

# *Consiglio Nazionale del Notariato*

*Studio n.65-2024/PC*

## **LA DIVISIONE ENDOESECUATIVA: L'ITER PROCEDIMENTALE ED IL RUOLO DEGLI AUSILIARI E DEI PROFESSIONISTI**

*di Maria Ludovica Russo*

*(Approvato dalla Commissione Studi Processuali il 16 dicembre 2024)*

### *Abstract*

La finalità di questo studio consiste in una concisa analisi che ripercorre sinteticamente le fasi e gli snodi in cui si dipana il pignoramento ed in particolare il pignoramento immobiliare della quota indivisa.

Più in dettaglio, richiamandosi alle posizioni già compiutamente espresse in precedenti studi, si intende analizzare quali siano gli accorgimenti da mettere in campo nella fattispecie in oggetto dal punto di vista pratico, nonché quali verifiche siano da compiere a cura degli ausiliari del giudice, sia in via preventiva, sia nell'intero corso della procedura esecutiva del bene indiviso.

Allo stesso tempo – riportandosi anche a studi già pubblicati sul punto – questo studio vuole soffermarsi su alcuni aspetti peculiari e insidiosi che caratterizzano l'eventuale giudizio di divisione endoesecutivo, differenziandolo, da un lato, dalla vera e propria procedura esecutiva, dall'altro dal giudizio di divisione ordinario. In questo quadro, una particolare attenzione va posta alla figura del Professionista Delegato e, per quanto in questa sede maggiormente interessa, alla posizione del notaio, considerandone la natura e peculiarità delle funzioni.

Sommario: - SEZIONE 1. 1. L'avvio della procedura endoesecutiva. 2. L'avviso ai contitolari di cui all'art. 599 c.p.c. 3. L'invito a comparire a tutti gli interessati. 4. I controlli del giudice dell'esecuzione e degli ausiliari sulla correttezza del pignoramento e sulla partecipazione degli interessati. 5. Le scelte in capo al giudice dell'esecuzione: in particolare la divisione in natura e la vendita della quota. 6. La vendita della quota indivisa. 6.1 Il prezzo di aggiudicazione e gli accorgimenti pratici da adottare. 6.2. La costruzione dell'ordinanza di delega nella vendita della quota indivisa. SEZIONE 2. 1. L'introduzione del giudizio di divisione (cenni); 2. I controlli preliminari nel giudizio di divisione. 3. Il ruolo del custode nominato nella procedura esecutiva e l'attività di liberazione. SEZIONE 3. 1. Gli esiti del giudizio di divisione. 2. La comoda divisibilità del cespite staggito. 2.1 Il progetto di assegnazione delle quote in natura. 2.2 L'approvazione del progetto e l'assegnazione delle porzioni. 2.3 Il ruolo del professionista ed il ruolo del notaio nell'assegnazione delle porzioni. 3. La vendita dell'intero nell'ambito del giudizio divisionale. 3.1 L'ordinanza di delega alla vendita nel giudizio divisionale. 3.2. L'impugnazione degli atti dell'ausiliario del giudice. 4. Il riparto del ricavato della vendita: principi e costruzione del piano di riparto in sede divisionale. 5. I compensi degli ausiliari e la regolamentazione delle spese di giudizio.

### SEZIONE 1

#### 1. L'avvio della procedura endoesecutiva.

Ai sensi dell'art. 599 c. 1 c.p.c. "possono essere pignorati i beni indivisi anche quando non tutti i comproprietari sono obbligati verso il creditore".

L'espressione utilizzata indica come l'espropriazione possa essere intrapresa anche ove il creditore sia munito del titolo esecutivo nei confronti di uno solo dei contitolari di un bene ovvero nei casi in cui, pur disponendo del titolo esecutivo nei confronti di tutti i condidenti, non eserciti l'azione esecutiva nei loro confronti.

Da questo assunto si dipartono una serie di effetti che trovano disciplina negli artt. 599-601 c.p.c., 181 disp. att. c.p.c., nonché nelle norme processuali (artt. 784 -791 c.p.c.) e sostanziali (artt. 718-721 c.c.), che regolano specificamente la materia dello scioglimento delle comunioni, nonché di tutte le norme regolanti i procedimenti da trattare ed istruire alla presenza di una pluralità di soggetti chiamati a parteciparvi ex lege.

Rientrano, pertanto, nell'ambito applicativo delle disposizioni citate anche l'espropriazione di una quota di usufrutto, di enfiteusi, di superficie, di comunione della nuda proprietà.

Siamo al di fuori di tale fattispecie, nel caso in cui la titolarità attenga a diritti (limitati) diversi fra loro, es. nuda proprietà ed usufrutto

La normativa sull'espropriazione di beni indivisi riguarda anche l'ipotesi in cui il partecipante alla comunione non sia debitore, ma terzo datore di ipoteca sulla quota, assoggettato, quindi, alla disciplina di cui agli art. 602 e seguenti c.p.c.

E' importante rimarcare, quale siano le posizioni interpretative relative alla possibilità per il creditore procedente di sottoporre a pignoramento solo uno degli eventuali plurimi beni - in contitolarità - facenti capo anche al debitore esecutato.

Invero, nel caso di espropriazione di quota di una universitas iuris (ad esempio di un'eredità) la Corte di Cassazione, ma anche larga parte della giurisprudenza di merito<sup>1</sup>, ha ritenuto che sia "possibile l'espropriazione forzata dell'intera quota, spettante ad un partecipante dei beni compresi in una comunione, di qualunque tipo essa sia, ma non invece l'espropriazione forzata della quota di un singolo bene immobile indiviso, quando la massa in comune comprenda più beni della stessa specie". In applicazione di tali principi, è legittimo il pignoramento con cui il creditore sottoponga ad esecuzione la quota della comunione ereditaria che risulterà di spettanza del debitore, mentre è illegittimo il pignoramento con cui venga sottoposta ad esecuzione la quota indivisa di uno dei beni facente parte di una più ampia massa (omogenea) comune. La ratio di tale indicazione deve ravvisarsi nel fatto che, in sede di divisione ereditaria, al debitore potrebbe essere attribuito un bene diverso rispetto a quello individuato dal creditore con l'inevitabile conseguenza che la procedura esecutiva nel frattempo instaurata dovrebbe essere dichiarata improcedibile per inesistenza del suo oggetto.

Di parziale contrario avviso, alcuna dottrina, la quale argomenta circa la possibile applicazione in favore del creditore pignorante e dei creditori intervenuti (e di conseguenza dell'aggiudicatario) del disposto previsto dall'art. 2825 c.c. in tema di concentrazione e di trasferimento dell'ipoteca sui beni indivisi, a tutela dei creditori ipotecari dei singoli condidenti, sempre ove, però, la

---

<sup>1</sup> Cfr. Cass. 19 marzo 2013, n. 6809.

In dottrina, VIGORITO, L'espropriazione dei beni indivisi, in Riv. esec. forz., 2004, 549 e ss. il quale ha ritenuto che, nell'ipotesi di pignoramento della quota di un singolo bene facente parte della comunione, più che di inammissibilità del pignoramento vi fosse l'impossibilità, per il giudice dell'esecuzione, di disporre l'aggiudicazione o l'assegnazione della quota.

trascrizione del pignoramento abbia data antecedente alla trascrizione della domanda del giudizio di divisione ordinario<sup>2</sup>.

Se da un lato tale ultima interpretazione evita al creditore l'onere di aggredire tutti i beni del proprio debitore (ove la quota di titolarità di uno solo sia comunque soddisfacente) esigenze di certezza dei traffici immobiliari sia verso i terzi sia nei rapporti tra il ceto creditorio ed i comproprietari del cespite, militano a favore dell'interpretazione seguita dalla giurisprudenza<sup>3</sup>.

## 2. L'avviso ai contitolari di cui all'art. 599 c.p.c.

La presenza di plurime posizioni coinvolte nell'espropriazione di una quota indivisa rappresenta la premessa del disposto dell'art. 599 c. 2 c.p.c. nei suoi due assunti.

Il primo assunto è esplicitato chiaramente ed attiene all'obbligo di notifica ai comproprietari dell'avviso dell'esistenza di un pignoramento sulla quota del cespite staggito contro uno dei comproprietari, con l'avvertimento del "divieto di lasciar separare dal debitore la sua parte delle cose comuni senza ordine del giudice".

Il secondo assunto rappresenta, invece, la conseguenza implicita e logica del primo: in pratica, a seguito della notificazione dell'avviso di cui all'art. 599 c.p.c., i condividenti non eseguiti sono soggetti al divieto di lasciar separare dal debitore la sua parte senza l'ordine del giudice e, successivamente, dopo la vendita o l'assegnazione, a subire una modificazione della contitolarità dal punto di vista soggettivo.

I predetti condividenti, però, non sono destinatari delle altre conseguenze del pignoramento, tanto che gli eventuali atti dispositivi del diritto che essi dovessero compiere dopo la trascrizione del primo atto esecutivo non sono inefficaci a norma dell'art. 2913 c.c.

Per quanto attiene al contenuto dell'avviso previsto dall'art. 599 c.p.c., esso è descritto dall'art. 180 disp. att. c.p.c.. In base a tale previsione, il creditore pignorante, ovvero altro creditore munito di titolo esecutivo, deve notificare a tutti i comproprietari non eseguiti un avviso (che può essere sottoscritto sia dal creditore che dal suo procuratore), ai sensi dell'art. 599 c.p.c., che rechi: l'indicazione 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 per quota con esatta indicazione dei suoi dati catastali quando si tratti di immobile; l'indicazione della data del pignoramento e della relativa trascrizione ove il pignoramento sia soggetto a trascrizione.

Tale avviso non deve essere trascritto, esso, infatti, non è diretto ai terzi ma ha l'esclusiva finalità di imporre ai comproprietari il divieto di lasciar separare dal debitore la sua parte delle cose comuni senza ordine del giudice.

Ciò implica che, a seguito dell'avviso, i comproprietari non possono invocare la buona fede, ma divengono corresponsabili della eventuale divisione attuata dopo il pignoramento senza ordine del giudice; essi, inoltre, assumono notizia ufficiale del fatto che la quota pignorata è assoggettata alla custodia.

---

<sup>2</sup> Cardino, "Il processo di esecuzione di Cardino- Romeo, CEDAM 2018" pagg 39 e ss.

<sup>3</sup> In questo senso, RUSSO in *Formulario commentato dell'esecuzione forzata*, 2024, 574

Si veda anche, Cass. 24833 del 17/08/2022, in cui in motivazione si esplicita l'obbligatorietà per il creditore di sottoporre ad esecuzione tutta la categoria omogenea di beni facenti capo al debitore (nello specifico beni immobili), a meno che non si sia agito, in via surrogatoria, per la divisione ordinaria, onde ottenere l'individuazione preventiva dei beni, in concreto, da sottoporre ad esecuzione.

Questione spinosa consiste nel delineare quali siano le conseguenze in caso di omessa notifica dell'avviso.

Secondo l'orientamento prevalente in dottrina e nella giurisprudenza di merito, l'omissione dell'avviso non comporta la nullità del pignoramento, del quale l'avviso non costituisce elemento essenziale, ma determina l'improcedibilità dell'esecuzione, nel senso che non può essere disposta la vendita<sup>4</sup>.

Invero, secondo sempre l'interpretazione numericamente prevalente, quando venga omessa la notificazione dell'avviso previsto dall'art. 599 c.p.c., i comproprietari non debitori hanno la possibilità di procedere a divisione (contrattuale o giudiziale) del bene e tale divisione, anche quando formalizzata e trascritta dopo la trascrizione del pignoramento, può essere opposta al creditore<sup>5</sup>, con efficacia retroattiva ed a partire dalla data della costituzione della comunione, ai sensi dell'art. 757 c.c.<sup>6</sup>, ove la contitolarità derivi da successione ereditaria.

Secondo altra illustre - sebbene minoritaria - dottrina, la notifica dell'avviso di cui all'art. 599 c.p.c., avrebbe la funzione di rendere opponibile – al creditore pignorante ed ai creditori intervenuti - la divisione medio tempo venuta in essere ad opera del debitore esecutato, solo per i beni in relazione a cui il pignoramento non sia trascrivibile, poiché per gli immobili l'inopponibilità deriverebbe dal combinato disposto degli artt. 1113 cc e 2913, 2914 e 2915 c.c. In particolare, l'iscrizione di un'ipoteca o la trascrizione di un pignoramento finiscono (secondo tale ricostruzione) con l'equivalere ad opposizione preventiva alla divisione, il che discenderebbe dal disposto degli artt. 1113 e 2913 c.c., "ma pur sempre a condizione che (il creditore) non sia stato chiamato a partecipare al relativo giudizio ai sensi dell'art. 1113 c.c., 3° comma"<sup>7</sup>.

In realtà, la questione si ridimensiona nella sua importanza ove si consideri, che anche ove il giudizio intrapreso tra i contitolari sia "opponibile" in senso lato ai creditori che abbiano trascritto o iscritto vincoli sul cespite staggito anteriormente alla trascrizione della domanda di divisione: da un lato i creditori suddetti hanno il diritto di essere chiamati a partecipare anche nel giudizio di divisione ordinario, dall'altro la garanzia si concentrerà o si trasferirà sul bene attribuito al debitore esecutato<sup>8</sup>.

---

<sup>4</sup> Cfr. Cass. 27/01/1999, n. 718, sul punto anche Cass. 1647 del 19/01/2023, secondo cui: "Nell'espropriazione forzata di beni indivisi, l'avviso prescritto dall'art. 599, comma 2, c.p.c. ha la funzione di rendere inopponibile al creditore la divisione del bene pignorato compiuta autonomamente dai comproprietari; pertanto, in mancanza di una espressa sanzione di nullità, l'omissione del predetto avviso non comporta alcuna lesione dei diritti dei comproprietari non debitori, i quali possono, in ogni caso, proporre opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c. prima della vendita, ovvero domanda di accertamento o di rivendica in un giudizio autonomo di cognizione, ai sensi dell'art. 2919 c.c., se siano state vendute giudizialmente le loro quote".

<sup>5</sup> Per Cass. n. 3648 del 17/06/1985, ripresa in motivazione da Cass. 1647/2023 cit: "tale avviso è atto accessorio e costitutivo della fattispecie complessa di pignoramento di immobili indivisi, la cui funzione è rendere inopponibile al creditore la divisione del bene pignorato compiuta autonomamente dai comproprietari".

<sup>6</sup> V. Vigorito, opera cit. 555, il quale rileva che questo principio non trova ostacolo nel disposto dell'art. 2913 c.c. circa l'inefficacia in pregiudizio del creditore degli atti successivi al pignoramento, il quale riguarda la diversa ipotesi degli atti con i quali il debitore trasferisca il diritto di proprietà, o costituisca diritti reali sull'immobile oggetto di esecuzione.

Per Cardino (opera cit, 144) la funzione di rendere possibile la divisione medio tempo venuta in essere ad opera del debitore esecutato, non varrebbe per immobili ma solo ove pignoramento non sia trascrivibile, poiché per gli immobili inopponibilità deriverebbe dal combinato disposto degli artt. 1113 cc e 2913, 2914 e 2915 c.c.

<sup>7</sup> Cfr. Cass. 15.5.2014, n. 10653

<sup>8</sup> Ciò sul presupposto, come affermato dalla giurisprudenza, dell'obbligo per il creditore pignorante di dover sottoporre al pignoramento tutti i beni (omogenei, ove oggetto di trascrizione) facenti parti della comunione; per parte della dottrina ciò deriverebbe comunque dagli effetti della trascrizione del pignoramento (si veda sul punto Crivelli, *Il giudizio divisionale endoesecutivo: soluzioni giurisprudenziali e aspetti problematici, su inexecutivis 29 agosto 2022*); mentre per l'ipoteca il disposto

Siffatta notifica, secondo la giurisprudenza, non potrebbe essere sostituita dalla conoscenza aliunde ottenuta della pendenza della procedura esecutiva<sup>9</sup>.

Come si vedrà, nel paragrafo successivo, l'avviso di cui all'art. 599 c.p.c., potrà essere separato (e precedente) oppure coevo e contestuale a quello volto a sollecitare la partecipazione all'udienza fissata ex art. 600 c.p.c., per sentire gli interessati (art. 180 c. 2 disp. att. e 600 c.p.c.).

È chiaro, come sia opportuno per i creditori procedere alla previa notifica dell'avviso ex art. 599 c.p.c., anche prima della fissazione a cura del GE dell'udienza ad hoc per disporre la vendita e sentire le parti, al fine di blindare il pignoramento effettuato da una separata divisione posta in essere, nelle more, tra i condividenti e come spetti – come si vedrà in prosieguo – agli ausiliari del giudice segnalare al giudice ed ai creditori la carenza dell'avviso.

### 3. L'invito a comparire a tutti gli interessati

L'art. 600 c.p.c. regola lo snodo processuale in cui si articola la liquidazione dei beni in contitolarità.

Lo stesso così recita: "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)".

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

Al giudice dell'esecuzione, pertanto, compete la scelta motivata della messa in vendita della quota indivisa.

Prima della novella del 2006, in caso di pignoramento di quota indivisa, l'opzione preferenziale era (già allora) considerata quella della separazione in natura della parte del bene rapportabile alla quota spettante al debitore esecutato. In difetto di tale possibilità, però, le due alternative della vendita della quota e dell'instaurazione del giudizio divisionale, venivano poste sullo stesso piano e rimesse – in quanto alla scelta di una delle due opzioni - alla discrezionalità del giudice dell'esecuzione.

Ciò, però, ha determinato il proliferare di procedure esecutive, che si trascinarono nel tempo con vendita di quote indivise di beni, che non trovavano riscontro sul mercato.

Al contrario, nella costruzione fatta propria dal legislatore del 2006, la vendita della quota indivisa non rappresenta più una scelta alternativa all'instaurazione del giudizio di divisione, ma essa

---

dell'art. 2825 c.c., è esplicito sul punto. Si veda sul punto Cass. n. 26692 24 novembre 2020, che esclude l'applicabilità del disposto dell'art. 2825 c.c., per il pignoramento, con la necessità per il creditore (se non vuole subire l'alea della perdita della garanzia in caso di attribuzione al debitore di un cespite non pignorato) di sottoporre ad esecuzione tutti i beni della stessa specie.

<sup>9</sup> Cass, 8 gennaio 1966 n. 170

costituisce una via che può essere percorsa sulla base dell'esistenza di tutti i presupposti di cui all'art. 600 c.p.c. e non solo ove sia non fattibile la separazione in natura della quota spettante al debitore esecutato.

In concreto, spetta dunque al giudice dell'esecuzione controllare l'esistenza dei presupposti processuali e fattuali per la messa in vendita della quota indivisa, ossia (in sintesi) è necessario che il giudice accerti, a cascata, i seguenti presupposti: che i soggetti interessati alla vendita del bene pignorato pro quota siano messi nelle condizioni di essere ascoltati; in seconda battuta dovrà prendersi atto che non vi siano le condizioni per disporre la separazione in natura del cespite pignorato ed infine una volta accertate le prime due circostanze) dovrà verificarsi la vantaggiosità della vendita della quota (art. 600 c. 2 c.p.c)

Occorre chiarire, a questo punto chi siano concretamente "gli interessati" a comparire, menzionati dal primo comma dell'art. 600 c.p.c.

