

## LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### SPUNTI OPERATIVI (bozza in fase di revisione)

PARTE III – UDIENZA CAUSA DI DIVISIONE EX ART 600 C.P.C.E UDIENZA EX ART 569 C.P.C.

**LA NORMATIVA art dal 599 all'art 604 c.p.c.<sup>28</sup>**

#### GIUDIZIO DI DIVISIONE

##### Premessa

Ai sensi del disposto di cui all'art. 599 c.p.c. l'espropriazione può attivarsi anche qualora il creditore sia munito di titolo esecutivo nei confronti di uno solo dei comproprietari, ovvero altresì nei casi in cui, pur avendo titolo verso tutti i comproprietari, decida di attivare l'azione soltanto nei confronti di uno di loro.

Sussistono 3 tipologie possibili di espropriative dei beni indivisi ed in particolare:

- 1) separazione della quota in natura,
- 2) vendita della quota indivisa,
- 3) divisione.

Il sistema prevede, quantomeno in astratto, la preferenza per la separazione della quota in natura che consente d'individuare e circoscrivere il bene di proprietà esclusiva del debitore. Nella pratica, tuttavia, detta modalità operativa è di difficile integrazione, con la conseguenza che lo strumento della divisione giudiziale risulta essere quello effettivamente più idoneo ad addivenire alla liquidazione della quota. La vendita diretta della quota indivisa costituisce invece un mezzo espropriativo di

---

<sup>28</sup> [art dal 599 all'art 604](#)

## LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### SPUNTI OPERATIVI (bozza in fase di revisione)

carattere residuale, come si evince dal dettato normativo di cui all'art. 600, co. II° c.p.c. che prevede detta modalità di alienazione soltanto nell'ipotesi in cui sia probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo “...*pari o superiore al valore della stessa...*”, ossia di fatto, nella pratica, quando un comproprietario (ovvero, al limite altro interessato) formalizzi, in sede di udienza ex art. 569 c.p.c. , offerta irrevocabile di acquisto della quota debitamente cauzionata (20% del valore di vendita).

Se la separazione in natura non è possibile (come di solito accade) e non sussistono interessamenti tangibili (cauzionati) all'acquisto della quota, il Giudice dispone che si proceda alla divisione.

#### **Il procedimento**

Nell'ipotesi in cui il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, il creditore pignorante, ovvero altro creditore munito di titolo esecutivo, ovvero, nell'ipotesi di inadempimento di costoro, il custode giudiziario, deve notificare a tutti i comproprietari non eseguiti un avviso ai sensi del disposto di cui all'art. 599 c.p.c. . che contenga l'indicazione del nominativo del creditore istante, l'intimazione al comproprietario di non consentire al debitore di separare la sua quota dal resto dei beni comuni, la descrizione del bene pignorato con esatta indicazione dei suoi dati catastali, la specificazione della data del pignoramento e della relativa trascrizione.

A seguito di tale avviso, da notificarsi prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. , i comproprietari acquisiscono formale notizia che la quota è stata pignorata e che la stessa è quindi assoggettata a custodia; l'omissione dell'avviso determina, di fatto, improcedibilità dell'esecuzione.

## LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### SPUNTI OPERATIVI (bozza in fase di revisione)

All'udienza ex art. 569 c.p.c. il Giudice, valutata l'insussistenza della possibilità di procedere alla separazione della quota, nonché l'assenza d'interesse tangibile<sup>29</sup> (offerta cauzionata ante udienza 569 c.p.c.) all'acquisto della stessa, fissa con decreto l'udienza di comparizione delle parti alla quale vengono convocati il creditore pignorante, i creditori intervenuti, il debitore, i comproprietari, tutti i creditori iscritti sull'intero immobile (quindi non soltanto sulla quota pignorata), nonché, più in generale, tutti coloro che sarebbero comunque parti di un giudizio di divisione ex art. 1113 c.c.; con il medesimo provvedimento il Giudice sospende quindi l'esecuzione immobiliare fino alla definizione del giudizio di divisione.

Di fatto, il decreto del Giudice di fissazione di udienza deve essere notificato, a cura del creditore procedente, ovvero di qualunque altra parte interessata (compreso il custode giudiziario in caso di inadempimento delle parti), a tutti i soggetti individuati nel capoverso precedente.

La causa deve quindi essere iscritta a ruolo, sempre a cura del creditore procedente o di qualunque altra parte interessata, che dovrà altresì provvedere al deposito di certificazione ipotecaria al fine di consentire al Giudice di accertare la regolarità del contraddittorio.

L'esatta esecuzione degli adempimenti evidenziati è essenziale, con la conseguenza che la mancata instaurazione del giudizio può determinare l'estinzione della procedura.

E' opportuno rilevare che il Giudice dell'Esecuzione ha competenza esclusiva in ordine alla divisione incidentale al processo esecutivo stesso.

---

<sup>29</sup> [offerta cauzionata ante udienza 569 c.p.c](#)

## LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### SPUNTI OPERATIVI (bozza in fase di revisione)

All'udienza fissata il Giudice (in funzione non più di Giudice dell'Esecuzione, ma di Giudice Istruttore), anche sulla base dell'esame della relazione dell'esperto redatta in sede di esecuzione immobiliare ed acquisita nell'ambito della divisione, accerta la non divisibilità del bene, disponendo altresì la vendita dell'intero con ordinanza analoga a quella prevista ai sensi dell'art. 569, co. III°, c.p.c. <sup>30</sup>

La medesima ordinanza può altresì prevedere la delega delle operazioni di vendita al custode giudiziario nominato in sede di esecuzione immobiliare. In questo caso, la fase di vendita è pertanto di fatto analoga a quella usuale svolta in sede esecutiva vera e propria. Ad esito della vendita, il delegato provvederà pertanto alla fissazione di udienza per la discussione del piano di riparto, tenendo presente che la quota di denaro (detratte le spese della vendita -custodia, delega, pubblicità- afferenti alla fase divisoria), corrispondente al diritto originariamente pignorato, dovrà essere assegnata alla procedura di esecuzione immobiliare, sospesa al momento di attivazione del giudizio di divisione, che quindi dovrà essere riassunta.

Nell'ambito dell'esecuzione, le somme saranno quindi ripartite fra i creditori ivi concorrenti.

Le somme corrispondenti alle quote libere saranno assegnate ai comproprietari.

Qualora sia intervenuto un creditore iscritto su tali quote e abbia chiesto l'accantonamento, la somma sarà depositata su di un libretto vincolato all'ordine del Giudice.

---

<sup>30</sup> [Ordinanza di vendita](#)