

# ESPROPRIAZIONE DI BENI INDIVISI LA DIVISIONE ENDOESECUATIVA

MARINA DI CARRARA

11 maggio 2019

ALBERTO CARDINO

Sostituto Procuratore generale presso la Corte di cassazione

# SCOPO DELLA DIVISIONE ENDOESECUATIVA

Trasformazione della quota astratta in un bene individuato, da vendere successivamente nell'esecuzione (divisione in natura, art. 1114 c.c.)

Se bene non comodamente divisibile (art. 720 c.c.)

➤ assegnazione al comproprietario richiedente (*in primis*), dietro conguaglio (possibile anche davanti al giudice dell'esecuzione; vedi art. 48, co. 7-ter, cod. antimafia)

➤ vendita forzata dell'intero

L'assegnazione al comproprietario scioglie la comunione. Il giudice dell'esecuzione distribuirà il conguaglio

La vendita dell'intero non scioglie ancora la comunione (permane sul ricavato)

Se non vi è opposizione alla vendita, ordinanza. Se vi è opposizione, sentenza non definitiva (art. 788 c.p.c.)

# INTRODUZIONE DELLA DIVISIONE ENDOESECUATIVA

Individuazione della domanda giudiziale. Silenzio normativo. Varietà opinioni

La domanda giudiziale è fattispecie a formazione progressiva. Inizia con la notificazione del pignoramento e si conclude con l'ordinanza divisionale (Cass. 20817/2018)

In caso di contemporanea divisione giudiziale esterna deve applicarsi il criterio della litispendenza (Cass. 7617/2019)

Se prevale la divisione esterna, sospensione dell'esecuzione per «pregiudizialità»

Non è possibile la divisione amichevole dopo il pignoramento della quota, se non con l'adesione degli altri interessati, *ex art. 599 co. 2 c.p.c.*

La procura al difensore per la fase esecutiva vale anche per la cognizione divisionale (Cass. 20817/2018)

L'estinzione della divisione endoesecutiva comporta estinzione dell'esecuzione forzata (Cass. 44/1968)

# VENDITA DIVISIONALE DELL'INTERO

Progressiva assimilazione della vendita divisionale alla vendita esecutiva (Cass. 6072/2012; Cass. Sez. un. 18185/2013)

Richiamo dell'art. 788, co. 3, agli artt. 570 e ss. c.p.c.

Occorre incanto, come dice art. 720 c.c.? NO

Entrambe vendite forzate, indifferenti alla volontà non solo del quotista esecutato, ma anche degli altri quotisti

È vendita forzata anche la vendita divisionale ordinaria, NON endoesecutiva

NON è vendita soddisfattiva. Quindi NO ASSEGNAZIONE soddisfattiva (Cass. 5718/1997). Il giudice della divisione non distribuisce somme ai creditori

Ordinanza che dispone la vendita produce preclusioni art. 569 c.p.c.? (conversione del pignoramento, intervento, opposizione all'esecuzione etc.)

# RICADUTE PRATICHE DEL CARATTERE ESECUTIVO DELLA VENDITA DIVISIONALE

Obbligo di delega (art. 591 *bis*, co. 2, c.p.c.). Art. 788, co. 4, c.p.c. non coordinato

Reclamo ex art. 591-*ter* c.p.c. anche su provvedimento del giudice istruttore

Giudice istruttore cancella gravami ex art. 586, co. 1, c.p.c. (non si cancella la domanda di divisione; art. 2668, co. 2, c.c. Se ne annota l'esito)

Quotista non debitore può partecipare ad asta (arg. ex art. 719 c.c.)

Quotista debitore incontra divieto artt. 571, co. 1, e 579, co. 1, c.p.c.

Coniuge in comunione legale – ma non è vendita divisionale - può partecipare ad acquisto dell'intero (Cass. 605/1982; 4407/1979). Ma acquisto ricade in comunione legale ex art. 177, co. 1, lett. a), c.c.

Irregolarità vendita e opposizione agli atti esecutivi (Cass. Sez. un. 18185/2013)

## (segue) RICADUTE PRATICHE...

Custodia giudiziale (quale custode? quello dell'esecuzione, ma occorre conferma del Giudice istruttore)

Ordine di liberazione (vedi *infra*)

Spese processuali (vedi *infra*)

Chiusura anticipata per antieconomicità (art. 164-*bis* disp. att. c.p.c.)

Stabilizzazione della vendita divisionale (Cass. Sez. un. 21110/2012)

Irrilevanza presenza parti udienza vendita

Regime evizione cosa venduta (art. 2912 c.c.)