In proposito, il combinato disposto degli artt. 600 c.p.c. e 1113 c.c., fornisce un quadro dei destinatari dell'invito a comparire all'udienza all'uopo fissata dallo stesso art. 600 c.p.c.

Nello specifico, devono essere convocati all'udienza ex art. 600 c.p.c.: 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.<sup>10</sup>.

Pertanto, 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".

Lo scopo dell'avviso (il cui contenuto è specificamente disciplinato dall'art. 180 disp. att. c.p.c.) è quello 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 ed agli interessati - non destinatari del predetto avviso - l'esistenza di una procedura esecutiva sulla quota del bene e la possibilità che si proceda allo scioglimento della comunione.

Da quanto detto emerge come l'udienza fissata ex art. 600 c.p.c., abbia il precipuo scopo di sentire gli interessati in ordine alla sorte della liquidazione del cespite pignorato, valutare le dichiarazioni rese e decidere sulle istanze formulate dagli interessati qualificati (ossia creditore procedente, creditori intervenuti e comproprietari) in ordine alla prosecuzione della suddetta liquidazione (sul ruolo dei singoli interessati, vedasi, infra, nei paragrafi successivi).

Pertanto, l'udienza fissata ex art. art. 600 c.p.c. non è ontologicamente sovrapponibile a quella fissata per disporre la vendita (art. 569 c.p.c.) sebbene, la prassi giudiziaria, volta alla concertazione delle comparizioni della parti dinnanzi al giudice dell'esecuzione per restringerne i tempi di definizione, mostri quasi sempre la convenienza di far coincidere le due udienze; ciò anche in considerazione di uno dei possibili sbocchi dell'udienza ex art. 600 c.p.c.: ossia la vendita della quota indivisa (ipotesi, come si vedrà molto più semplice del caso di separazione in natura, in

---

<sup>10</sup> Anche i creditori dei contitolari non eseguiti, per opinione conforme, potrebbero essere lesi da una divisione incidentale all'esecuzione forzata che fosse pregiudizievole della loro garanzia (VIGORITO, L'espropriazione dei Beni indivisi, Riv. Esec. Forz. 556; CARDINO, Il processo di esecuzione di Cardino- Romeo, CEDAM 2018, 1024).

cui, la concreta messa in vendita presupporrà, molto spesso, degli aggiustamenti quanto meno di natura catastale, al fine di porre in vendita, il cespite separato assegnato al debitore esecutato).

Per ciò che concerne i caratteri dell'invito, gli stessi possono essere schematizzati come segue.

L'avviso deve essere notificato a cura del creditore precedente o di un creditore intervenuto munito di titolo.

La notificazione dell'invito, poiché è finalizzata a consentire a tutti gli interessati di interloquire prima dell'adozione del provvedimento del giudice dell'esecuzione sulle modalità della vendita, deve, infatti, precedere l'udienza fissata per l'adozione dei provvedimenti sulla vendita.

Per ciò che concerne le conseguenze derivanti dalla mancata notificazione dell'avviso a comparire, secondo l'interpretazione prevalente, essa comporta la temporanea improcedibilità dell'esecuzione.

La comparizione spontanea degli interessati determina, però, la sanatoria delle irregolarità.

L'ordinanza di vendita, comunque emessa in carenza di avviso a comparire, sarà impugnabile ex art. 617 c. 2 c.p.c. o revocabile dallo stesso giudice dell'esecuzione (ove l'audizione degli interessati avrebbe portato ad esiti diversi).

#### 4. I controlli del giudice dell'esecuzione e degli ausiliari sulla correttezza del pignoramento e sulla partecipazione degli interessati

Quanto detto, in relazione ai presupposti per la messa in liquidazione del bene in contitolarità, rende necessario un controllo preliminare ed in corso di procedura (e/o di eventuale giudizio di divisione) sulla sussistenza e persistenza di siffatti presupposti.

La prassi dei Tribunali in uno all'evoluzione normativa e giurisprudenziale che ha interessato il contenuto degli artt. 599 e 600 c.p.c. (e dell'art. 173bis c.p.c. disp. att. per l'esperto stimatore), ha reso determinante l'apporto degli ausiliari (ed in particolare del custode) nell'emersione di criticità nei predetti pignoramenti e nella segnalazione preventiva al GE - ma anche alle parti- di carenze documentali ed informative da colmare.

Un primo aspetto attiene al controllo sulla completezza della certificazione ipocatastale.

Sul punto, occorre interrogarsi se essa sia limitata alla sola posizione del debitore esecutato o debba invece attenersi anche alle quote non pignorate.

Orbene, sembra percorribile una strada intermedia. In pratica, la documentazione dovrebbe consentire di individuare non solo i comproprietari, ma anche i creditori iscritti degli stessi, cui deve essere notificato l'avviso a comparire, di cui all'art. 600 c.p.c.

D'altro canto, le questioni relative all'accertamento della proprietà relativa alle altre quote non pignorate, possono essere opportunamente lasciate al caso di giudizio divisorio incidentale, in cui dovrà procedersi alla vendita dell'intero o comunque all'assegnazione in proprietà delle diverse parti ai singoli quotisti.

In pratica, ove non si avesse certezza dell'origine sulla titolarità di una quota di un contitolare non esecutato, ciò potrebbe non inficiare la liquidazione del cespite ove si potesse seguire la strada

della separazione in natura o della vendita della quota, in quanto percorsi che non toccano la titolarità delle residue porzioni<sup>11</sup>.

Al custode ed esperto competerà, dunque, in sede di verifica della documentazione ipocatastale (art. 559 c. 3 c.p.c., novellato) prima di tutto l'individuazione dei contitolari del cespite staggito e della esatta quota del diritto pignorato, in capo allo stesso.

E' essenziale che - ove emergesse l'avvenuta trascrizione del pignoramento per una quota inferiore rispetto a quella effettivamente in titolarità dell'esecutato - il custode debba segnalare tempestivamente al giudice tale circostanza, nell'ambito della cd. check-in iniziale a lui demandato, nei tempi individuati dal giudice dell'esecuzione (art. 559 c. 3 ultimo periodo)<sup>12</sup>.

Al contempo, dalla verifica della stessa documentazione, gli ausiliari dovranno verificare chi siano i soggetti contitolari e se gli stessi siano stati tempestivamente destinatari dell'avviso di cui all'art. 599 c.p.c.

Nelle prassi della gran parte degli Uffici, è previsto che il custode avverta di tale carenza non solo il GE, ma anche gli stessi creditori (titolati) al fine di accelerare tali operazioni.

In vista poi dell'udienza fissata per la vendita<sup>13</sup>, il custode (come previsto in quasi tutti i decreti di incarico) dovrà dare conto del deposito in atti, a cura dei creditori, della prova dell'avviso di cui all'art. 600 c.p.c. e della completezza dei soggetti indicati in detto avviso.

Al contempo, dovrà chiarire al GE se sia stato introdotto un eventuale giudizio di divisione ordinario, tra comproprietari (rectius se risulti trascritta la domanda di divisione giudiziale) e se lo stesso sia opponibile al creditore procedente (ed a quelli intervenuti) nei termini indicati nei paragrafi precedenti.

Infine, spetterà al custode (come si vedrà più dettagliatamente nei paragrafi successivi), nella sua funzione di ausiliario del GE, anche nell'attività di liquidazione, dare il proprio parere al GE, circa la proficuità della vendita della quota indivisa.

5. Le scelte in capo al giudice dell'esecuzione: in particolare la divisione in natura e la vendita della quota

Il medesimo art. 600 c.p.c. elenca gli sbocchi processuali - relativi alla liquidazione del cespite pignorato pro quota, e la loro graduatoria, in ordine di scelta.

---

<sup>11</sup> Nella giurisprudenza di legittimità, quanto asserito risulta suffragato da Cass. 6833 del 03/04/2015, secondo cui: " In tema di esecuzione forzata, qualora il giudice dell'esecuzione, in sede di verifica della titolarità dei diritti reali del debitore sul bene pignorato, ne accerti una estensione minore rispetto a quanto prospettato nel pignoramento, l'atto è efficace e l'esecuzione può proseguire rispetto al diritto, nella minore estensione o quota, di cui il debitore risulti l'effettivo titolare purché, con tale atto di impulso del processo esecutivo, non si dia luogo alla costituzione di nuovi diritti sul bene oggetto del pignoramento, fatta salvo, peraltro, la pretesa del creditore, il quale annetta 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".

<sup>12</sup> Cfr. Cass. 6567 del 2013, che esplicita l'inevitabile nullità del pignoramento ove sia pignorata una quota inferiore a quella in titolarità (ma non ove la stessa sia quota maggiore a quella in reale titolarità).

<sup>13</sup> Sulla coincidenza tra l'udienza fissata per disporre la vendita e quella dedicata a sentire gli interessati di cui all'art. 600 c.p.c., si rimanda al precedente paragrafo.

Le opzioni, sinteticamente, consistono: 1) nella separazione in natura, se richiesta ed ove possibile (art. 600 c. 1 c.p.c.); 2) nell'impulso all'avvio del giudizio di divisione endo-esecutivo (scelta "fisiologica" tranne ove vi siano i presupposti della successiva ipotesi); 3) nella vendita della quota indivisa ove da ritenersi vantaggiosa (art. 600 c. 2 c.p.c.).

Venendo alla prima opzione, secondo l'impostazione del legislatore del 2006, 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.

Pertanto, al fine di prendere in considerazione la vendita della quota indivisa (o comunque procedere con l'instaurazione del giudizio di divisione cd. "endoesecutivo) occorre accertarsi dell'esistenza o meno dei presupposti per disporre la separazione in natura. È necessario, in primis, che la separazione in natura non sia stata richiesta da uno dei creditori (ossia non solo il creditore procedente, ma anche i creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo) oppure dai comproprietari non debitori.

Alla stessa stregua, la divisione in natura, non potrà avere luogo allorché, sebbene richiesta, la stessa risulti non fattibile per motivazioni pratiche o giuridiche.

Per ciò che concerne il primo requisito (la richiesta da parte di uno dei soggetti sopra indicati), è controversa la necessità anche dell'accordo fra tutte le parti (contitolari o addirittura degli altri controinteressati).

Secondo una parte della dottrina, trattandosi di estrapolazione di una parte del bene, che viene di fatto trasferita in proprietà esclusiva ad uno dei comproprietari (il debitore esecutato) risulta necessario l'accordo di tutte le parti, poiché viene determinato un effetto traslativo tipico del giudizio (contenzioso) di divisione (art. 785 c.p.c. e 720 c.c.), mediante ordinanza o sentenza, in caso di contestazioni<sup>14</sup>.

Altra parte della dottrina, invece, da una parte sottolinea la peculiarità della divisione endo-esecutiva anche nella fase contenziosa (atta sempre a soddisfare in primis la liquidazione del cespite) e dall'altra tiene conto della stessa dizione normativa che contempla l'istanza necessaria di uno dei soggetti qualificati, ma obbliga solo a sentire gli altri interessati (all'udienza a ciò preposta) senza richiederne l'esplicitazione del consenso: in pratica anticipando dinnanzi al Giudice dell'esecuzione ciò che sarà fattibile dinnanzi al giudice della cognizione, ma con dispendio di tempo e di importi processuali, evitabili, ove gli stessi effetti venissero in essere direttamente nella sede esecutiva<sup>15</sup>.

---

<sup>14</sup> Si veda sul punto, Cass. 25.02.2020 n. 2145, che in motivazione così recita: la separazione in natura, secondo il prevalente ed autorevole orientamento della dottrina, può praticarsi soltanto con il consenso dei comproprietari e dei creditori intervenuti. In dottrina, si è affermato in proposito che: per beni che richiedono stima e individuazione al fine della formazione di lotti costituiti da beni infungibili, e prima di tutto gli immobili, pur in presenza della separabilità in natura solo il consenso unanime potrebbe consentire lo scioglimento della comunione in sede esecutiva, perché altrimenti si priverebbero i contitolari delle dovute garanzie giurisdizionali, il cui rispetto costituisce il limite al potere di separare solo "sentiti" i condividenti diversi dall'istante la separazione; in dottrina, CRIVELLI, *Il giudizio divisionale endoesecutivo: soluzioni giurisprudenziali e aspetti problematici*, su *in executivis*, del 12.10.2018.

<sup>15</sup> Per questa impostazione, si veda in maniera esauriente sul punto, Cardino, *Il processo di esecuzione*, CEDAM, 2018, 1030 e ss. Secondo altra tesi la separazione in natura sarebbe concepibile solo ove i comproprietari, siano più di due: così LOMBARDI, in *Codice Commentato delle esecuzioni civili*, a cura di ARIETA-DE SANTIS-DIDONE, Torino, 2016, sub artt. 599-601, 1481.

In ordine alla tutela degli interessati (ed in particolare dei creditori dei comproprietari) resterebbe comunque la tutela dell'opposizione agli atti esecutivi, ove deducessero di essere stati lesi nei propri diritti dalla avvenuta separazione in natura.

Orbene, sicuramente ai soggetti interessati (chiamati a partecipare ex art. 600 c.p.c.) che non hanno prestato il consenso competerà impugnare il provvedimento emesso dal GE con l'opposizione agli atti esecutivi, ove si dovessero ritenere lesi da tale provvedimento.

Invero, a parere di chi scrive, solo il giudizio di cognizione procedimentalizza l'approvazione del progetto di divisione a cura del giudice della cognizione; infatti anche prescindendo dal consenso espresso di tutti, poiché inserito nell'ambito di un giudizio cognitorio e delle garanzie tipiche del giudizio di cognizione, anche in caso di divisione endo-esecutiva, si plasma sui metodi di impugnazione tipici del giudizio di divisione ordinario, ove si faccia questione (come in questo caso) della creazione di diritti sulla res oggetto di giudizio<sup>16</sup>.

Il secondo requisito, per procedere alla separazione in natura, consiste nella fattibilità, la quale va esaminata non tanto in senso fisico, ma specialmente in senso economico e giuridico.

Se astrattamente sarebbe sempre possibile individuare e distaccare una porzione materiale dal tutto, 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; la fattibilità è inoltre esclusa ove 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 oppure ove la divisione (ancorché parziale) del bene comporti complessi accertamenti relativi alla resa dei conti fra i condividenti (art. 723 c.c.).

In positivo, dunque i casi concreti di fattibilità della separazione in natura, possono riscontrarsi: nel caso di beni plurimi ma senza la possibilità di conguagli; oppure anche in caso di bene 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.). Al contrario, vi sarà infattibilità della divisione in natura ove opere di separazione siano di impatto consistente (ad esempio un appartamento o una villa con ingressi unici ecc.).

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

L'emissione dell'ordinanza di vendita della quota (come anche l'emissione dell'ordinanza ex art. 600 c.p.c. di introduzione del giudizio di divisione) 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.

Dal punto di vista concreto, il requisito della fattibilità – economico giuridica (ma anche fisica) sarà oggetto di indagine, in primo luogo ad opera dell'esperto stimatore art. 173bis disp. att. c.p.c.) ma costituirà un punto focale della relazione che il custode dovrà redigere in vista dell'udienza di cui all'art. 600 c.p.c. (nella pratica coincidente con quella di cui all'art. 569 c.p.c.).

---

<sup>16</sup> RUSSO, opera cit. Per una soluzione, intermedia, ma che comunque implica il rispetto delle posizioni di tutti i soggetti interessati, CRIVELLI, opera cit. 2022, par. 3, secondo cui: " Forse la soluzione più raffinata per l'evenienza dei beni immobili, è costituita da ciò, che si potrà pur procedere alla separazione in natura, quindi limitandosi a spiccare dalla comunione il bene corrispondente alla quota del debitore (beninteso in assenza di controversia sul punto), ma solo purché ciò non finisca per trasformare interamente la comunione in proprietà solitaria, e soprattutto purché non risultino in tal guisa pregiudicati i soggetti indicati dall'art.1113 c.c. e non residuino crediti derivanti dalla comunione, altrimenti ancora una volta si conculcherebbero i diritti dei condividenti (o di terzi) senza le dovute garanzie"

Prima di delineare la possibilità della vendita della quota, è opportuno sottolineare brevemente come, un'interpretazione sistematica dell'art. 600 c.p.c. in uno alle norme sul giudizio di divisione, ha condotto parte della dottrina a concludere che siano, possibili altre soluzioni oltre alla separazione in natura ed alla vendita della quota indivisa, non menzionate specificamente dall'art. 600 c.p.c.

Per ciò che concerne la procedura esecutiva immobiliare, esse possono così sintetizzarsi: la 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 (come previsto codicisticamente nell'ambito del giudizio di divisione ex art. 720 c.c.), su iniziativa dei creditori titolati o dei comproprietari<sup>17</sup>.

La dottrina che ammette tale possibilità nell'ambito della procedura esecutiva fa leva, in primis, sulla particolarità della divisione endoesecutiva, quale prosecuzione (in un certo senso) della procedura esecutiva, per cui si tratterebbe solo di anticipare gli stessi effetti del giudizio di divisione, con meno dispendio di tempo e denaro.

La possibilità della divisione immediata del bene (secondo una logica considerazione) sarebbe tra l'altro lo stesso effetto concreto che si avrebbe nell'ipotesi di separazione della quota in natura in caso di due soli quotisti (ipotesi che infatti, una parte della dottrina, ritiene non ammissibile).

Per ciò che concerne la liquidazione della quota da parte (di uno o più quotisti) le perplessità di altra parte della dottrina si fondano oltre che sulla mancata previsione legislativa, anche sull'osservazione di trovarsi al di fuori di un giudizio contenzioso con le garanzie tipiche del contraddittorio (e della decisione con sentenza sulle contestazioni). A questo viene risposto, con la completezza del contraddittorio, comunque prevista ex art. 600 c.p.c. e con possibilità di impugnazione dell'ordinanza di divisione o liquidazione della quota ex art. 600 c.p.c.<sup>18</sup>

Resta la perplessità della liquidazione del bene al di fuori del meccanismo competitivo della vendita (di cui il comproprietario potrebbe vedersi offerente). A ciò, i sostenitori dell'anticipazione delle soluzioni liquidatorie (tipiche del giudizio di divisione) rispondono in termini dell'id plerumque accidit: ossia sulla evidenza concreta di come l'acquirente tipico (e pressoché unico) della vendita della quota sia il comproprietario, a fronte di esborsi necessari per mettere in atto le attività di vendita<sup>19</sup>.

Dal punto di vista letterale, resta, comunque, il fatto che, tali opzioni non siano contemplate dall'art. 600 c.p.c., di talchè, non essendovi una preferenza espressa legislativamente, deve ritenersi che la discrezionalità di percorrere le suddette strade rimanga nella titolarità del giudice dell'esecuzione (il quale può sempre, ad esempio, ritenere che la quota sia appetibile sul mercato, ad un prezzo anche maggiore a quello base di vendita).

Di conseguenza, l'esclusione di tali percorsi non prevede una motivazione apposita nell'ordinanza di vendita della quota, né nell'ordinanza introduttiva del giudizio di divisione<sup>20</sup>.

## 6. La vendita della quota indivisa

---

<sup>17</sup> Cardino, opera cit, pag. 1029.

<sup>18</sup> Per questa soluzione, si veda ad es. Ordinanza Tribunale di Bari dell'8.08.2019.

