione in natura (cfr. Cass. 21 maggio 2003, n. 7961). In tali casi, ai sensi dell'art. 720 cod. civ., applicabile anche allo scioglimento della comunione non ereditaria, per effetto del relativo richiamo contenuto nell'art. 1116 cod. civ., la vendita giudiziale degli immobili non divisibili o non comodamente divisibili è prevista come rimedio processuale di carattere residuale, cui ricorrere quando nessuno dei condividenti possa o intenda avvalersi della facoltà di domandare l'attribuzione dell'intero con addebito dell'eccedenza (cfr., ex plurimis, Cass. 1 marzo 1995, n. 2335; Cass. 9 febbraio 2000, n. 1423; Cass. 27 ottobre 2000, n. 14165; Cass. 13 maggio 2010, n. 11641). In definitiva, la vendita giudiziale degli immobili indivisi costituisce la modalità sussidiaria di scioglimento della comunione, praticabile soltanto qualora concorrano i presupposti della non comoda divisibilità dei medesimi e del mancato esercizio, da parte dei comproprietari titolari della maggior quota, del diritto di richiedere l'assegnazione dell'intero.

Firmato Da: PIRO GIAMPAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c9947ccc7f3bd18ee90d99ce0eec0e0 - Firmato Da: DORIA DANILA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 14b336

Dall'esame degli atti e dei documenti di causa la domanda di divisione della comunione ordinaria tra i condividenti ha ad oggetto il lotto 1 ovvero l'immobile sito in Guarcino, via [redacted] SNC, posta al piano secondo, con annesso locale al piano seminterrato (cantina) (censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Guarcino al fl [redacted] part. [redacted] sub 5); nonché magazzino di mq 12,00 circa, sito in Guarcino, Via [redacted] senza civico, (censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Guarcino al [redacted] part. [redacted]

La espletata CTU depositata in data 09.03.12 ha stimato in complessivi euro 260.470,00 il valore del compendio da dividere; ha quindi precisato che *"non ritiene necessario eseguire il frazionamento dell'appartamento (lotto n.1), poiché la divisione comporterebbe alti costi per l'esecuzione delle opere interne (opere di demolizione e rifacimento dei tramezzi, degli impianti idrico, elettrico, termico e fognario ecc.), con perdita di funzionalità del bene, oltre alle spese tecniche per la richiesta della relativa autorizzazione all'ufficio tecnico del Comune di Guarcino, per la creazione di nuove unità immobiliari, quindi si ritiene che lo stesso debba essere posto in vendita pro quota"*.

Se è vero che l'art. 720 c.c. contempla anche i casi in cui, tenuto conto del numero e dell'entità delle quote, si renda necessario procedere al frazionamento per la formazione delle correlative porzioni in natura, è parimenti vero che in tali ipotesi la comoda divisibilità deve essere comunque esclusa laddove il frazionamento comporti, come nel caso che ci occupa, la perdita di caratteristiche funzionali del bene di primaria importanza.

Ne discende che nella specie i beni componenti la massa debbono ritenersi complessivamente non divisibili.

Vista la previsione dell'art. 720 c.c., la vendita giudiziale della massa, benché rimedio residuale, si configura allo stato come unico rimedio cui ricorrere nella misura in cui nessuno dei condividenti ha richiesto l'assegnazione della massa non comodamente divisibile per l'intero (giurisprudenza consolidata, cfr. Cass. Civ., sez. I, 9 febbraio 2000, n. 1423; sez. II, 10 novembre 1980, n. 6035), giusta la necessità di contemperare l'interesse al perseguimento del risultato utile della procedura con quello alla conservazione del diritto di proprietà sul bene da parte dei soggetti coinvolti loro malgrado nelle vicende esecutive del debitore.

In effetti soltanto la domanda d'attribuzione vale di per sè ad impedire che sia disposta la vendita del compendio non comodamente divisibile (cfr. ex multis: Cass. n. 1423/2000, cit.).

Va pertanto dichiarata la non comoda divisibilità dei beni che costituiscono la massa e disposta la vendita giudiziale degli stessi, come da separata ordinanza di rimessione della causa sul ruolo ai fini del conferimento della delega alle relative operazioni a professionista secondo le disposizioni

Firmato Da: PIRO GIAMPAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c9947ccc7f3bd18ee90d99ce0eec0e0 - Firmato Da: DORIA DANILA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 14b336

dell'art. 791 bis c.p.c. e, all'esito, per la distribuzione ai condividenti del ricavato della vendita secondo le rispettive quote nonché per la decisione in ordine alla spiegata domanda di rendiconto.

Sulla domanda riconvenzionale formulata dal convenuto [redacted], preso atto delle risultanze istruttorie e segnatamente delle prove testimoniali rese nel corso dell'istruttoria e della documentazione prodotta in atti, appare opportuno disporre una CTU con lo scopo di determinare i costi effettivamente sostenuti da [redacted] per i miglioramenti apportati all'immobile in questione.

Spese al definitivo.

P. Q. M.

il Tribunale di Frosinone, non definitivamente pronunciando sulla domanda di divisione proposta, così decide:

- DICHIARA che i beni oggetto di domanda e segnatamente l'immobile sito in Guarcino, via [redacted] SNC, posta al piano secondo, con annesso locale al piano seminterrato (cantina) (censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Guarcino al fl [redacted] part. [redacted] sub 5); nonché il magazzino di mq 12,00 circa, sito in Guarcino, Via [redacted] senza civico, (censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Guarcino al fl [redacted] part. [redacted] sono in comproprietà per la quota di 1/3 ciascuno di [redacted] e [redacted];

- DICHIARA che i beni oggetto di domanda e segnatamente l'immobile sito in Guarcino, via [redacted] SNC, posta al piano secondo, con annesso locale al piano seminterrato (cantina) (censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Guarcino al fl [redacted] part. [redacted] sub 5); nonché il magazzino di mq 12,00 circa, sito in Guarcino, Via [redacted] senza civico, (censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Guarcino al fl [redacted] part. [redacted] non sono comodamente divisibili;

- RIMETTE la causa sul ruolo istruttorio per l'espletamento della CTU, come da separata ordinanza.

- SPESE al definitivo.

Alla Cancelleria per quanto di sua competenza.

Così deciso in Frosinone il 15.03.18

Il giudice onorario
Dr. Giampaolo Piro

Firmato Da: PIRO GIAMPAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c9947ccc7f3bd18ee90d99ce0eec0e0 - Firmato Da: DORIA DANILA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 14b336