<sup>19</sup> A favore di questa tesi, MACAGNO, "L'espropriazione di beni indivisi" in Demarchi - AA.VV. la Nuova esecuzione forzata dopo la l. 69/09, 2009, pagg. 1085 e ss; contrario TRAVIRAVI, Espropriazione dei beni indivisi, Dciv, VII, Torino 1992, 15 e ss.

<sup>20</sup> RUSSO, opera cit, 582

Senza ripercorrere l'iter normativo dell'art. 600 c.p.c., nell'attuale dizione, il legislatore parte da una presunzione di svantaggiosità della vendita della quota indivisa, in linea con la concezione empirica che lo stato di comproprietà in se stesso sia poco vantaggioso per il singolo proprietario quotista.

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.

Dunque, per utilizzare l'opzione della vendita della quota, occorre che risulti superata detta presunzione di svantaggiosità.

Nello specifico, per il legislatore, ciò si supera 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. ; intendendosi come tale valore il valore derivante dalla perizia estimativa effettuato dall'ausiliario a ciò nominato dal giudice ex artt. 68 e 568 c.p. c. (secondo i parametri ivi indicati), che determini il prezzo base di vendita dell'intero cespite, poi ridotto secondo la percentuale in titolarità dell'esecutato.

Non deve essere presa in considerazione invece alcuna decurtazione in considerazione della poca appetibilità della quota sul mercato, poiché la valutazione della vantaggiosità vuole proprio evitare la liquidazione del bene ad un prezzo ridotto.

La richiesta di introduzione del giudizio di divisione ad opera dei comproprietari o creditori non titolati non supera la possibilità del rilievo della vantaggiosità ad opera del giudice dell'esecuzione, essendo la scelta rimessa a quest'ultimo, seppur motivata sulla base degli elementi presenti agli atti.

Ribadito che per valore della quota non deve intendersi l'appetibilità dimidiata tipica della vendita della quota, ma la frazione pari alla quota corrispondente al valore di mercato dell'intero bene, il giudice dell'esecuzione dovrà effettuare una prognosi ex ante della proficua collocabilità della quota sul mercato, basata su elementi concreti.

A fronte, di ciò le ipotesi prospettabili possono così sintetizzarsi:

- a) casi di appetibilità intrinseca (es. in caso di quota di terreno edificabile, multiproprietà), messa in luce dagli ausiliari (esperto e custode), in cui la comproprietà non sia di ostacolo all'appetibilità del cespite, seppur venduto pro quota.
- b) casi di appetibilità soggettiva, in cui si palesa la 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 giudice dell'esecuzione ad opera di uno degli interessati (presenti all'udienza ex art. 600 c.p.c.).

## 6.1 Il prezzo di aggiudicazione e gli accorgimenti pratici da adottare

La vantaggiosità della vendita della quota indivisa è legata al prezzo di aggiudicazione; da ciò si dipartono diversi corollari.

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 in titolarità dell'esecutato), ciò significa che, ove la prognosi ex ante del giudice dovesse essere sconfessata

dagli accadimenti concreti successivi, si prospetterebbero i seguenti scenari: in caso vendita deserta il giudice dell'esecuzione dovrà revocare il proprio provvedimento di delega alla vendita della quota e provvedere all'instaurazione del giudizio di divisione, con ovvio dispendio di tempo e denaro per il creditore procedente; anche in caso di presentazione di una offerta, non potrà procedersi all'aggiudicazione secondo l'offerta minima, né a procedere a nuovo tentativo di vendita con ribasso; ovviamente risulta esperibile un nuovo tentativo nell'ipotesi eccezionale di errore materiale nella compilazione dell'offerta, in questo caso si tratterebbe di reiterare la messa in vendita alle medesime condizioni.

L'istituto dell'assegnazione ad uno dei creditori, ai sensi dell'art. 589 e ss c.p.c. c.p.c. (anche nella forma "particolare delineata dall'art. 590bis c.p.c.) risulta invece compatibile, in quanto la stessa non può avvenire per un importo inferiore al cd. prezzo base (art. 589 c. 1 c.p.c.).

Ci si chiede, a questo punto, quale sia la sorte dell'eventuale aggiudicazione – erroneamente – avvenuta a prezzo inferiore a quello stimato ex art. 568 c.p.c.

La giurisprudenza ha più volte sottolineato come sarà sempre possibile la revoca dell'ordinanza<sup>21</sup> che dispone la vendita o dell'avviso di vendita (effettuato dal delegato) sino a che tali provvedimenti non abbiano trovato esecuzione (art. 487 c.p.c.).

Il provvedimento sarà impugnabile, nei seguenti modi:

a) ove sia frutto dell'ordinanza del giudice dell'esecuzione, il rimedio sarà l'impugnazione ordinanza di vendita, nei modi e nei termini di cui all'art. 617 c. 2 c.p.c.

b) ove sia frutto di un atto del delegato (avviso di vendita o aggiudicazione innanzi allo stesso Professionista Delegato), si procederà al reclamo di cui all'art. 591ter c.p.c., con le immaginabili ripercussioni, in considerazione dello strumento del reclamo (effetti positivamente temperati nella versione novellata dell'art. 591ter c.p.c., per le procedure iniziate a far data dal 1° marzo 2023<sup>22</sup>).

Rimane però, la necessità di contemplare la tutela dell'aggiudicatario, ove il procedimento di vendita in sé sia stato regolare e l'errore sia contenuto in nuce nell'ordinanza di delega, in quanto l'irregolarità di detto atto, sfuggirebbe all'insieme di quelli la cui nullità può produrre effetti negativi rispetto all'acquisto effettuato dall'aggiudicatario (tranne nelle ipotesi di collusione), sulla base dell'art. 2929 c.c.<sup>23</sup>

Sul punto, inoltre, è interessante la pronuncia di Cass. 15 maggio 2014 n. 10653, secondo cui, sebbene, la completa esecuzione è data dall'emissione del decreto di trasferimento, ma ciò 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».

Non va dimenticato comunque, l'utilizzabilità del rimedio di chiusura di cui all'art. 586 c. 1 c.p.c., per il caso di vendita a prezzo notevolmente inferiore a quello giusto.

---

<sup>21</sup> cfr. Cass. 21 gennaio 2000, n. 682; Cass., ord. 20 febbraio 2003, n. 2624; argom. ex Cass. 24 febbraio 2011, n. 4499.

Sull'attivazione del rimedio della revoca è importante l'attività del delegato di segnalazione al GE dell'eventuale irregolarità contenuta nell'ordinanza, ai fini della rimozione dell'errore.

<sup>22</sup> Con la cd. Riforma Cartabia non solo si è inserito un termine perentorio per esperire il reclamo avverso gli atti del Professionista Delegato, ma anche il provvedimento emesso dal giudice all'esito del reclamo, torna ad essere incanalato nell'iter processuale di cui all'art. 617 c. 2 c.p.c.

<sup>23</sup> V. sul punto, Cass. Sez. 3, Sentenza n. 8145 del 2014, secondo cui l'ordinanza determinativa del prezzo-base non fa parte dell'attività procedimentalizzata alla vendita, afferendo alla fase autorizzativa; per cui "non è neppure ipotizzata, né ipotizzabile una nullità insanabile che sfugga ai limiti della disciplina delle doglianze di rito, ne', in particolare, è dedotto un vizio proprio della vendita o dell'aggiudicazione che si sottragga alla regola dell'art. 2929 cod. civ.".

Venendo ora all'iter operativo in cui si va a dispiegare la vendita della quota, come già accennato, la decisione motivata del giudice dell'esecuzione di procedere alla vendita della quota indivisa, per non divenire un inutile dispendio di somme e di tempo, dovrà basarsi su indizi concreti: quali la specificità dell'origine dell'interessamento e l'accorciamento dei tempi di verifica.

Ciò ha condotto la prassi dei Tribunali di merito ad anticipare il momento 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 termine (indicato dal giudice dell'esecuzione) ristretto ed anteriore rispetto all'espletamento delle attività di vendita.

Attraverso tale accorgimento, sarà possibile accorciare i termini per passare ad un'altra via liquidatoria, senza perdere gli effetti benefici della competitività della vendita esecutiva.

In pratica, ove il versamento della cauzione non dovesse avvenire nei termini indicati dal giudice, avrà luogo la revoca dell'ordinanza di vendita della quota (su rimessione del fascicolo da parte del Professionista Delegato, cui sarà affidato anche il compito di vigilare su tale adempimento) e sarà possibile l'avvio in tempi brevi del giudizio di divisione; in caso di versamento puntuale della cauzione, vi sarà comunque la possibilità di partecipazione da parte di altri soggetti all'esperimento di vendita della quota; ovviamente ove il soggetto interessato non versi, successivamente, il saldo del prezzo, si avrà comunque l'incameramento della cauzione, tipico della decadenza dall'aggiudicazione (art. 587 c.p.c.).

## 6.2. La costruzione dell'ordinanza di delega nella vendita della quota indivisa

Risulta opportuno, a questo punto, sintetizzare brevemente i caratteri dell'ordinanza di delega della quota indivisa, sottolineando in particolare le attività rimesse, sul punto, al Professionista Delegato.

L'ordinanza di delega della quota è, dunque, un atto del giudice dell'esecuzione 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 non differisce dal contenuto ordinario dell'ordinanza di vendita del bene per l'intero (sul punto artt. 569 c. 3 c.p.c. e ss, artt. 570 c.p.c. e ss., art. 591bis c.p.c. in tema del contenuto della delega) se non per i punti che seguono.

Dal punto di vista dei controlli preliminari (fisiologicamente demandati in delega al Professionista delegato), essi vanno senz'altro ampliati in relazione alla tipologia di bene staggito.

In particolare, occorrerà 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. Sembra opportuno lasciare che le questioni relative all'accertamento della proprietà relative alle altre quote non pignorate, siano lasciate al caso di giudizio divisorio incidentale, in cui dovrà procedersi alla vendita dell'intero o comunque all'assegnazione in proprietà delle diverse parti del bene ai singoli quotisti.

In sede di vendita esecutiva al Professionista Delegato spetterà sempre l'onere di verificare l'esattezza della quota pignorata in capo al debitore esecutato <sup>24</sup>.

Dovrà essere esplicitato nell'ordinanza di delega alla vendita, nonché nei consequenziali avvisi di vendita: l'esclusione della possibilità di acquistare il bene sulla base dell'offerta minima (artt. 569 c. 3 e 571 c. 2 c.p.c.), ossia ad un importo pari ad al 75% del valore del bene, come stimato sulla base dei parametri di cui all'art. 568. c.p.c.

Alla stessa stregua l'ordinanza di vendita escluderà la 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)<sup>25</sup>.

L'esclusione delle due possibilità suddette è intrinseca nel concetto di vantaggiosità della vendita della quota, il quale è legislativamente definito come possibilità di ottenere dalla vendita un valore non inferiore a quello stimato ex art. 568 c.p.c.

Deve considerarsi senz'altro compatibile con la vendita della quota, come già accennato, la previsione dell'assegnazione ai creditori ex art. 589 c.p.c., in quanto la stessa non può avvenire per un importo inferiore al prezzo base (artt. 589 e ss c.p.c.)

Il bene viene posto ordinariamente sul mercato, per cui non vi è giustificazione per forme pubblicitarie minori rispetto a quelle quanto meno obbligatorie previste dall'art. 490 c.p.c. È da sottolineare infatti, come la vendita della quota – anche ove si utilizzi il meccanismo dell'anticipazione del versamento della cauzione ad opera dell'interessato – non determina alcuna opzione di acquisto a favore di quest'ultimo, il quale si troverà a partecipare ad un esperimento di vendita competitivo ordinario a tutti gli effetti.

Di conseguenza, andranno effettuate tutte le forme pubblicitarie previste dalla legge, nonché quelle facoltative ove previste dal giudice dell'esecuzione. Dal punto di vista pratico, la situazione concreta potrebbe consigliare di eliminare la pubblicità cartacea (art. 490 c.3 c.p.c.), in quanto ormai facoltativa e, per comune esperienza, abbastanza onerosa.

Trattandosi di un ordinario esperimento di vendita, le modalità telematiche risultano astrattamente possibili, per cui la scelta (concreta) di non utilizzarla (in considerazione del valore della quota o della sua scarsa appetibilità all'esterno) prevederà comunque una concisa motivazione (art. 569 c. 4 c.p.c.).

Nella vendita della quota viene in rilievo l'ipotesi della 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.).

Anche l'avviso di vendita, coerentemente, dovrà opportunamente contenere l'avviso della facoltà dei contitolari quotisti di far valere il diritto di prelazione in loro favore.

Secondo l'interpretazione di dottrina e giurisprudenza, l'istituto è compatibile con la vendita forzata, poiché non influisce negativamente sugli interessi dei creditori, perché essa comporta il

---

<sup>24</sup> Si veda Cass. 3.4.15, n. 6833, sulle questioni relative all'individuazione della quota nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione, nonché in merito agli errori del pignoramento, relativamente alla consistenza della quota pignorata.

<sup>25</sup> Per una disamina sul punto, Cardino, opera cit, 140; come già accennato, ipotesi eccezionali (quali l'errore palese nella compilazione dell'offerta) potrebbero far ritenere comunque proficua la rimessa in vendita del cespite allo stesso prezzo, ovviamente dietro parere in tal senso del Professionista e conseguente autorizzazione del giudice dell'esecuzione al nuovo esperimento di vendita.

solo onere della “denuntiatio” e si colloca in un momento successivo all’individuazione dell’acquirente e alla definitiva determinazione del prezzo<sup>26</sup>.

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 tempestivamente notificato all’avente diritto alla prelazione, per consentirgli di esercitare il suo diritto

Per quanto attiene alla demarcazione – anche nell’interesse dell’aggiudicatario - dei tempi di esercizio del diritto di prelazione a favore dei comproprietari, può inferirsi quanto segue.

In base all’art. 732 c.c. c. 1 secondo periodo, il diritto di prelazione può essere esercitato entro due mesi dalla notificazione della proposta di alienazione. Calando questa previsione nel caso in esame, potrà dirsi che la prelazione potrà essere esercitata entro due mesi dalla notifica del verbale di aggiudicazione.

Siffatto adempimento di notifica, viene posto, nella maggioranza delle ordinanze di delega, a carico del Professionista delegato.

## SEZIONE 2

### 1. L’introduzione del giudizio di divisione (cenni)

Sul punto, questo studio si limiterà a sottolineare lo stato dell’arte nell’interpretazione giurisprudenziale e dottrinale, ripotandosi comunque a quanto già analiticamente illustrato in precedenti studi<sup>27</sup>.

Il fine è quello di seguire le fasi del giudizio di divisione endoesecutivo, al fine di fornire coordinate pratiche su come muoversi – con particolare attenzione all’attività degli ausiliari - a seconda delle scelte liquidatorie alternative, che possono venire in essere.

---

<sup>26</sup> Vedi sul punto: Cass., SU., 27.7.04, n. 14083, che – superando un orientamento che sembrava inteso ad escludere tot court l’istituto del diritto di prelazione nella vendita coattiva – Cass. n. 7056 del 07/07/1999 - ha chiarito come l’esclusione della prelazione nella vendita forzata non attiene a ragioni di principio e che le norma che ne prevedono l’esclusione (art. 8, comma secondo, l. 590/1965, cit.) vadano ritenute di stretta interpretazione; Cass. 2.3.2010, n. 4935; Cass. 18.5.12, n. 7931 e Cass., 28.1.13 n. 1808, la quale ultima in motivazione, in ambito fallimentare, ma estendibile a tutti i casi di vendite coattive, in modo esplicito chiarisce come: “l’esercizio in concreto del diritto di prelazione va coordinato con la struttura e le finalità (ricavare il maggior utile possibile nell’interesse dei creditori concorsuali) delle vendite fallimentari, senza porsi ad ostacolo o ad intralcio nello svolgimento delle medesime, come si evince dalla elaborazione giurisprudenziale di questa Corte, che ha collocato l’esercizio del diritto di prelazione “nella fase in cui il prezzo sia divenuto definitivo, all’esito del subprocedimento di vendita, con l’aggiudicazione definitiva” (in termini, Cass. n. 11760 del 1999)”. Da ciò discende, per la Suprema Corte, che il titolare del diritto di prelazione: “è ammesso ad esercitare il suo diritto dopo che sia stata superata la fase dell’aggiudicazione, senza intralcio, può dirsi, sulle fasi della vendita (determinazione dal prezzo, modalità di partecipazione all’incanto, oneri di cauzione e di deposito, formazione del prezzo di aggiudicazione nella libera gara dei partecipanti all’incanto, eventuale riapertura dalla gara in presenza di un’offerta in aumento), e sulla base del prezzo raggiunto in via definitiva”.

<sup>27</sup> Si veda per un’attenta disamina, GASBARRINI, Il giudizio divisionale e la delega delle operazioni di vendita ex art. 788 c.p.c. nella più Recente giurisprudenza della Corte di Cassazione, STUDIO DEL C.N.N., Numero 52-2022/PC del 30 MAGGIO 2022. cfr. R. Lombardi; sulla metodologia di introduzione, in Riv. Dir. Proc., 2019, 246, A. Spirito, Il “Progetto esecuzioni” della Terza sezione Civile della Corte di cassazione, Riv. Es. forz., 2019, 1, 1 ss.

In primo luogo, per quanto attiene all'avvio del giudizio, l'art. 181 disp. att. c.p.c. attribuisce al giudice dell'esecuzione la competenza esclusiva a conoscere della divisione incidentale al processo esecutivo.

In secondo luogo, il medesimo art. 181 disp. att. c.p.c. consente al giudice dell'esecuzione di procedere all'immediata istruzione della causa solamente quando siano presenti tutti gli interessati.

Ove si verifichi tale circostanza (e, cioè, quando siano presenti all'udienza tutti gli interessati) sarà sempre onere del creditore istante, richiedere e provvedere all'iscrizione della causa a ruolo atteso che il giudizio di divisione costituisce una parentesi cognitiva, incidentale al processo esecutivo (ovviamente tale iniziativa potrà essere intrapresa anche dal creditore intervenuto, munito di titolo esecutivo).

Diversamente, quando la condizione della "contestuale presenza di tutti gli interessati" non si verifichi, il giudice è tenuto a fissare un'udienza di comparizione delle parti disponendo l'integrazione del contraddittorio mediante la notificazione agli interessati assenti dell'ordinanza che dispone la divisione, notificazione quest'ultima da eseguirsi fino a sessanta giorni prima dell'udienza indicata.

Nella nozione di "interessati", cui fa cenno l'art. 181 disp. att. c.p.c., rientrano: tutti i litisconsorti necessari dell'ordinario giudizio di divisione e, dunque, i comproprietari del bene, compreso il debitore, gli aventi causa dei comproprietari non esegutati (nel caso di trasferimento della proprietà sulla quota, per atto inter vivos o mortis causa, verificatosi in corso di procedura e dopo la notificazione dell'avviso di cui all'art. 599 c.p.c.), nonché i creditori pignoranti ed intervenuti ed i creditori titolari di causa di prelazione iscritta sul bene.

Si sottolinea, malgrado la cripticità della norma, come anche nell'ipotesi (alquanto rara) della presenza di tutti gli interessati e pur essendo competente (funzionalmente) lo stesso giudice persona fisica, non si avrà la mera prosecuzione dell'udienza di cui all'art. 600 c.p.c., ai fini dell'istruttoria del giudizio di divisione.

La natura del giudizio di divisione (sebbene gemmato dalla procedura esecutiva), nonché la necessaria iscrizione nei registri immobiliari dell'ordinanza di divisione (come si chiarirà) implicherà sempre, come previsto dall'art. 601 c.p.c., i seguenti effetti:

- La sospensione della procedura esecutiva;
- L'avvio (nelle forme di cui si vedrà appresso) di un giudizio di cognizione (con i dovuti adattamenti) con iscrizione a ruolo della causa;
- La fissazione a cura del giudice dell'esecuzione della prima udienza di trattazione del diverso (seppur collegato) giudizio di divisione, in cui il medesimo giudicante avrà la veste di giudice (della cognizione).

La Cassazione ha esplicitato, in maniera ormai chiara ed indiscussa quale sia la modalità di introduzione "corretta" del giudizio di divisione. In particolare, il giudizio di divisione "endoesecutivo" sarà ritualmente introdotto con la pronuncia (o la notifica) dell'ordinanza del giudice dell'esecuzione che la dispone, di modo che non è necessaria la notificazione e iscrizione a ruolo di un distinto atto di citazione; nondimeno, ove il giudice dell'esecuzione oneri le parti di tale incombenza, la relativa ordinanza – se non opposta con la dimostrazione di una conseguente lesione del diritto di difesa – non dà luogo a nullità, e ad essa va prestata ottemperanza, sebbene

dalla sua inosservanza non possano farsi discendere, per la parte onerata, conseguenze di definizione in rito del processo deteriori rispetto a quelle derivanti dall'inosservanza delle minori forme sufficienti<sup>28</sup>.

L'ordinanza del giudice dell'esecuzione andrà trascritta – al pari dell'eventuale atto di citazione richiesto dal medesimo giudice dell'esecuzione, in quanto introduttiva di un giudizio finalizzato allo scioglimento della comunione, come previsto espressamente dall'art. 2646 c. c.c.<sup>29</sup>.

Per quanto appena indicato, l'ordinanza del giudice dell'esecuzione dovrà avere dei contenuti necessari predefiniti ed altri sicuramente opportuni.

In primo luogo, per poter essere idonea alla trascrizione nei registri immobiliari, l'ordinanza predetta dovrà essere completa dei dati catastali dei cespiti pignorati ed ovviamente delle generalità dei contitolari (artt. 2653 e 2826 c.c.).

La stessa inoltre dovrà recare l'ordine di sospensione del processo esecutivo sino alla conclusione del giudizio di divisione (art. 601 c.p.c.).

Per ciò che concerne la riassunzione, si precisa che la procedura esecutiva dovrà essere nei termini perentori ivi previsti (di cui si dirà) che decorrono dal provvedimento (sentenza o ordinanza amichevole ex art. 789 c.3 c.p.c.) emesso che chiude il giudizio divisorio, in relazione all'attribuzione al debitore esecutato di un bene in proprietà "solitaria"; per quanto attiene al termine, secondo parte della dottrina essa andrà riassunta ex art. 627 c.p.c.<sup>30</sup>, nel termine di sei mesi, mentre secondo altra interpretazione, il termine sarà quello generale di cui all'art. 297 c.p.c., interpretazione che, ormai, risulta essere stata fatta propria dalla giurisprudenza<sup>31</sup>.

---

<sup>28</sup> Cass. 20 agosto 2018, n. 20817; nello stesso senso Cass. 19 marzo, 2019, n. 6617.

<sup>29</sup> Sul rapporto tra giudizio di divisione ordinario ed endoesecutivo e l'inconferenza sul punto della trascrizione della domanda di divisione e quella del pignoramento, si veda Cass. 7617/2019, secondo cui: "Tra il giudizio di divisione intrapreso da alcuni dei partecipanti alla comunione, nel necessario litisconsorzio di tutti i condomini, nonché dei creditori che abbiano trascritto pignoramento dell'immobile comune, ai sensi dell'art. 1113, comma 3, c.c., ed il giudizio di divisione endoesecutivo possa ravvisarsi al più un rapporto di litispendenza, da disciplinare perciò applicando il criterio della prevenzione, ai sensi dell'art. 39, ultimo comma, ovvero avendo riguardo alla notifica della citazione del giudizio di divisione ordinario ed alla data della pronuncia (o della notifica alle parti non presenti) dell'ordinanza del G.E. che disponga la divisione nell'ambito del procedimento esecutivo (arg. da Cass. Sez. 3, 20/08/2018, n. 20817), senza che abbiano rilievo le date di trascrizione della citazione del primo giudizio o del pignoramento del secondo giudizio".

E' da sottolineare comunque, come nel caso specifico, non venga però in evidenza il ruolo (ma neanche l'eventuale esistenza nel caso specifico) dell'avviso ex art. 599 c.p.c.; si vedano sul punto note nn. 4) e 5) del presente studio

<sup>30</sup> CARDINO, in FONTANA – ROMEO: Il nuovo processo di esecuzione, 378 e ss.; nonché Crivelli opera cit. 2022.

<sup>31</sup> Del rapporto processuale tra procedura esecutiva e giudizio di divisione e sui tempi per la riassunzione si è occupata Cass. 12685 del 12/05/2021, secondo cui: "La sospensione del processo esecutivo nelle more della divisione dei beni pignorati, ai sensi dell'art. 601 c.p.c. (cd. divisione "endoesecutiva"), costituisce una ipotesi speciale di sospensione per pregiudizialità necessaria, prevista in via generale dall'art. 295 c.p.c.; pertanto, in applicazione estensiva dell'art. 297 c.p.c., esso va riassunto nel termine di tre o sei mesi (secondo la disciplina applicabile "ratione temporis") dalla pronuncia dell'ordinanza non impugnabile di cui all'art. 789, comma 3, c.p.c., ove non vi siano contestazioni, oppure dal passaggio in giudicato della sentenza che risolve le eventuali contestazioni.". Più recentemente, in modo esplicito, Cass. 2.07.2024 n. 18196, secondo cui: "il processo sospeso a causa di una divisione endoesecutiva deve essere riassunto – non già entro dieci giorni dalla scadenza del termine stabilito dal giudice (come nel caso di sospensione dell'esecuzione per accordo tra le parti: art. 624-bis cod. proc. civ.) e neppure entro sei mesi dal passaggio in giudicato della sentenza di primo grado o dalla comunicazione della sentenza di appello che rigetta l'opposizione (come nel caso di sospensione per opposizione: art. 627 cod. proc. civ.), bensì – entro tre mesi (oppure sei mesi secondo la formulazione dell'art.297

Infine, l'ordinanza del giudice dell'esecuzione dovrà recare – come già accennato - la data della prima udienza di comparizione fissata (dinnanzi al medesimo giudice persona fisica, ma con diversa funzione) per l'avvio del giudizio di divisione<sup>32</sup>;

Sempre in relazione al contenuto della stessa, la sua natura "ibrida" di atto del GE, ma al contempo introduttiva di un giudizio di cognizione (che sebbene collegato alla procedura esecutiva, comunque mira alla conformazione dei diritti di proprietà e potrebbe involgere la disamina di questioni connesse, relative a: frutti, miglioramenti ecc.) comporta che l'ordinanza dovrebbe opportunamente contenere anche gli avvisi di cui all'art. 163 c. 3 n. 7) ed in particolare quelli relativi alle decadenze previste dall'art. 167 c.p.c.

Orbene, nonostante l'art. 181 disp. att. c.p.c. non faccia più cenno alcuno alla concessione di un termine perentorio alle parti per l'instaurazione della causa, parte della dottrina propende per la soluzione favorevole all'estinzione (in caso di mancata ottemperanza) facendo riferimento all'orientamento della giurisprudenza di legittimità<sup>33</sup>, secondo cui la natura perentoria di un termine può risultare implicitamente dal fatto che una determinata attività processuale deve essere compiuta necessariamente entro un dato lasso di tempo, pena l'impossibilità di raggiungere lo scopo che il codice assegna all'istituto

Occorre capire, a questo punto quali siano le conseguenze, in caso di mancata instaurazione del giudizio.

Invero, ove gli interessati fossero tutti presenti, non si pone un problema di elusione dell'obbligo di notifica di cui all'art. 181 c. 1 c.p.c.

Seguendo l'impostazione della giurisprudenza di legittimità, si ritiene che, ove il giudice istruttore riscontri che l'atto introduttivo sia stato notificato ad almeno uno dei convenuti, non disporrà l'estinzione del giudizio ma ordinerà l'integrazione del contraddittorio ai sensi dell'art. 102 c.p.c.; ne consegue che, in tal caso, sarà la violazione del termine perentorio concesso ai sensi dell'art. 102 c.p.c. a poter provocare, in un momento successivo, gli effetti previsti dall'art. 307 c.p.c.<sup>34</sup>.

Ove, invece, l'atto introduttivo non sia stato notificato ad alcuno dei convenuti il giudizio di divisione dovrà essere dichiarato improcedibile per violazione del termine perentorio stabilito dal giudice per la sua introduzione.

Ciò andrebbe ad intaccare inevitabilmente anche le sorti della procedura esecutiva, poiché ove la vendita della quota indivisa non fosse praticabile, il giudice dell'esecuzione non potrebbe che

---

cod. proc. civ. applicabile *ratione temporis*) «dal passaggio in giudicato della sentenza che definisce la controversia civile di cui all'articolo 295».

<sup>32</sup> Sebbene l'ipotesi, in concreto sia difficile da realizzarsi in quanto involge un comportamento attivo di tutti i soggetti coinvolti, in linea teorica può ritenersi possibile l'emissione di un'ordinanza - introduttiva del giudizio di divisione endoesecutivo – avente il contenuto previsto dall'art. 791 bis c.p.c. (che appunto introduce la divisione a domanda congiunta); ma ciò sul presupposto della richiesta, in tal senso, i tutti i condivententi, incluso il debitore e creditore.

<sup>33</sup> Cass. sez. un. 12 gennaio 2010, n. 262.

<sup>34</sup> Per Cass. 15 maggio 2014, n. 10653: l'ordinanza con cui il giudice dell'esecuzione dispone procedersi alla divisione ex art. 600 c.p.c. deve ritenersi abbia avuto esecuzione quando sia stata notificata anche solo ad uno dei contraddittori necessari che non fosse stato presente all'udienza fissata ex art. 600 c.p.c. (in conformità a quanto prescritto dall'art. 181 disp. att. c.p.c.).

disporre l'estinzione anche della procedura esecutiva per l'impossibilità di un suo proficuo svolgimento ai sensi dell'art. 600 c.p.c.

Sul punto, si sottolinea come il termine per procedere all'integrazione del contraddittorio – ex art. 181 c. 2 disp. att. c.p.c. - sia fissato (fino) a sessanta giorni antecedenti all'udienza fissata dal giudice dell'esecuzione, determinando la venuta in essere di un termine a comparire di pari durata (sessanta giorni per l'appunto), in apparente deroga a quanto previsto dall'art. 163 bis c.p.c. (novanta ed ora centoventi giorni dall'udienza di comparizione).

Ci si è chiesti, in particolare, a questo punto come ciò diventasse conciliabile con la cd. Riforma Cartabia (d.lgs. 149/2022), la quale (art. 166 c.p.c. novellato) concede alle parti convenute il termine di settanta giorni precedenti all'udienza di comparizione per la costituzione tempestiva, per non incorrere nelle decadenze di cui all'art. 167 c.p.c.

Stando così le cose, nelle prassi dei Tribunali, si era seguita o la via di considerare (tacitamente) parzialmente abrogata la norma di cui all'art. 181 c. 2 disp. att. c.p.c., nella parte in cui stabiliva un termine a comparire inferiore a quello ordinario (art. 163bis c.p.c.) oppure quella di prevedere, già nell'ordinanza di cui all'art. 600 c.p.c., la modalità di instaurazione del giudizio di divisione, nelle forme di cui all'art. 281undecies c.p.c. (ossia con ricorso).

La questione può ritenersi risolta a seguito della novella dell'art. 181 disp. att c.p.c., inserita nel cd. Correttivo del d.lgs Cartabia (d. lgs del 31.10.2024 n. 164), che ha aggiunto l'ultimo comma alla predetta norma, del seguente tenore: "Al procedimento si applicano le disposizioni di cui agli articoli 281-undecies e seguenti del codice". Come si legge nella relazione illustrativa: "poiché l'art. 181 disp. att. prevede che quando il giudice dell'esecuzione dispone procedersi alla divisione del bene indiviso pignorato, se gli interessati non sono tutti presenti l'ordinanza per l'integrazione del contraddittorio deve essere notificata non oltre il termine di sessanta giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti, di conseguenza, in sede di coordinamento normativo si è previsto che il giudizio di divisione si svolga nelle forme del rito semplificato previste dagli articoli 281-undecies e seguenti del codice. In conclusione, nell'ordinanza introduttiva del giudizio di divisione il giudice assegna un termine perentorio alla parte più diligente fino a sessanta giorni prima dell'udienza (fissata nella medesima ordinanza) per la notificazione della detta ordinanza alle controparti indicate (ex art. 600 c.p.c.), con invito alle stesse a costituirsi nel termine di cui all'art. 281-undecies, secondo comma, c.p.c. (segnatamente, non oltre dieci giorni prima dell'udienza) e con avvertimento che la costituzione oltre il predetto termine comporterà le decadenze di cui all'art. 281-undecies, terzo e quarto comma, c.p.c.<sup>35</sup>". La norma, entrata in vigore dal 26 novembre 2024, così formulata, trova applicazione per tutti i giudizi introdotti dal 1° marzo 2023 (art. 7 d.lgs. 164 del 2024), in tal modo aderendo temporalmente alla versione precedente introdotta nel 2022 (d.lgs. 149/2022); è pur vero, però, che la novella che prevede l'introduzione e lo svolgimento della divisione endoesecutiva nelle forme del rito semplificato di cognizione trova applicazione solo per i giudizi introdotti dalla data di entrata in vigore del correttivo (26.11.2024) in applicazione del criterio del *tempus regit actum*<sup>36</sup>.

---

<sup>35</sup> Si veda, in questo senso, SOLDI, Manuale dell'esecuzione forzata, 2024, pagg 2177 e ss.

<sup>36</sup> Si veda SOLDI; opera cit., pag. 2180, in cui si sottolinea che: "se un processo di divisione è stato introdotto nel lasso tempo- rale compreso tra il 1° marzo 2023 e il 26 novembre 2024 esso continuerà a svolgersi secondo le il modello processuale individuato al momento della sua instaurazione, senza la necessità di un mutamento del rito

Resta da dire comunque che – per le ordinanze emesse prima dell’entrata in vigore del cd. “Correttivo” - che ove nell’ordinanza introduttiva sia ancora previsto il termine di sessanta giorni dall’udienza, sarà sempre possibile la sanatoria prevista dall’art. 164 commi 1, 2 e 3 c.p.c., fissando una nuova udienza nel rispetto dei termini.

Infine, è opportuno, che l’ordinanza introduttiva del giudizio di divisione rechi la specificazione della documentazione che dovrà essere depositata dall’attore (fisiologicamente il creditore procedente, ma anche qualsiasi parte “più diligente”) all’atto di costituzione, come si esaminerà nel prossimo paragrafo.

## 2. I controlli preliminari nel giudizio di divisione

Sul punto, per quanto attiene all’oggetto della divisione (ossia al bene in contitolarità) ci si limita a rinviare agli studi precedenti<sup>37</sup>, ribadendo, sul punto, solo quale sia tutt’ora l’approdo interpretativo relativo alla possibilità di ritenere divisibile e dunque vendibile (nel caso di giudizio di divisione endoesecutivo) anche il cespite abusivo, senza permesso di costruire, proprio in considerazione della peculiarità intrinseca del giudizio di divisione endoesecutivo.

L’approdo delle Sezioni Unite n. 25021 del 7/10/2019, in proposito, non risulta superato<sup>38</sup> nel passaggio in cui si afferma: “lo scioglimento della comunione (ordinaria o ereditaria) relativa ad un edificio abusivo che si renda necessario nell’ambito dell’espropriazione di beni indivisi (divisione cd. “endoesecutiva”) o nell’ambito del fallimento (ora, liquidazione giudiziale) e delle altre procedure concorsuali (divisione cd. “endoconcorsuale”) è sottratto alla comminatoria di nullità prevista, per gli atti di scioglimento della comunione aventi ad oggetto edifici abusivi, dall’art. 46, comma 1, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dall’art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47”.

Posto ciò, la prima verifica – richiesta al giudice e pertanto ai suoi ausiliari – attiene alla completezza della documentazione ipocatastale.

Nella maggioranza degli uffici giudiziari, viene ritenuto necessario, per la prosecuzione del giudizio di divisione endoesecutivo, che agli atti dello stesso risulti depositata la documentazione ipocatastale relativa all’intero cespite, ossia a tutte le quote in titolarità dei comproprietari anche non debitori.

Come accennato nel paragrafo precedente, l’ordinanza emessa dal GE, in sede di udienza ex art. 600 c.p.c., contiene già (nella prassi della gran parte degli uffici) le richieste documentali, relative alle altre quote del bene pignorato.

Se tale è la prassi seguita dai tribunali, occorre capire cosa accada ove tale documentazione sia carente e come, in quale tempistica ed a cura di chi essa possa e/o debba essere acquisita al fascicolo del giudizio di divisione.

---

<sup>37</sup> In particolare, GASBARRINI, opera cit.

<sup>38</sup> Come si vedrà nel prosieguo del paragrafo le conclusioni delle Sez. Unite 250121/2019 citate – considerate una pietra miliare nella enunciazione dei principi attinenti alla divisione in generale, ma in particolare in relazione al cd. “divisione endoesecutiva” - sembrano essere state oggetto di ridimensionamento ad opera di pronunce successive (sebbene relative a giudizio di divisione ordinari).

È opportuno succintamente delineare un quadro normativo ed interpretativo della questione, al fine di individuare quale sia il *modus agendi* che sia opportuno seguire.

Come precedentemente accennato, le Sezioni Unite del 2019 avevano – almeno in relazione alle divisioni endoesecutive – realizzato una bussola per la navigazione nel mare incerto costituito dai suddetti giudizi.

In estrema sintesi, la Corte di legittimità aveva ribadito non solo come la divisione endoesecutiva si trovi in rapporto di "strumentalità necessaria" rispetto al processo espropriativo e come in caso di vendita vi sia il richiamo sistematico alle norme della procedura esecutiva, tra cui la tutela dell'aggiudicatario<sup>39</sup>, ma aveva anche precisato che: a) la divisione (in linea generale) non ha natura dichiarativa (arg. ex art. 757 c.c.) e, come lo scioglimento della comunione ordinaria, produce un effetto costitutivo-traslativo (trattandosi di contratti plurilaterali ad effetti reali e con funzione distributiva); b) la prova della titolarità della quota in capo a ciascun dividendo è essenziale anche ove non si dovesse pervenire alla vendita del bene; c) la trascrizione della divisione diviene un acquisto rilevante nella ricostruzione della continuità delle trascrizioni ai fini della verifica della titolarità del diritto reale pignorato.

Ora, su questo assetto si sono andate ad innestare altre pronunce (la maggior parte in materia di divisione ordinaria) che sembrano aver potuto restringere la portata della precedente pronuncia e che pertanto rendono opportuna una visione unitaria per orientare, in particolar modo, l'attività degli ausiliari del giudice.

In particolare, la Suprema Corte (in tema di giudizio di divisione ordinaria) ha affermato che la produzione dei certificati relativi alle trascrizioni e iscrizioni sull'immobile da dividere, imposta dall'art. 567 c.p.c. per la vendita del bene pignorato, non costituisce un adempimento previsto a pena di inammissibilità o improcedibilità della domanda di divisione giudiziale e che, ove si debba procedere alla vendita del cespite, l'esigenza di tutela del terzo acquirente, possa essere soddisfatta attraverso l'attività officiosa del giudice della divisione, ordinando alle parti la produzione della documentazione occorrente o avvalendosi del professionista delegato alla vendita<sup>40</sup>.

Sulla stessa falsariga, (sempre in tema di divisione ordinaria) la Cassazione ha affermato che il giudizio di divisione, non opera alcun trasferimento di diritti dall'uno all'altro dividendo, ma è volta a far accertare un diritto comune a tutte le parti in causa e non la proprietà dell'attore con negazione di quella dei convenuti; questo assunto determina come corollario la sufficienza anche di "di una prova indiziaria" e la "rilevanza delle verifiche compiute dal consulente tecnico", mentre "il richiamo alle norme del processo di espropriazione è limitato alle sole modalità esecutive della vendita e ai relativi rimedi"<sup>41</sup>.

---

<sup>39</sup> Ribadendo quanto già affermato da Cass. S.U. 2013 n. 18185, come si esaminerà nei successivi paragrafi.

<sup>40</sup> Cass. 28.05.2020 n. 10067 (in tema di giudizio di divisione ordinaria): "Nei giudizi di scioglimento della comunione, la produzione dei certificati relativi alle trascrizioni e iscrizioni sull'immobile da dividere, imposta dall'art. 567 c.p.c. per la vendita del bene pignorato, non costituisce un adempimento previsto a pena di inammissibilità o improcedibilità della domanda, tenuto conto che, in tali giudizi, l'intervento dei creditori e degli aventi causa dei dividendi è consentito ai soli fini dell'opponibilità delle statuizioni adottate. Ciò vale anche nel caso in cui si debba procedere alla vendita dell'immobile comune, sebbene le informazioni richieste dal predetto articolo si debbano necessariamente acquisire a tutela del terzo acquirente, ma a tale esigenza sovrintende d'ufficio il giudice della divisione, il quale, nello svolgimento del potere di direzione delle operazioni, può ordinare alle parti la produzione della documentazione occorrente o avvalersi del professionista delegato alla vendita".

<sup>41</sup> Cass. 2.03.2023 n. 6228, secondo cui: "Nei giudizi di scioglimento della comunione, la prova della comproprietà dei beni dividendi non è quella rigorosa richiesta in caso di azione di rivendicazione o di accertamento positivo della proprietà, atteso che la divisione,

Invero, però, la stessa Corte di legittimità, pronunciandosi, specificamente sul tema dei giudizi di divisione endoesecutivi, ha chiarito che la particolarità del giudizio di divisione endoesecutivo non si risolve mai in una divisione con effetti solo tra i condividenti (salva l'inopponibilità agli eventuali creditori iscritti non citati<sup>42</sup>) ma in una vendita del (o dei cespiti) per l'intero o in un'attribuzione della quota degli stessi assegnata al debitore esecutato (che poi verrà messa in vendita nella procedura esecutiva). Pertanto, dovranno acquisirsi anche nella divisione giudiziale le informazioni richieste dall'art. 567 c.p.c.<sup>43</sup>.

In conclusione, anche in sintonia con quanto avviene nella maggioranza degli uffici giudiziari, si ritiene necessaria l'acquisizione della documentazione ipocatastale, afferente a tutte le quote in contitolarità, ma a ciò può provvedere anche d'ufficio il giudice della divisione - nel suo potere di direzione delle operazioni divisionali (art. 786 c.p.c.) - ordinando alle parti la produzione della documentazione occorrente o tramite il notaio delegato al compimento della vendita.

Ove sia impossibile ottenere tale documentazione, al giudice non resterà che rigettare la domanda di divisione endoesecutiva<sup>44</sup>.

In conclusione, al custode (per la cui figura si rinvia al paragrafo successivo) ed all'esperto spetterà la verifica della completezza della documentazione nel senso predetto, al fine dell'attivazione delle iniziative del GE volte all'integrazione del contraddittorio ex art. 102 c.p.c.<sup>45</sup> o della documentazione ipocatastale.

### 3. Il ruolo del custode nominato nella procedura esecutiva e l'attività di liberazione

Sul punto, sebbene ciò incida - in concreto - poco sull'attività concretamente svolgibile ad opera del custode, occorre verificare quale sia la posizione dello stesso nell'ambito del giudizio di divisione. In sintesi, sul punto, si confrontano la tesi della custodia sulla quota e quella della custodia sull'intero (con alcuni aggiustamenti intermedi).

Per parte della dottrina, i poteri "custodiali" derivano dallo spossessamento, che avviene in sede esecutiva; tale spossessamento, però, non potrà che riguardare il solo debitore esecutato, il quale è titolare della quota, non dell'intero; pertanto, il custode riceve i suoi poteri dalla nomina nell'ambito del processo esecutivo e non potrà che essere custode della quota. Allorché, poi, si sospenda il processo per introdurre il giudizio di divisione, l'attività custodiale non viene meno, in quanto resta intatta la possibilità di porre in essere, a cura del custode, atti conservativi o in generale non incompatibili con tale stato, in analogia al disposto di cui all'art. 626 c.p.c. Ove

---

oltre a non operare alcun trasferimento di diritti dall'uno all'altro condividente, è volta a far accertare un diritto comune a tutte le parti in causa e non la proprietà dell'attore con negazione di quella dei convenuti, sicché, in caso di non contestazione sull'appartenenza dei beni, non può disconoscersi la possibilità di una prova indiziaria, né la rilevanza delle verifiche compiute dal consulente tecnico, siccome ridondanti a vantaggio della collettività dei condividenti"; inoltre: "a differenza di quanto accade nel processo di espropriazione, la divisione (giudiziale) non avviene ai danni di qualcuno, ma nell'interesse di tutti, sicché il richiamo alle norme del processo di espropriazione è limitato alle sole modalità esecutive della vendita e ai relativi rimedi".

<sup>42</sup> Cfr. Sul punto Sentenza n. 26692 del 24/11/2020.

<sup>43</sup> Cfr, in motivazione Cfr. Cass. 29.02.2024 n. 5386, che richiama Cass. 6575/2013.

<sup>44</sup> RUSSO, opera cit. e GASBARRINI opera cit.

<sup>45</sup> Nel senso dell'inopponibilità dell'esito del giudizio di divisione al titolare della quota che abbia acquistato prima della trascrizione della domanda di divisione, Cfr. Cass. Ordinanza n. 3331 del 06/02/2024 " e Cass. 24.11.2020 n. 26692, sulla possibilità del creditore ex art. 1113 cc non chiamato nel giudizio di divisione di impugnare la stessa, ove per lui lesiva.

occorrerà, poi, assumere delle iniziative conservative sull'intero bene verrà in ausilio l'art. 1110 c.c.<sup>46</sup>, mentre le difficoltà nell'amministrazione non potranno che risolversi a mente dell'art. 1105 c.c.<sup>47</sup>, attraverso la nomina – giudiziaria - di un amministratore giudiziario (nella stessa persona del custode).

Secondo altra dottrina, invece, necessariamente la custodia avrebbe ad oggetto l'intero, stante l'inafferrabilità della quota ideale; l'ufficio custodiale avrebbe infatti un carattere pubblicistico e, comunque, solo l'estensione della custodia al bene per intero potrebbe soddisfare l'esigenza di permettere gli indispensabili ed immediati provvedimenti per la migliore conservazione e amministrazione del bene pignorato.

La possibilità per i comproprietari di continuare ad usare e godere del bene indiviso sarebbe comunque garantita agli altri quotisti in base e nei limiti di cui all'art. 1102, c. 1° c.c; tale godimento non potrà essere di ostacolo allo svolgimento della funzione custodiale: es. impedire agli interessati all'acquisto la visita del bene (art. 560 cpc).

Ovviamente – come per l'impostazione della custodia pro quota - i contitolari non debitori avranno diritto ad ottenere i frutti del bene indiviso, ma non potranno apprenderli autonomamente, ma agli stessi, in proporzione delle rispettive quote, i frutti spettanti saranno corrisposti dal custode giudiziario dell'intero<sup>48</sup>.

Invero, nella prassi dei Tribunali, in sede esecutiva l'ufficio custodiale si plasma (qualunque tesi si segua) sulla comproprietà del bene, sia per quanto riguarda l'accesso (che deve essere permesso ad opera dei contitolari, ma sempre preservandone la titolarità e/o il compossesso), sia in relazione ai frutti (da acquisirsi o comunque riversarsi pro quota a favore dei contitolari) ed anche in relazione (come si vedrà) alla liberazione, anche in caso di attività che minino la conservazione del cespite.

Nell'ambito, poi, del giudizio di divisione, il custode<sup>49</sup> riceve spesso, in concreto, una investitura formale – seppur con dizioni volutamente generiche dal punto di vista classificatorio - dell'obbligo di custodire ed amministrare il bene, in toto; pertanto, in tal caso, la relatività attività (sebbene non si possa parlare di applicazione analogica dell'art. 560 c.p.c.) di fatto riveste le stesse caratteristiche di munus pubblico, volto alla gestione, amministrazione e custodia del bene, che attiene all'intero, con le leggere sfumature (a seconda dell'impostazione seguita) dell'obbligo di supervisione sulle parti altrui (con richiesta al giudice di avocazione dei poteri in caso di inerzia dei comunisti) o di gestione diretta dell'intero cespite<sup>50</sup>.

---

<sup>46</sup> La norma prevede espressamente la possibilità per il partecipante (solerte e diligente) alla comunione di sostenere le spese necessarie, con diritto al rimborso; nel caso specifico agirebbe il custode, in relazione alla quota del debitore, con spese anticipate ad opera del creditore

<sup>47</sup> Così, A. Crivelli, Studio [174] CNN 14-2021/PC, La sospensione del processo esecutivo con particolare riguardo ai riflessi sull'attività del delegato e del custode.

La dottrina "quotista" illustra anche l'applicabilità, 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.

<sup>48</sup> Per la tesi della custodia dell'intero, S. Passafiume, La vendita di beni immobili nell'espropriazione forzata e nel giudizio di divisione endoesecutivo: profili comuni e tratti distintivi, in Riv. Es. Forz. 2018, nonché Cardino, opera cit.

<sup>49</sup> Nella prassi di molti Tribunali.

<sup>50</sup> Ove invece – secondo l'impostazione quotista - il giudice abbia conformato il potere custodiale espressamente solo sulla quota, per la gestione del bene in toto del cespite sarà necessario rivolgersi al giudice per la nomina (anche dello stesso custode) quale

Il ruolo del custode involge ovviamente la disciplina di cui all'art. 560 c.p.c. ed in particolare, l'emettibilità dell'ordine di liberazione<sup>51</sup>.

Per la dottrina prevalente, l'ordine di liberazione potrà essere sicuramente emesso al momento dell'aggiudicazione per l'intero del bene pignorato pro quota.

Questa impalcatura va coordinata – secondo l'interpretazione maggioritaria - con quanto previsto dall'art. 560 c.p.c. - come rinnovato dal d.l. 14.12.2018 n. 135 conv. in l. 11.02.2019 n. 12 e succ. modifiche e non modificato sul punto dal d.lgs. 149/2022 - ove il cespite risulti abitato dal comproprietario debitore. In tali casi, a mente del combinato disposto degli artt. 560 commi 6 ed 8 c.p.c., la liberazione potrà disporsi solo al momento del trasferimento, salva la commissione di violazioni rilevanti ad opera dello stesso debitore o dei familiari che con lui convivono. Al di là delle costruzioni attinenti all'applicabilità diretta o meno dell'art., 560 c.p.c. nel giudizio endoesecutivo, la ratio sottesa allo statuto di favore per il debitore che abita stabilmente il cespite staggito, non può che portare all'applicazione dell'istituto anche durante il corso del giudizio di divisione<sup>52</sup>.

Dunque (con esclusione delle ipotesi di favore previste dall'art. 560 c.p.c.), è opportuno verificare se esista la possibilità di ottenere la liberazione del cespite precedentemente all'aggiudicazione.

Possono delinearsi due situazioni a seconda del soggetto occupante.

Ove il soggetto occupante sia il debitore esecutato, possono verificarsi i seguenti scenari.

Nel caso in cui il debitore (titolare della quota) abbia comportamenti ostruzionistici o contrari alla conservazione del bene: si ritiene si possa disporre la liberazione contro lo stesso in data antecedente all'aggiudicazione (anche nel corso della stessa procedura esecutiva).

Ovviamente, in caso di separazione in natura, la liberazione avverrà secondo gli schemi ordinari del cespite in titolarità piena.

Ci si chiede invece, se la liberazione possa essere disposta al momento dell'emissione dell'ordinanza di vendita del bene pro quota, nell'ambito della procedura esecutiva

Ciò è ammesso da una parte della dottrina, secondo cui, l'applicabilità dell'art. 560 c.p.c. viene in essere, 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 tutte meno con la vendita forzata<sup>53</sup>. Il tenore del nuovo 560 c.p.c. restringe, comunque, la portata di tale eventualità, alle sole ipotesi di bene non abitato (da data antecedente al pignoramento) dal debitore stesso. In concreto, dunque ove il bene sia occupato dal debitore esecutato (comproprietario pro quota), lo stesso art. 560 c.p.c., sposta la possibile liberazione, comunque al momento del trasferimento.

---

amministratore della comunione o per ottenere dal giudice l'autorizzazione ad anticipare spese per la conservazione della cosa comune ex art. 1110 c.c.

<sup>51</sup> V. Cardino, opera cit., 1071.; RUSSO, opera cit., 590. Perplexità relative all'emissione dell'ordine di liberazione sino alla pronuncia del decreto di trasferimento, le esprime, A. CRIVELLI, L'ordine di liberazione dopo la l. 11 febbraio 2019, n. 12, in REF n. 4/2019.

<sup>52</sup> Anche sulla base del rinvio operato da Sez. U, Sentenza n. 18185 del 29/07/2013.

<sup>53</sup> Cardino, opera cit.

Il secondo scenario è rappresentato dall'immobile abitato, o comunque posseduto, da un terzo comproprietario non debitore (o da più terzi comproprietari)

Orbene, è pacifico che i terzi comproprietari non eseguiti abbiano un autonomo diritto di godimento del bene, per cui, può evidenziarsi quanto segue.

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<sup>54</sup>.

Nel caso di divisione endoesecutiva, attuata mediante vendita dell'intero, non comodamente divisibile, dottrina autorevole (ma non univoca) ipotizza – con valutazione discrezionale a cura del giudice della divisione endoesecutiva - la liberazione nei confronti del comproprietario non obbligato, considerato che anche questi sarebbe destinato a rilasciare l'immobile, una volta aggiudicato<sup>55</sup>.

Anche se esula dall'oggetto della presente trattazione, va effettuato un passaggio veloce sul ruolo dell'esperto, nel giudizio in oggetto.

All'esperto stimatore spetterà, in primo luogo, verificare la spettanza del cespite pignorato in capo ai comproprietari la quota esatta di contitolarità degli stessi; in linea generale gli competerà l'esame e l'esplicitazione della completezza della documentazione ipo-catastale attinente a tutte le quote di comproprietà, anche al fine di verificare se siano stati chiamati in causa tutti gli interessati.

In seconda battuta, dovrà dare conto (ove non inserito già nella perizia di stima svolta nell'ambito della procedura esecutiva) della comoda divisibilità o meno del cespite staggito (secondo i parametri di cui ai prossimi paragrafi).

### SEZIONE 3

---

<sup>54</sup> Cass. civ., 14.10.67, n. 2463; RUSSO, opera cit., 591.

<sup>55</sup> Cardino, opera cit. 1076 e ss, secondo cui, ciò sarebbe giustificato "dall'evoluzione della giurisprudenza di legittimità, che tende ad assimilare la vendita dell'immobile non comodamente divisibile - anche nel caso di divisione ordinaria, non endoesecutiva - alla vendita forzata esecutiva. In entrambi i casi, si tratta di alienazioni compiute contro o nonostante la volontà dei titolari del bene, il cui consenso all'alienazione non è richiesto". In sintesi, in base al richiamo sistematico operato dall'art. 788 c.p.c., devono ritenersi applicabili anche alla vendita divisionale gli istituti strumentali al compimento delle operazioni di vendita forzata esecutiva, previsti dal Terzo Libro del codice di rito, fra questi, la liberazione dell'immobile.

Per altra interpretazione la liberazione del bene indiviso, può aversi solo ove cessi la contitolarità, ossia con il trasferimento (anticipato all'aggiudicazione in ossequio all'esigenza di tutela degli interessi di quest'ultimo), riportandosi ai principi giurisprudenziali generali in tema di comproprietà, secondo cui: non può ordinarsi il rilascio di un bene in comproprietà *pro indiviso* essendo necessario prima procedere alla concretizzazione della quota in una porzione determinata attraverso la divisione del bene stesso» (Cass., 29 agosto 1997, n. 8238), né «può essere ordinato il rilascio della quota» (Cass., 11 marzo 1983, n. 1816, e Cass., 27 luglio 2006, n. 17094).

## 1 Gli esiti del giudizio di divisione.

Anche sul punto, la presente trattazione, non vuole ripercorrere tutti gli iter argomentativi già sviscerati da precedenti studi, ma solo dare conto di eventuali successivi pronunciamenti interpretativi, tentando di costruire delle linee guida per gli operatori del diritto<sup>56</sup>.

Il giudizio divisorio incidentale - sia che si chiuda con sentenza, sia che si chiuda con ordinanza (artt. 785<sup>57</sup> e 789 c.p.c.) - può condurre alle seguenti soluzioni alternative: la divisione in natura (art. 1114 c.c.); la divisione in natura parziale o a stralcio (sottospecie della precedente ipotesi); l'assegnazione dell'intero bene non comodamente divisibile ad uno o più quotisti che ne facciano richiesta (art. 720 c.c.) e la vendita dell'intero bene non comodamente divisibile (art. 720 c.c.).

Ancora, senza addentrarsi nel risvolto processuale del giudizio di divisione, occorre sottolineare come lo stesso, presenti delle caratteristiche processuali particolari su due fronti.

In linea generale, il giudizio di scioglimento della comunione si atteggia in maniera diversa rispetto ad un ordinario giudizio di cognizione, in quanto presenta da un lato oneri di allegazione meno stringenti<sup>58</sup>, dall'altro non è del tutto compatibile con le scansioni e le preclusioni che disciplinano il processo in generale<sup>59</sup>.

---

<sup>56</sup> Si veda in particolare, tra gli studi, CRIVELLI, opera cit. 2021, GASBARRINI, opera cit, 2022,

In particolare GASBARRINI, pagg 5 e 6, enuclea le tre fasi di cui si compone il giudizio di divisione endoesecutivo, che si concludono con provvedimento in forma di ordinanza o sentenza a seconda che siano insorte o meno contestazioni: che segue: a) una fase per disporre lo scioglimento della comunione dichiarando il diritto delle parti a parteciparvi (individuazione quote e legittimazione), che si conclude con provvedimento pronunciato ex art. 785 c.p.c., a seconda della venuta in essere o meno di contestazioni; b) una fase, solo eventuale, per disporre la vendita del bene non comodamente divisibile (e per cui non si disponga l'assegnazione), che si conclude con un provvedimento pronunciato ex art. 788 c.p.c. e che presuppone sempre la necessità della vendita (ex art. 720 c.c. c.p.c.), anche quando si esprime in una semplice ordinanza istruttoria di disposizione della vendita ex art. 569 c.p.c. cui l'art. 788 c.p.c. pure rinvia, c) l'ultima fase conclusiva, per approvare il progetto di divisione finale che si conclude con provvedimento pronunciato ex art. 789 c.p.c. con individuazione ed attribuzione delle quote disuguali o con individuazione delle quote uguali a cui seguirà il sorteggio (la fase del sorteggio è eventuale e considerata meramente attuativa di quanto già processualmente stabilizzato).

Ciò che caratterizza le prime due fasi (alcune volte concettualmente accorpate dalla dottrina) è la necessità delle stesse, al contrario della terza meramente eventuale, si veda in questo senso Cass. 5386/2024.

<sup>57</sup> Sui rapporti tra i provvedimenti emessi all'esito delle principali fasi del giudizio di divisione si è espressa in maniera chiara la Cassazione, affermando che: "L'ordinanza che, ai sensi dell'art. 785 c.p.c., disponga la divisione, al pari della sentenza che, in base all'ultimo inciso della menzionata disposizione, statuisca in maniera espressa sul diritto allo scioglimento della comunione, concludendo la fase c.d. dichiarativa del giudizio di divisione (fase diretta all'accertamento della comunione e del diritto potestativo di domandarne lo scioglimento) pur non possedendo carattere definitivo ed efficacia di giudicato, tipico del provvedimento (sentenza o ordinanza ex art.789, terzo comma, cod. proc. civ.) con cui viene dichiarato esecutivo il progetto di divisione e vengono trasformate in porzioni fisicamente individuate le quote ideali di comproprietà sul bene, comunque preclude un diverso accertamento in altra sede giudiziale, in quanto la non contestazione attribuisce all'esito finale del procedimento, che si concluda con l'ordinanza non impugnabile ex art. 789, comma 3, c.p.c., la medesima stabilità del giudicato sul diritto allo scioglimento della comunione pronunciato con sentenza (cfr. Cass. n. 2951 del 07/02/2018, ribadito da Cass. n 18196 del 02/07/2024).

<sup>58</sup> Dato il potere officioso appartenente al giudice (anche tramite i consulenti) circa la prova della titolarità dei beni da dividere (cfr. Cass.10067/ 2020 cit e Cass. n. 6228 del 02/03/2023).

<sup>59</sup> Così Cass. n. 11396, 29/04/2024, secondo cui i singoli condividenti parti intraprendono le loro strategie difensive "anche all'esito delle richieste e dei comportamenti assunti dalle altre parti, con riferimento al progetto di divisione, ed acquisendo rilievo gli eventuali sopravvenuti atti negoziali traslativi, che modifichino il numero e l'entità delle quote (Cassazione Civile, Sez. II, 23.6.2019, n.15926, Cassazione civile, sez. II, 19/07/2016, n. 14756; Cass. civ.t.9367/2013). Ne deriva, pertanto, il diritto delle parti del giudizio

Sull'altro fronte (ossia nei rapporti con la procedura esecutiva), esso ha natura di procedimento incidentale di cognizione nel procedimento esecutivo e, pur essendo in collegamento con l'espropriazione forzata e devoluto alla competenza funzionale del giudice dell'esecuzione (quale persona fisica), costituisce un autonomo processo di scioglimento della comunione e non può essere considerato una fase o un subprocedimento della procedura espropriativa in cui si innesta; ne consegue che nell'ambito del procedimento divisionale non possono essere introdotte - o, se comunque introdotte, non possono essere esaminate e decise - opposizioni esecutive avverso i provvedimenti del giudice dell'esecuzione<sup>60</sup>.

Tornando agli sbocchi del giudizio, a mente dell'art. 720 c.c., la vendita dell'intero bene, presuppone la verifica di due condizioni negative: la non comoda divisibilità dell'immobile, l'inesistenza della richiesta di assegnazione del cespite ad uno o più quotisti.

Dunque, l'opzione della vendita costituisce soluzione residuale rispetto a quelle attributive direttamente di un bene o di un cespite.

In questo caso, però, la scelta legislativa non è tanto dettata dalla antieconomicità della vendita dell'intero, ma bensì mira a tutelare gli interessi dei quotisti a preservare la totalità o parte dei beni nella loro sfera giuridica.

## 2. La comoda divisibilità del cespite staggito

La prima opzione latu sensu liquidatoria (nell'ottica del creditore procedente) consiste nella divisione in natura, la quale 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<sup>61</sup>.

La giurisprudenza ha individuato una serie di casi in cui la comoda divisibilità può dirsi esclusa, ossia:

- a) quando occorrerebbe incidere sui diritti esclusivi spettanti ai condividenti su beni non rientranti nell'oggetto della divisione<sup>62</sup>;
- b) quando le porzioni sarebbero compromesse da pesi, limitazioni e servitù eccessive<sup>63</sup>;
- c) 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<sup>64</sup>;
- d) quando le singole porzioni non sarebbero atte ad un libero ed autonomo godimento<sup>65</sup>;

---

divisorio di mutare, anche in sede di appello, le proprie conclusioni e richiedere per la prima volta l'attribuzione, per intero o congiunta, del compendio immobiliare, integrando tale istanza una mera modalità di attuazione della divisione".

<sup>60</sup> Cfr. Cass. 22210 del 04/08/2021

<sup>61</sup> V. in proposito, Cass. 24.11.98, n. 11891

<sup>62</sup> Cass. 15.2.82, n. 937.

<sup>63</sup> Cass. 15.12.16, n. 25888; Cass. 28.5.07, n. 12406; Cass. 16.2.07, n. 3635

<sup>64</sup> Cass. 15.12.16, n. 25888; Cass. 29.5.07, n. 12498; Cass. 30.7.04, n. 14540

<sup>65</sup> Cass. 19.8.15, n. 16918; Cass. 21.8.12, n. 14577; Cass., 29.5.07, n. 12498.

e) allorché la misura dei conguagli dovesse essere eccessiva per colmare la differenza di valore fra le porzioni ottenibili con una divisione in natura <sup>66</sup>.

Oltre a ciò, vanno menzionati i divieti legali alla divisibilità, ossia: 1) l'esistenza di limiti legali alla divisione in natura (es. frazionamento pregiudizievole per la pubblica economia; art. 720 c.c.); 2) i casi di indivisibilità del bene nell'interesse della produzione nazionale (art. 722 c.c.).

## 2.1. Il progetto di assegnazione delle quote in natura

Come già accennato, la rappresentazione della fattibilità della divisione in natura, è un compito che viene demandato fisiologicamente all'esperto stimatore.

La possibilità dell'assegnazione delle quote ha un contenuto più ampio, ma un'approvazione più semplice, rispetto alla separazione in natura, fattibile nell'ambito della procedura esecutiva.

Se da un lato, infatti l'assegnazione delle quote presuppone la divisione in toto dei cespiti oggetto di divisione (o anche di alcuno degli stessi ma senza che residuino quote di comproprietà sugli stessi), dall'altro (almeno per la tesi della necessità del consenso) il progetto di divisione dei beni, non prevede l'accordo di tutti gli interessati (la presenza o meno di contestazione, invece, determinerà la tipologia di decisione giudiziale sulla divisione).

Già la perizia in sede esecutiva potrà escludere in nuce la divisibilità del cespite.

Ove non fosse già esclusa, all'esperto verrà fisiologicamente richiesto di predisporre un progetto di divisione in natura del/dei cespiti staggiti (da approvarsi ai sensi dell'art. 789 c.p.c.)<sup>67</sup>.

Senza ripercorrere quanto già enunciato in altri scritti circa il valore del provvedimento che dispone la divisione, quello che qui preme è chiarire i passaggi in cui si estrinseca il giudizio di divisione nell'ipotesi di divisione in natura e quale siano i ruoli e le figure degli ausiliari coinvolti.

In pratica, ove non vi siano state contestazioni sul diritto alla divisione o comunque le stesse siano state superate con sentenza (art. 785 c.p.c.)<sup>68</sup>, il giudice valuterà, sulla base delle risultanze della perizia e delle indicazioni fornite dal custode, la comoda divisibilità del cespite (art. 720 c.p.c.), passando dunque alla fase tesa all'approvazione del progetto di divisione.

---

<sup>66</sup> Cass. 21.5.03, n. 7961; Sul punto, una sintesi delle ipotesi di non comoda divisibilità la effettua Cass. n. 1422 del 15/01/2024, secondo cui: "In tema di divisione giudiziale di un compendio immobiliare ereditario, l'art. 718 c.c. trova deroga, ai sensi dell'art. 720 c.c., qualora i beni - secondo accertamento di fatto riservato al giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità, se sorretto da motivazione congrua, coerente e completa - non siano "comodamente" divisibili e cioè, nel caso in cui sia elevata la misura dei conguagli dovuti tra le quote da attribuire, ovvero quando, pur risultando il frazionamento materialmente possibile sotto l'aspetto strutturale, non siano tuttavia realizzabili porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento - non compromesse da servitù, pesi o limitazioni eccessive e non richiedenti opere complesse o di notevole costo - o, infine, tali che, sotto l'aspetto economico-funzionale, risultino sensibilmente deprezzate in proporzione al valore dell'intero".

<sup>67</sup> Il piano potrebbe già essere contenuto in perizia ove di fatto la separazione in natura vada a coincidere con la stessa divisione; nel caso inverso dovrà formularsi incarico ad hoc in cui si richieda di prospettare un progetto di divisione.

<sup>68</sup> Si vedano note 47 e 48.

## 2.2 L'approvazione del progetto e l'assegnazione delle porzioni

La bozza del progetto di divisione (inserita nella perizia ed eventualmente emendata dal giudice) deve essere sottoposta alle parti e resa conoscibile anche ai soggetti citati in giudizio e rimasti contumaci<sup>69</sup>.

In pratica, una volta superata la fase cd. dichiarativa e decisa la divisibilità in natura del bene (o dei beni), si apre l'attività di approvazione del progetto di divisione, che andrà effettuata (previa notifica ai contumaci), nel contraddittorio delle parti, secondo due modalità concrete:

- a) ex art. 789 c.c., dinanzi al giudice istruttore.
- b) ex artt. 790 e 791 c.p.c., innanzi al notaio già delegato dal giudice ex art. 786 c.p.c.

Ovviamente (e senza addentrarci, ai fini della presente trattazione sulle questioni processuali sul punto) ove non sorgessero contestazioni (ovvero in caso di mancata presenza delle parti chiamate ad interloquire, al cui silenzio viene data valenza non oppositiva) lo stesso progetto viene dichiarato esecutivo con ordinanza, "non impugnabile", la quale, pur avendo un sostanziale fondamento negoziale, ha natura di "provvedimento" ed ha carattere definitivo ed efficacia di giudicato.

In sintesi, ove il progetto venga approvato in udienza, esso verrà direttamente dichiarato esecutivo dal giudice con ordinanza (art. 579 c. 3 c.p.c.), con la quale ordinanza si daranno disposizioni anche per l'eventuale estrazione a sorte (art. 789 c. 4 c.p.c.).

Nel caso in cui il progetto sia stato discusso davanti al Notaio, se ne redigerà processo verbale da trasmettersi al giudice, per l'emissione dell'ordinanza esecutiva di cui agli artt. 789 commi 3 e 4 c.p.c.

Ove sorgano contestazioni sul contenuto del progetto di divisione, il giudice dovrà istruire la causa e decidere con sentenza sull'oggetto delle contestazioni, per cui, ove le operazioni di approvazione si siano svolte avanti al Notaio, quest'ultimo dovrà trasmettere il verbale, debitamente sottoscritto, al giudice, affinché fissi l'udienza dinanzi a sé per istruire la causa (art. 791 c. 3 c.p.c.).

In ogni caso, la norma prevede, che l'attività di estrazione a sorte potrà essere svolta dinanzi allo stesso giudice o essere delegata ad un Notaio (artt. 791 ultimo comma ed art. 195. disp. att. c.p.c.), ma il verbale con l'esito dell'attribuzione delle quote, dovrà essere approvato con decreto del giudice (art. 195. disp. att. c.p.c.).

Per quanto attiene all'estrazione, occorre chiarire brevemente che: a) essa non rappresenta un passaggio necessario del giudizio divisionale, in quanto nello stesso progetto di divisione può essere anche previsto a chi vadano attribuite le rispettive porzioni<sup>70</sup>; b) il decreto di approvazione del verbale di estrazione e di consequenziale attribuzione delle quote, con il quale il giudice istruttore, - uniformatosi alle statuizioni della sentenza non definitiva che ha approvato il progetto di divisione o in difetto di contestazioni sollevate ex art. 789 c.p.c. avverso il progetto di divisione -

---

<sup>69</sup> Si veda in maniera molto dettagliata sul punto Cassazione Sentenza n. 880 del 23/01/2012, secondo cui, tra l'altro, tale adempimento, non può essere sostituito dal mero deposito in cancelleria dell'elaborato peritale.

<sup>70</sup> Per decisione del giudice o, nella maggioranza dei casi concreti, ove le parti abbiano trovato un accordo sul punto.

provvede al sorteggio e alla assegnazione dei lotti, non è soggetto a impugnazione, in quanto mero atto esecutivo della precedente ordinanza di approvazione del progetto di divisione<sup>71</sup>.

Per quanto attiene al contenuto del progetto definitivo di assegnazione, lo stesso dovrà essere completo delle indicazioni al Conservatore circa l'identificazione dei beni da attribuirsi ai singoli dividendi e la sorte delle ipoteche e del trascritto pignoramento

Infatti, non solo ai fini della continuità delle trascrizioni, ma anche per provvedere alla vendita dei cespiti attribuiti al debitore (nell'ambito ovviamente del riassumendo procedimento esecutivo) sarà necessaria la trascrizione del provvedimento di assegnazione del giudice o estrazione a sorte della quota in capo all'esecutato (art. 2646 c.c.), quale anello di congiungimento tra la domanda di divisione ed il decreto di trasferimento in capo all'aggiudicatario<sup>72</sup>.

Per quanto attiene alle ipoteche, nello stesso provvedimento si darà conto della concentrazione o del trasferimento (ex art. 2825 c. 2 c.c.)<sup>73</sup>, con lo stesso grado, delle stesse sui beni assegnati ai debitori e/o ai singoli dividendi, mentre si autorizzerà la cancellazione delle stesse sui beni assegnati ai soggetti non debitori (art. 2884 c.c.)<sup>74</sup>.

Inoltre, in applicazione al principio sancito dall'art.2825, 4° co., c.c., in caso d'ipoteca sul bene comune, ove intervenga in favore del debitore l'assegnazione solo di somme di denaro, essa si trasforma in prelazione su queste ultime.

La quota assegnata al debitore (beni e conguaglio) si trasferirà, nei limiti di valore del bene ipotecato e con il grado dell'originaria iscrizione, sulla porzione assegnata al debitore<sup>75</sup>.

Con separata statuizione, sebbene anche nell'ambito della stessa udienza o anche provvedimento, il giudice poi dovrà decidere sul governo delle spese proprie del giudizio di divisione<sup>76</sup>.

### 2.3 Il ruolo del professionista ed il ruolo del notaio nell'assegnazione delle porzioni

A questo punto, occorre esaminare quali attività, nell'ambito delle operazioni divisionali, siano delegabili, da parte del giudice; in particolare quali attività siano delegabili al "Professionista" (di cui all'art. 591bis c.p.c. e 179ter disp. att. c.p.c.) e quali, invece, siano le aree rimaste di stretta delegabilità alla sola figura del notaio.

---

<sup>71</sup> Si veda Cass. Sentenza n. 7182 del 22/03/2018; v. anche Cass. Ordinanza n. 1422 del 15/01/2024, in cui si chiarisce che: "dopo l'approvazione del progetto divisionale possono essere sollevate ex art.195 disp. att. cod. proc. civ. contestazioni solo in ordine alle operazioni materiali di sorteggio e di attribuzione".

<sup>72</sup> Si veda nota n. 8.

<sup>73</sup> Sebbene l'art. 2825 c. 2 c.c., in caso di trasferimento sui beni assegnati al debitore, c.c. preveda la necessità di una nuova iscrizione di ipoteca, si ritiene che sia sufficiente l'annotazione a margine della precedente iscrizione.

<sup>74</sup> Sul punto si veda Cass. 10909/2002, secondo cui le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e pignoramenti — che gravano su quota del debitore — andranno pagate dallo stesso (dunque gravano sulla relativa quota) o verranno accollate all'aggiudicatario (se previsto così dal giudice nell'ordinanza di vendita).

Ove le ipoteche gravino anche sulle quote dei dividendi, le spese graveranno su ciascuno quota, tranne ove vi sia l'accordo per defalcarsi i relativi importi dalla massa.

<sup>75</sup> Secondo illustre dottrina, in caso di assegnazione di somme e/o crediti, l'importo andrà depositato nel modo previsto dal giudice, e la somma dovrà considerarsi gravata da pegno ai sensi dell'art.2803 c.c. Se poi il debito fosse scaduto, l'importo andrà versato appunto al creditore, in base alle regole stabilite dalla stessa norma; così CRIVELLI, opera cit, pag 9 e CARDINO, op. cit., 441

<sup>76</sup> Si veda paragrafo 5, del presente studio.

Per ciò che concerne la vendita – come si illustrerà più specificamente nei paragrafi specifici – non vi è dubbio che le relative attività siano pienamente delegabili al Professionista iscritto nell'albo di cui all'art. 179ter. disp. att. c.p.c., considerato non solo il richiamo (nell'art. 788 c.p.c.) alle norme sulla vendita esecutiva (artt. 569 c.p.c. e 570 c.p.c.), ma anche la menzione esplicita del "Professionista" cui possono essere affidate le operazioni di vendita (art. 788 c. 4 c.p.c.).

Chiarito ciò, occorre capire quali possano essere i ruoli di quest'ultimo nell'ambito delle attività di redazione ed approvazione del progetto di divisione, nonché nell'attività eventuale del sorteggio delle quote<sup>77</sup>.

Gli artt. 788, 790 e 791 c.p.c. si riferiscono espressamente alla figura del notaio cui delegare: la direzione delle operazioni di divisione (tra cui ad esempio la nomina di un esperto per la formazione delle masse da dividere ex art. 194 disp. att. c.p.c.)<sup>78</sup>, nonché la predisposizione del progetto di divisione (quote e lotti), il quale ultimo si potrà approvare (in mancanza di contestazioni) davanti allo stesso notaio, come precedentemente illustrato (ex art. 791 c.p.c.).

Alla stessa stregua, nell'attività di estrazione a sorte delle quote, l'art. 195 disp. att. c.p.c. è richiamato dall'ultimo comma dell'art. 791 c.p.c., che inerisce proprio all'approvazione del progetto di divisione delegata al notaio.

In pratica, se da un lato le norme fanno riferimento alla sola figura del notaio (in quanto tale), dall'altro canto l'ampliamento (nel tempo) degli ambiti di delega al Professionista (di cui agli artt. 591bis c.p.c. e 179ter disp. att.), in uno al cd. "rinvio sistematico" che l'art. 788 c.p.c. effettua - in relazione alle attività di vendita "latu senso intese" - alle norme processuali esecutive, potrebbe condurre ad intendere il riferimento al notaio quale sineddoche per riferirsi alla figura più generale e più ampia del Professionista Delegato.

A parere di chi scrive, il riferimento alla figura specifica del notaio (espressione non modificata), a differenza dell'ampliamento effettuato dal legislatore del 2005 per quanto riguarda le attività di vendita (in cui la menzione alla figura del notaio è stata espressamente modificata in quella di Professionista) e la potenziale estensione delle attività delegabili, nell'ambito del giudizio di divisione ordinario, milita a favore della restrizione della portata dell'espressione alla sola figura notarile per quanto attiene alle attività previste dagli artt. 786, 790 e 791 c.p.c. e 195 disp. att. c.p.c.

Invero però, potrebbe residuare un spazio in cui al giudice sarebbe consentito di usufruire dell'attività del Professionista Delegato (in pratica, già nominato custode nell'ambito dell'originaria procedura esecutiva); in concreto<sup>79</sup>, ciò consisterebbe nella bozza del decreto di assegnazione delle porzioni sulla base del progetto già approvato nel suo contenuto dalle parti dinanzi al giudice istruttore, ma solo completo dei dati necessari alla trascrizione, nonché alle cancellazioni, concentrazioni delle formalità e/o trasferimenti di ipoteche.

In questo caso (al pari della bozza di decreto di trasferimento in sede esecutiva) il decreto verrà poi firmato dal giudice, quale atto suo proprio, in cui l'attività del Professionista resta quale propria dell'ausiliare del giudice, senza nessun compito latu sensu sostitutivo.

---

<sup>77</sup> La questione, come si vedrà nel prosieguo della trattazione, investe anche la metodologia impugnatoria degli atti del delegato.

<sup>78</sup> Si evidenzia come nella divisione endoesecutiva, la fase della formazione delle porzioni assuma, in concreto, un significato molto più limitato, poiché oggetto del giudizio è esclusivamente la divisione dei beni (omogenei) immobili e già sussiste una perizia (immobiliare) alla base da, eventualmente, integrare nei modi necessari per ottenere un progetto divisionale. Al contrario, nella divisione ordinaria, l'eterogeneità dei beni atti a formare le quote e la mancata pregressa esistenza di una perizia per la formazione delle masse, riempie di contenuto specifico, l'attività delegabile, in questi, casi al notaio nominato dal giudice.

<sup>79</sup> Prassi concretamente in uso in moltissimi Uffici.

Alla stessa stregua, può ritenersi (come avviene fisiologicamente negli uffici giudiziari) che possa essere delegato al Professionista delegato anche la predisposizione della bozza del piano di riparto (monetario) relativo alle somme ottenute dalla vendita dei cespiti venduti, per l'intero, nell'ambito del giudizio di divisione; ciò sia in considerazione della concezione del riparto delle somme ottenute dalla vendita quale precipitato logico della stessa vendita delegata (art. 591bis c.p.c.), sia in quanto, anche in questo caso, la bozza del piano sarà rimessa all'approvazione delle parti nel corpo dell'udienza dinanzi allo stesso giudice istruttore e dunque al di fuori dello schema di cui all'art. 791 c.p.c.

### 3. La vendita dell'intero nell'ambito del giudizio divisionale

Si premette brevemente che non si tratterà specificamente, in questo scritto, dell'ipotesi dell'attribuzione diretta del bene nella porzione di uno o più coeredi, poiché tale ipotesi, sfugge alle attività proprie degli ausiliari del giudice della divisione (notaio, custode e Professionista delegato).

Sul punto, si ritiene solo opportuno sottolineare come il cespite potrà essere attribuito nella porzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore, o anche nelle porzioni di più coeredi, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione (cioè su loro richiesta congiunta, dunque solo ove vi sia l'accordo anche sulla misura dell'attribuzione).

Alla stessa stregua, va precisato come, nell'ambito del giudizio divisionale, la regola legislativamente prevista – valida anche per quello endoesecutivo – è quella della preferenza per la divisione in natura (art. 718 c.c.) e quella della residualità della vendita rispetto ad all'assegnazione ad uno o più dividendi (art. 720 c.c.), indipendentemente e a prescindere dall'eventuale interesse (diverso) del creditore (attore nella divisione ex art. 600 c.p.c.) al miglior realizzo possibile a mezzo di vendita a terzi<sup>80</sup>.

Dunque, una volta esclusa la fattibilità delle soluzioni precedentemente menzionate, il giudice della divisione endoesecutiva dovrà procedere alla messa in vendita del bene, nella sua intera consistenza.

Come prevede la stessa legge in modo esplicito, la vendita del bene non comodamente divisibile è un atto del giudice istruttore, che questi può delegare, ex artt. 787, 1° co., e 788, 4° co., c.p.c., ad uno dei professionisti indicati dagli artt. 169-ter e 179-ter disp. att. c.p.c.

La vendita 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, per ciò che concerne specificamente i beni immobili (su cui ci si soffermerà di qui a breve)

L'emissione dell'ordinanza di vendita del cespite indiviso presuppone, però, la soluzione delle eventuali contestazioni circa il diritto di procedere allo scioglimento della comunione o all'ampiezza ed esistenza dei diritti dei comproprietari.

Ciò implica, che in caso di contestazioni di tale genere, dovrà essere pronunciata una sentenza sul punto, la quale sarà definita ove non sia necessaria la prosecuzione delle attività materiali di vendita o di assegnazione del bene (come in caso di decisione con contestuale assegnazione del

---

<sup>80</sup> Cass. 19 gennaio 2022 n. 1620, in motivazione

bene specifico) o generalmente non definitiva, in quanto relativa alla soluzione delle questioni preliminari, con prosecuzione (nel nostro caso) delle attività liquidatorie, mediante emissione dell'ordinanza di vendita<sup>81</sup>.

In relazione a siffatta sentenza, illustre dottrina<sup>82</sup>, non ne richiede la necessità del passaggio in giudicato, ai fini della possibilità di pronuncia dell'ordinanza di vendita del cespite indiviso. Ciò in considerazione dell'opportunità di procedere alla liquidazione del bene e della salvezza comunque dell'acquisto dell'aggiudicatario, financo nel caso in cui si dovesse accertare l'inesistenza del titolo in capo al creditore procedente<sup>83</sup>.

Come accennato, in relazione alle norme regolatrici delle operazioni di vendita, l'art. 788 c. 1 c.p.c., contiene un rinvio esplicito all'art. 569 c.c. (che regola il contenuto e le decisioni del giudice dell'esecuzione relative all'ordinanza di vendita), menzionando però esclusivamente il comma 3 di suddetto articolo.

La giurisprudenza ha chiarito, però, come tale rinvio debba essere inteso come sistematico alle norme regolatrici della vendita immobiliare esecutiva (in quanto compatibili), dato il rapporto di strumentalità necessaria tra il giudizio di divisione ed il procedimento esecutivo<sup>84</sup>.

Senza soffermarci sulla questione ontologica e processuale in sé della portata del richiamo sistematico che l'art. 788 c.p.c., opera all'art. 569 c.p.c. e della misura della compatibilità, richiamata dalla giurisprudenza (già sviscerata in altri scritti), se ne tratterà al fine di chiarire quali siano gli aspetti regolatori degli istituti che si tratteranno, con particolare riguardo all'attività degli ausiliari del giudice.

Sul punto, però, occorre brevemente rimarcare la distinzione dei rimedi impugnatori avverso la decisione del giudice istruttore, il quale con provvedimenti emessi simultaneamente (ed eventualmente anche contestuali) abbia preso posizione sul diritto dei quotisti, abbia ritenuto necessario procedere alla vendita dell'inteso e, consequenzialmente, abbia emesso ordinanza di vendita, con relativa delega al Professionista.

Orbene, la decisione del giudice (in qualsiasi forma estrinsecata, a seguito di contestazione), circa il diritto dei quotisti e/o la necessità di procedere alla vendita dell'intero, attenendo alla fase contenziosa ordinaria del giudizio di divisione, avrà il valore di sentenza e come tale risulterà impugnabile mediante appello.

Per quanto riguarda la scelta della modalità liquidatoria, ove il giudice disponga la 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 la decisione sarà motivo di appello avverso la sentenza emessa su tali contestazioni.

---

<sup>81</sup> Si rinvia per la trattazione accurata dei rimedi processuali, a GASBARRINI, opera cit.

<sup>82</sup> In dottrina, Cardino, opera cit. 1068 e ss.

<sup>83</sup> V. Cass. 18.04.2012 n. 6072 sulla non definitività dell'accertamento dei crediti supportanti anche il giudizio di divisione endoesecutiva, e Cass., S.U., 28.11.12, n. 21110 e ss. sulla salvezza dell'acquisto da parte dell'aggiudicatario.

<sup>84</sup> Emblematica sul punto è Cass. SU. 2013 n 18185, con principio ribadito dalla già citata Cass. SU. 25021/2019; secondo dette pronunce, il giudizio di divisione endoesecutivo non è affatto autonomo dal processo di espropriazione, ma si trova in rapporto di "strumentalità necessaria" rispetto ad esso.

Al contrario, tutte le indicazioni relative alle modalità di vendita del cespite (con la relativa delega), in quanto attinenti al contenuto dell'ordinanza di delega, potranno impugnarsi attraverso lo strumento dell'opposizione agli atti esecutivi (617 c. 2 c.p.c.)<sup>85</sup>.

### 3.1 L'ordinanza di delega alla vendita nel giudizio di divisione

Si rileva essenziale tracciare gli elementi fondamentali (ed anche distintivi) del contenuto dell'ordinanza di delega in sede divisionale.

Nello specifico, la costruzione della vendita in sede di divisione endoesecutiva, attraverso il rinvio sistematico alle norme della vendita in sede esecutiva vera e propria, determina le conseguenze che possono essere di seguito schematizzate:

- a) la fisiologicità della delega al professionista delegato (art. 591bis c.p.c.), sebbene l'art. 788 c. 3 c.c. usi l'avverbio «quando» indicando l'ipotesi di delega, il termine va concepito non come ipotesi derogatoria ma come rinvio applicativo, in tali casi, alle norme sulla delega alla vendita in sede esecutiva.
- b) la metodologia della vendita telematica, come ordinaria (art. 569 c. 4 c.p.c.); ovviamente (come in sede esecutiva) potrebbe – motivatamente - escludersi tale modalità, ad esempio ove l'appetibilità concreta del cespite sia ristretta ai soli comproprietari;
- c) l'applicabilità dell'istituto dell'assegnazione al creditore ex art. 588 e ss. c.p.c., non istandovi alcun principio normativo;
- d) l'irrelevanza della presenza delle parti alle operazioni di esperimento della vendita, elidendo l'applicazione delle norme sulla mancata comparizione delle parti;
- e) la vendibilità degli immobili abusivi, come già chiarito;
- f) la stabilizzazione della vendita divisionale, in relazione all'acquisto effettuato dall'aggiudicatario<sup>86</sup>;
- g) l'applicabilità del regime dei vizi della cosa venduta (art.2922c.c.);
- e) l'applicabilità del regime di opponibilità della locazione (art.2923c.c.).

Parziali differenze nella costruzione dell'ordinanza, possono invece riscontrarsi negli aspetti di seguito illustrati.

I controlli preliminari, in particolare, vanno estesi all'intero bene pignorato (sia quale provenienza, sia in relazione agli eventuali pesi gravanti su tutte le quote in capo ai comproprietari ed agli eventuali coniugi in comunione legale dei beni, nei termini indicati nei precedenti paragrafi).

Infine, va segnalato come il divieto di partecipazione, non si applichi ai quotisti non debitori, in quanto la norma di cui all'art. 579 c.p.c. (portante un divieto alla libera partecipazione agli incanti) è da considerarsi di stretta interpretazione e dunque applicabile al solo debitore esecutato.

---

<sup>85</sup> Cfr. Cass. 29.02 2024 n. 5386/2024.

<sup>86</sup> Fatte salve le conseguenze in caso di mancata chiamata a partecipare al giudizio di tutti i condividenti (cfr. Cass. n. 23511 del 02/08/2023, secondo cui il giudizio di divisione deve svolgersi, ai sensi dell'art. 784 c.c., a pena di nullità, con la partecipazione di tutti i condividenti, la cui qualità di litisconsorti necessari permane in ogni stato e grado del processo), nonché salva la tutela spettante ai (pretermessi) creditori dei contitolari, (cfr. Cass. 6228 del 02/03/2023, o di coloro che abbiano trascritto un atto prima della trascrizione della domanda di divisione giudiziale (Cfr. Cass. n. 3331 del 06/02/2024).

Differenze consistenti, come si esaminerà nel paragrafo specifico, attengono alle indicazioni (ove contenute nel corpo dell'ordinanza di delega, ma attinenti ad un momento processualmente successivo) da dare al Professionista Delegato per la redazione del piano di riparto da effettuare tra i quotisti.

### 3.2. L'impugnazione degli atti dell'ausiliario del giudice

I rimedi - astrattamente prospettabili - nel giudizio di divisione endoesecutivo, avverso l'ordinanza di vendita dei beni immobili (art. 788 c.p.c.) ed avverso gli atti relativi alla vendita stessa, possono schematizzarsi come segue.

In primo luogo, dall'interpretazione ormai uniforme della Cassazione, viene ritenuta proponibile l'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c. 2 c.p.c.<sup>87</sup>.

Per ciò che concerne, invece, l'istituto del reclamo ex art. 591ter c.p.c. (tipico rimedio avverso gli atti relativi alle operazioni di vendita posti in essere dal Professionista Delegato), la risposta presuppone alcune riflessioni.

Infatti, se da un lato il rinvio sistematico alle norme della vendita esecutiva potrebbero far propendere per un'applicazione anche di questo istituto<sup>88</sup>, è pur vero che resta comunque da considerare la clausola della compatibilità con le norme del giudizio (contenzioso) di divisione, sottolineata dalla giurisprudenza di legittimità<sup>89</sup>.

Per dipanare la questione occorre in primis tenere presente la portata delle norme – già analizzate sotto altro aspetto - che vengono in gioco.

In primo luogo, l'art. 788 c.p.c., in caso di vendita di immobili, prevede che il giudice, disponga la vendita con ordinanza a norma dell'art. 569 c. 3 c.p.c. (c. 1); la vendita, poi, "si svolge con l'applicazione delle disposizioni di cui agli artt. 570 e ss c.p.c." (c. 3); "quando la vendita è delegata ad un professionista, questi provvede direttamente alle vendite, a norma delle disposizioni del presente articolo" (c. 4).

Allo stesso tempo, l'art. 790 c.p.c.: intitolato: "Operazioni di divisione svolte dinanzi ad un notaio" (notaio delegato dal Giudice ex art. 786 c.p.c.) regola la tenuta delle dette operazioni dinanzi al notaio, prevedendo: l'avviso dell'avvio operazioni (c.1), la necessità che esse si svolgano in presenza delle parti (c. 2); mentre, in caso di contestazioni in ordine alle operazioni di vendita, si dispone che: "il notaio redige apposito verbale che trasmette al giudice istruttore, il quale "fissa con decreto un'udienza per la comparizione delle parti", all'esito della quale decide sulle contestazioni con ordinanza".

Posto tale quadro normativo, l'unica statuizione esplicita sul punto<sup>90</sup>, attiene al caso concreto del mancato avviso alle parti della convocazione ex art. 790 c.p.c., dinanzi al notaio (delegato, nel caso specifico, alle operazioni di vendita e divisione ex art. 786 c.p.c.), in cui il reclamante denunciava,

---

<sup>87</sup> Cass. civ., 8.6.01, n. 7785, in senso conforme a Cass. 23.11.00, n. 15144, Cass. 24.2.99, n. 1575; Cass. 9.6.94, n. 5614; Cass., 21.3.85, n. 2063; così Cass. Sez. U, n. 18185 del 29/07/2013 e Cass. 29.02.2024 n. 5386/2024, cit.

<sup>88</sup> In questo senso, CARDINO, opera cit.

<sup>89</sup> Cass. SU 2013 n. 18185, cit

<sup>90</sup> Cass. 29.12.2016 n. 27346

con il rimedio dell'art. 591ter c.p.c., il mancato avviso dell'incanto, in seno alle operazioni di divisione ereditaria (ordinaria).

A fronte di ciò, la Suprema Corte, ha affermato i seguenti principi:

a) il richiamo sistematico (S.U. 2013 n. 18185, cit.) alle norme sistemate alle norme della procedura esecutiva, non implica tuttavia "che non debbano trovare applicazione le disposizioni specificamente dettate per lo scioglimento della comunione che non contraddicano tale "richiamo sistematico".

b) per lo scioglimento delle comunioni, l'art. 790 c.p.c. prevede che, in caso di contestazioni in ordine alle operazioni di vendita, "il notaio redige apposito verbale che trasmette al giudice istruttore", il quale "fissa con decreto un'udienza per la comparizione delle parti", all'esito della quale decide sulle contestazioni con ordinanza;

c) "a fronte del chiaro dettato dell'art. 790 c.p.c., deve dunque escludersi l'ammissibilità del reclamo ex art. 591 ter c.p.c. avverso gli atti del notaio delegato alle operazioni di scioglimento della comunione, giacché tutte le contestazioni devono essere sottoposte al giudice istruttore a mezzo della trasmissione del verbale che le registra, per essere decise con ordinanza, avverso la quale è esperibile l'opposizione agli atti esecutivi (ex Cass., S.U. n. 18185/2013)".

Dunque, alla luce di detta pronuncia sembrerebbe da escludersi il rimedio di cui all'art. 591ter c.p.c., nell'ambito del giudizio di divisione endoesecutivo<sup>91</sup>.

Occorre però contestualizzare tali assunti nell'ambito della cornice normativa prima delineata e degli assunti giurisprudenziali anche successivi.

Infatti, successivamente a tale sentenza è arrivata la pronuncia delle Sezioni Unite del 2019<sup>92</sup> in materia di divisione endoesecutiva, secondo cui (riprendendo i principi esplicitati nel 2013): la divisione (endoesecutiva) del bene è strutturalmente funzionale all'espropriazione forzata della quota; essa si trova in rapporto di "strumentalità necessaria" rispetto ad essa; sebbene – il giudizio endoesecutivo - non sia da considerarsi una fase o un subprocedimento della procedura espropriativa in cui si innesta<sup>93</sup>.

L'esclusione del rimedio dell'art. 591ter c.p.c. è, poi, messa in dubbio dalla maggioranza della dottrina<sup>94</sup>, sulla base del rinvio sistematico alle norme sulla vendita esecutiva operato ex art. 788 c.p.c.

In verità, a parere di chi scrive, è possibile discernere gli spazi applicativi propri degli strumenti impugnatori di cui all'art. 790 c.p.c., commi 3, 4 e 5, da quello dell'art. 591ter c.p.c., secondo la schematica distinzione che segue.

La delega delle operazioni di vendita (al Professionista) in base al rinvio operato dall'art. 788 c.p.c. c. 1, non può che seguire la disciplina dell'art. 569 c.p.c.

Al contrario, la delega delle operazioni divisionali al notaio si fonda sull'art. 786 c.p.c. (inglobando, ex art. 791 c.p.c., l'attività di formazione delle masse, l'estrazione a sorte, la richiesta di nomina di un tecnico ad hoc).

---

<sup>91</sup> In applicazione di tale pronuncia, si veda Tribunale Napoli, 20/07/2022, in cui si dichiarata l'applicabilità strumento art. 790 c.p.c.; affermando che provvedimenti, successivamente, emessi del giudice sulla vendita vadano opposti e non reclamati (con relativa decadenza se non rispettati i termini)

<sup>92</sup> Cass. S.U. n. 25021 del 07/10/2019.

<sup>93</sup> Cfr. Cass. n. 22210 del 04/08/2021, cit.

<sup>94</sup> Cfr. Cardino opera cit., 1062

Dunque, nel secondo caso, coerentemente, per le contestazioni all'operato del notaio, si applicherà l'iter impugnatorio di cui all'art. 790 commi 3 e 4. c.p.c.: il notaio redigerà processo verbale, che trasmetterà al giudice istruttore, il quale costituirà il contraddittorio, decidendo sul punto con ordinanza.

Invece, nel primo caso, le contestazioni avverso l'attività del delegato saranno risolte mediante lo strumento dell'art. 591ter, sulla base del rinvio sistematico operato dall'art. 788 c.p.c.

In definitiva, si può concludere sinteticamente che ad attività diverse non fanno che corrispondere rimedi diversi<sup>95</sup>.

#### 4. Il riparto del ricavato dalla vendita: principi e costruzione del piano di riparto in sede divisionale

L'esito della vendita determinerà ovviamente anche il trasferimento del cespite in favore dell'aggiudicatario, al pari di quanto avviene nel corpo della procedura esecutiva.

Per ciò che concerne il relativo contenuto, va esclusivamente sottolineato che il giudice istruttore, nel decreto di trasferimento a favore del terzo aggiudicatario, provvede alla cancellazione del pignoramento e delle ipoteche gravanti sull'immobile, ex art. 586, 1° co., c.p.c., ivi comprese quelle gravanti sulle quote dei contitolari non eseguiti<sup>96</sup>.

Per ciò che concerne la cancellazione delle ipoteche, parte della giurisprudenza più risalente riteneva che spettasse pur sempre al giudice dell'esecuzione la cancellazione delle ipoteche, ritenendosi che il richiamo che l'art. 788, 3° co., c.p.c. compie alle norme sulla vendita forzata, non concernesse le formalità a questa successive. Il progressivo avvicinamento della vendita divisionale a quella esecutiva in senso stretto ha ribaltato tale impostazione, eguagliando dunque il contenuto del decreto di trasferimento nei due ambiti processuali<sup>97</sup>.

Oltre a ciò, il giudice dell'esecuzione deve indicare al Professionista (o in delega oppure con atto successivo ad hoc) anche le modalità per la divisione del ricavato, con le seguenti peculiarità:

1) la parte del ricavato della vendita, corrispondente alla quota dell'obbligato, andrà distribuita dal giudice dell'esecuzione, una volta riassunto il procedimento esecutivo, poiché nessun potere al riguardo spetta al giudice della causa divisoria incidentale<sup>98</sup>.

2) il progetto divisionale definitivo, che avrà ad oggetto il ricavato dalla vendita del cespite per l'intero, implicherà la distribuzione tra i soli comproprietari quotisti.

---

<sup>95</sup> In senso conforme, Gasbarrini Pag 22, opera cit, in cui si afferma come: "vi sia ancora spazio per ritenere che il rimedio ex art. 790 e ss. sia riferibile proprio al caso (distinto dal primo) di delega a notaio delle complessive operazioni di divisione, cioè una delega molto più estesa di quella alle sole operazioni di vendita e che ricomprenda sia la redazione del progetto di divisione in natura che quello delle somme ricavate dall'eventuale vendita". In questo senso anche, S. Passafiume, La vendita di beni immobili in espropriazione forzata e nel giudizio di divisione endoesecutivo cit. 2018, par. 3.

<sup>96</sup> Per le spese, si veda sub. nota n. 65.

<sup>97</sup> Così, CARDINO, opera cit., 1064.

<sup>98</sup> Sul rapporto processuale tra procedura esecutiva e giudizio di divisione, si veda Cass. 12685 del 12/05/2021, nonché Cass. 2.07.2024 n. 18196, già citata, si veda inoltre in relazione alla riassunzione par. 9, in special modo nota 28, sulla necessaria riassunzione.

Per quanto riguarda l'iter di approvazione del progetto divisionale esso andrà sottoposto alle parti, in base a quanto previsto dall'art. 789 c.p.c.

Come già accennato, risulta astrattamente applicabile, anche in caso di distribuzione del ricavato dalla vendita per l'intero, il disposto degli art. 791 c.p.c. (approvazione del progetto dinanzi al notaio). In questo caso, la medesima comparizione e "verbalizzazione" dell'approvazione sarà rimessa a quest'ultimo, sulla base della delega del giudice istruttore al predetto notaio (art. 786 c.p.c.), con la precisazione che la figura dello stesso (in questo caso) non sarà surrogabile dal Professionista Delegato di cui agli artt. 591bis e 179ter disp. att. c.p.c.<sup>99</sup>.

In qualsiasi caso, ove insorga controversia, essa andrà risolta con sentenza, altrimenti il giudice provvederà con ordinanda non impugnabile (art. 789, 3° co., c.p.c.); in particolare, nella formazione del progetto divisionale il giudice istruttore dovrà – eventualmente – risolvere eventuali questioni di dare-avere fra i contitolari, ex artt. 723 e ss. c.c., ove non ci sia accordo fra le parti.

Da tali operazioni emergerà la porzione netta in danaro da attribuire al contitolare obbligato e, per questo, all'ufficio esecutivo.

Dal netto da distribuire ai quotisti, andranno però tolte le spese "necessarie" alla divisione, come si esaminerà nel paragrafo che segue.

## 5. I compensi degli ausiliari e la regolamentazione delle spese di giudizio

In primis, va chiarito che sotto la dizione di "spese del giudizio di divisione" si riassumono importi di natura diversa, che trovano regolamentazione eterogenea, anche in termini di stauizioni che andranno a contemplarle.

Inoltre, come si vedrà, mentre la ripartizione del ricavato dalla vendita dell'intero (di tutto o di parte dei beni staggiti) sarà consequenziale all'ipotesi di vendita dell'intero, la necessità di regolamentare le spese del giudizio di divisione endoesecutivo, riguarderà tutti i giudizi di divisione, in qualsiasi modalità ne sia avvenuto lo scioglimento.

Prima di procedere all'elencazione delle stesse, è necessario sottolineare quali siano i principi su cui si basa la regolamentazione delle spese nel giudizio di divisione, i quali principi, per brevità, possono così schematizzarsi:

- le spese del giudizio di divisione (ordinario) vengono liquidate "a carico della massa", ossia ogni condividente sopporta le spese affrontate nel proprio interesse e partecipa pro quota alle spese processuali comuni, ossia quelle spese che servono, nel comune interesse, a condurre il giudizio di divisione alla sua conclusione.
- le spese di patrocinio difensivo nell'interesse particolare dei partecipanti al giudizio divisionale endoesecutivo, nel caso sia insorto un conflitto fra le parti, vengono liquidate seguendo il principio della soccombenza<sup>100</sup>.

---

<sup>99</sup> La linearità e semplicità dell'attività di formazione del progetto di divisione delle somme in caso di vendita dell'intero (riparto tra i quotisti) comporta come nella generalità dei casi il giudice istruttore non si spogli dell'udienza di approvazione del riparto, ma si appoggi all'ausilio del Professionista per la redazione della bozza di distribuzione.

<sup>100</sup> cfr. Cass. 13.5.2015, n. 9813 secondo la quale "nei procedimenti di divisione giudiziale le spese occorrenti allo scioglimento della comunione vanno poste a carico della massa, in quanto effettuate nel comune interesse dei condividenti, trovando, invece,

Nella divisione endoesecutiva, però, si aggiungono altri principi, in considerazione della strumentalità di tale giudizio rispetto alla procedura esecutiva, ossia:

- il creditore precedente, non è un condividente e deve vedersi rimborsate le spese (anticipate e processuali) affrontate nell'interesse comune dei creditori per il miglior esito della procedura esecutiva<sup>101</sup> (godendo del privilegio di cui all'art. 2770 c.c.); il privilegio legislativo gli è però assicurato nei confronti del solo esecutato (non degli altri quotisti).
- 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. ed art. 1196 c.c.).

Le ricadute pratiche di siffatti principi determinano l'assetto delle spese nei termini che seguono.

In particolare, potrà farsi direttamente applicazione del principio della defalcazione delle spese dalla massa, con la formazione di un ricavato da distribuire al netto di tali oneri. Ciò vuol dire che al ricavato si sottraggono (direttamente) le spese comuni, indispensabili per svolgere il giudizio divisorio, nell'interesse di tutti i condividenti. Tra queste vanno incluse (secondo la prassi di gran parte degli uffici): le spese di pubblicità della vendita, gli oneri del delegato, l'integrazione perizia nell'interesse comune<sup>102</sup>.

Per precisione, va specificato che il criterio della tara del ricavato non potrebbe applicarsi ove le spese debbano gravare in misura non proporzionale sulle varie quote, ma la spesa attenga in tutto (o nella parte cospicua) ad una delle quote<sup>103</sup>.

Restano, invece, fuori le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e pignoramenti (essa gravano sulla quota del debitore o verranno accollate all'aggiudicatario, se così previsto nell'ordinanza di vendita; salvo se gravino anche su quote dei condividenti)<sup>104</sup>.

---

applicazione il principio della soccombenza e la facoltà di disporre la compensazione soltanto con riferimento alle spese che siano conseguite ad eccessive pretese o inutili resistenze alla divisione. In particolare, il giudice di merito, nell'ambito di una pronuncia di compensazione delle spese, adottata in un giudizio di divisione, può legittimamente porre le spese di consulenza tecnica di ufficio a carico di tutti i condividenti pro quota, posto che, in ragione della finalità propria della consulenza di aiutare il giudice nella valutazione degli elementi che comportino specifiche conoscenze, la prestazione dell'ausiliare deve ritenersi resa nell'interesse generale della giustizia e, correlativamente, nell'interesse comune delle parti. Pertanto, ove ricorrano le anzi dette condizioni, il regolamento delle spese ex artt. 91 e 92 c.p.c. coesiste con l'attribuzione alla massa delle spese necessarie alle operazioni divisionali - paradigmatiche tra queste quelle relative al compenso liquidato al c.t.u. - senza che l'una statuizione escluda l'altra". Nello stesso senso, Cass. n. 1635 del 24/01/2020.

<sup>101</sup> Così Cass. n. 2787 del 31/01/2023. Nella divisione endoesecutiva, occasionata dall'avvio di procedura esecutiva per il soddisfacimento di un credito rimasto inadempito, le spese di lite, che di norma sono poste a carico della massa e sopportate "pro quota" da ciascun condividente, sono regolate dal principio della soccombenza, atteso che il creditore precedente non è un condividente e ha diritto al rimborso delle spese affrontate per il miglior esito della procedura esecutiva, nell'interesse comune del ceto creditorio, ivi comprese quelle processuali, stante il rapporto di strumentalità che lega il giudizio di divisione incidentale all'esecuzione; nello stesso senso Cass. 6072 del 18/04/2012.

<sup>102</sup> Si potrebbero inserire, se effettuate, anche i compensi per le attività custodiali inerenti al solo giudizio divisionale, in quanto svolte nell'interesse di tutti i condividenti (in base al principio espresso dall'art. 1110 c.c.).

<sup>103</sup> Vedi, ampiamente, sul tema in oggetto, Passafiume, Le spese nel giudizio di divisione endoesecutivo, su *in-executivis*, 25 luglio 2022, in cui si sottolinea che: "Nella prassi accade tuttavia che il creditore sia autorizzato dal giudice istruttore a "prelevare" le anticipazioni liquidate direttamente dal ricavato dalla vendita. In tal modo viene determinata la massa netta da dividere (al netto delle anticipazioni su di essa gravanti, che ciascun contitolare è tenuto a sopportare in proporzione della rispettiva quota) e così la somma netta da dividere pro-quota. Va precisato che il criterio proporzionale potrebbe non rivelarsi equo nella ripartizione delle spese in quanto talune di esse dovrebbero gravare non sulla massa (ovvero su ciascuna quota in proporzione ad essa) bensì in via esclusiva sulla quota cui ineriscono. Si pensi, ad esempio, alle spese per la cancellazione della trascrizione del pignoramento o le spese per la cancellazione dell'iscrizione ipotecaria che gravi su una sola quota".

<sup>104</sup> Si veda nota n. 65.

Dunque, il creditore verrà, in questo modo, interamente ristorato degli esborsi anticipati nel corso del giudizio di divisione (con esclusione delle spese di lite di cui appresso si dirà)<sup>105</sup>.

Come già più volte sottolineato, in caso di contestazione circa la possibilità di inserzione delle poste suddette nell'ordinanza di riparto e l'eventuale metodologia di ripartizione tra i soggetti del giudizio, il giudice dovrà decidere sul punto con sentenza<sup>106</sup>.

Per quanto attiene al governo delle spese del giudizio di divisione, il giudice istruttore provvederà in proposito con ordinanza amichevole ex art. 789 c.p.c. (in carenza totale di contestazione sul modo di ripartirle e sul quantum) o con sentenza (ove vi siano sollevate contestazioni), ma comunque con statuizione – il cui contenuto (anche se inserito nel medesimo provvedimento) si differenzia concettualmente da quello con cui si dichiara esecutivo il riparto del ricavato ai quotisti<sup>107</sup>.

In particolare, nell'ipotesi di contestazione sulle spese, sarà inevitabile la decisione con sentenza solo su questo punto e l'esito amichevole del giudizio divisorio incidentale (che non verrà lambito) non comprenderà il capo relativo alle spese<sup>108</sup>.

Nello specifico, le spese legali del precedente saranno poste a carico dell'esecutato per l'intero<sup>109</sup>e, nella ripresa dell'esecuzione, la statuizione di condanna contro l'esecutato costituirà titolo per la collocazione nella distribuzione dell'attivo dell'espropriazione con il privilegio ex art. 2770 c.c. e con la preferenza garantita dall'art. 2777 c.c.<sup>110</sup>.

Per quanto attiene ai rapporti tra il creditore e gli altri quotisti, va escluso che questi possano essere condannati in via solidale con l'esecutato per l'intero alle spese di lite.

A parere di chi scrive, però, in tal caso nei confronti del dividente non debitore non vi è differenza tra la divisione promossa da lui o da altro dividente e quella nascente da esecuzione, cosicché non vi è ragione di differenziare nei due casi il regime delle spese deviando dalla regola dell'interesse comune alla divisione, in forza della quale egli è tenuto a rimborsare a chiunque abbia compiuto atti utili alla divisione le relative spese, ma sempre in proporzione alla propria quota e, entro questo limite, solidalmente al dividente/debitore.

---

<sup>105</sup> Come sottolineato da Passafiume, nell'opera cit: questa soluzione perviene rapidamente alla finale ripartizione delle spese; altrimenti si dovrebbe ricorrere alla via più farraginoso a livello pratico, di consentire al creditore di spiegare intervento nell'esecuzione, ma in tal modo le spese andrebbero a gravare nell'immediato, integralmente, sul debitore, che avrebbe possibilità di agire per il recupero pro-quota.

Per una ricostruzione della questione, cfr. CARDINO, *Comunione di beni ed espropriazione forzata*, Torino, 2011, pp. 464-473

<sup>106</sup> Ove la contestazione non riguardi l'inserzione della posta e/o come gravi sul ricavato, ma la liquidazione stessa nei confronti degli ausiliari del giudice (Custode, delegato o CTU), il decreto di liquidazione dovrà essere oggetto di impugnazione nelle forme e nei termini previsti dall'art. 170 del DPR 2002 n. 115.

<sup>107</sup> Si veda da ultimo, Cass n. 24550/2024 del 12.09.2024.

<sup>108</sup> Nelle prassi di vari uffici, non potendosi, in concreto, quasi mai ritenere raggiunto l'accordo delle parti sul governo delle spese, si procede alla decisione sulle spese con sentenza a verbale ex art. 281sexies c.p.c., facendo depositare alle parti, memorie anticipate contenenti la richiesta quantificazione delle stesse.

<sup>109</sup> Vedi nota n. 93.

<sup>110</sup> Per Cass. 24550/2024 cit.: "con il provvedimento che definisce il giudizio di divisione endoesecutiva (sentenza o ordinanza ex art. 789, terzo comma, cod. proc. civ.) va disposta la condanna del dividente debitore esecutato alla refusione delle spese sopportate in detta lite dal creditore (precedente o intervenuto titolato), da liquidarsi secondo lo scaglione tariffario corrispondente al valore della massa".

Dunque, le spese di lite – sostenute dal creditore – potranno (secondo questa ricostruzione) essere poste solidalmente anche a carico dei comproprietari proporzionalmente alla rispettiva quota (ovviamente tranne ove la relativa costituzione in giudizio non abbia avuto alcuna utilità)<sup>111</sup>.

Per quanto attiene delle spese di lite sostenute dal creditore iscritto chiamato a partecipare o del creditore dell'esecutato intervenuto nel giudizio di esecuzione e poi di divisione, trattandosi infatti di una parte necessaria alla causa di divisione, (per il creditore ipotecario) e comunque legittimata (in relazione agli altri creditori intervenuti chirografari) ad intervenire per far valere e curare i propri diritti di credito (per cui già è stato espletato intervento nella procedura esecutiva e come tali evocati in giudizio) non potrebbe essere costretto a pagare le spese di un'attività di cura ed interessamento per la soddisfazione dei propri crediti.

Le spese legali degli interventori, però, vanno poste a carico del solo debitore esecutato (che ha dato causa al giudizio), da liquidarsi, in relazione al quantum, in base all'utilità, derivante dal loro intervento, per il giudizio divisionale (art. 92 c.p.c.)<sup>112</sup>.

Ove non siano state dipanate questioni specifiche tra i condividenti, risulta equa la compensazione delle spese tra debitore e contitolari-terzi.

Al contrario, le spese relative alle ulteriori domande e/o riconvenzionali proposte tra i quotisti saranno regolate secondo il principio della soccombenza.

---

<sup>111</sup> In senso parzialmente diverso, Passafiume, opera cit., secondo cui dovrebbe procedersi a compensazione tra creditore-attore e terzi contitolari

<sup>112</sup> Per Passafiume, opera cit, se il creditore intervenuto ha svolto attività difensiva (se il suo intervento è stato "utile"), le spese processuali gli andrebbero riconosciute in applicazione del criterio di soccombenza; se l'attività è stata "neutra" o inutile, non vi è motivo di addossare ai condividenti (compreso l'esecutato) dette spese, da ritenersi superflue.