Regime vizi cosa venduta (art. 2922 c.c.)

Regime opponibilità locazione (art. 2923 c.c.)

Vendibilità divisionale anche in caso di abuso (art. 46, co. 5, d.p.r. 6.6.2001, n. 380)

Vendita telematica (richiamo di art. 788, co. 1, a 569, co. 3, c.p.c. non tiene conto di successivo inserimento di co. 4, art. 569)

Estinzione per mancata pubblicità su Portale? art. 631 *bis* c.p.c. DUBBIO. Certamente no nella vendita divisionale ordinaria, non endoesecutiva

# CUSTODIA GIUDIZIALE

Sull'intero bene indiviso o solo sulla quota pignorata?

In dottrina entrambe le tesi. Non c'è giurisprudenza.

Carattere pubblicistico induce a custodia SULL'INTERO (se debitore sostituito).

Altrimenti possibile nomina amministratore comune (art. 1105, co. 4, c.c.)

Sono comunque salvi i diritti di godimento e di riscossione dei frutti dei terzi quotisti, anche in caso di custode nominato sull'intero

# SE CUSTODIA GIUDIZIARIA SULLA QUOTA

Possibilità per il custode di farsi nominare amministratore della comunione, ex art. 1105, co. 4, c.c.

Vedi art. 40, co. 5, cod. antimafia: amministratore giudiziario che può essere autorizzato a chiedere al giudice civile di essere nominato amministratore della comunione

Anche al di fuori dei casi di stallo o di inerzia dei comunisti

Amministratore della comunione-custode giudiziario rende pur sempre conto a giudice dell'esecuzione, non a giudice civile che lo ha nominato

Poteri amministrativi sulla totalità della comunione (Cass. 10394/2002)

Anche azione spoglio o manutenzione verso altri quotisti (Cass. 2463/1967)

# QUOTA e ORDINE DI LIBERAZIONE *ANTE UDIENZA EX ART. 600 C.P.C.*

La liberazione si concreta in un ordine di restituzione della quota alla comunione (Cass. 7197/2014, 19929/2008). Al suo amministratore o al custode e, a seconda dell'estensione della custodia, sulla quota o sull'intero; Cass. 455/1972). Se dopo l'aggiudicazione rilascio a favore dell'acquirente

NELLA FASE ESECUTIVA vera e propria (*ante* udienza 600 c.p.c.), casi di vandalismo etc.

Sì, verso il debitore quotista, ma detentore unico del bene, come nei casi ordinari

Problema è se altro quotista vuole rientrare in possesso del bene, facoltà che non può essergli negata

Verso il terzo non debitore, azione del custode o dell'amministratore contro lo spoglio o la turbativa (Cass. 2463/1967) o azione ordinaria, con eventuale cautelare, avendo egli un legittimo *ius possidendi*

# ORDINE DI LIBERAZIONE *POST* UDIENZA *EX* ART. 600 C.P.C.

## SEPARAZIONE DELLA QUOTA IN NATURA:

come nell'esecuzione normale, sia che la porzione sia posseduta dal debitore che dal terzo comproprietario (ormai *sine titulo*)

VENDITA DELLA QUOTA INDIVISA: liberazione solo se il bene è posseduto dal debitore espropriato (non ha più titolo a godere). La liberazione non consente immissione dell'aggiudicatario nel possesso esclusivo del bene. Intimazione ai terzi comproprietari di riconoscere l'aggiudicatario come nuovo compossessore (art. 608, co. 2, c.p.c.; Cass. 5384/2013; 9457/2012; 165/2005; 1816/1983). Se però debitore è conduttore delle altre quote, può continuare a goderne come tale

## ORDINE DI LIBERAZIONE E DIVISIONE ENDOESECUTIVA CON VENDITA DELL'INTERO

Vendita forzata divisionale come vendita esecutiva (C. Sez. un. 18185/2013)

Ordine di liberazione possibile anche verso il terzo comproprietario, destinato comunque a rilasciare il bene venduto all'aggiudicatario

Valutazione della possibilità che sia il comproprietario ad aggiudicarsi il bene

# ORDINE DI LIBERAZIONE E DIVISIONE ENDOEXECUTIVA IN NATURA

Non c'è vendita dell'intero, il giudice istruttore non ha poteri di liberazione

Solo il giudice dell'esecuzione sulla porzione che sarà attribuita al comproprietario esecutato, ma nella fase dopo la riassunzione *ex art. 601, co. 2, c.p.c.*

Nel caso vi sia necessità di liberare il bene intero, posseduto dal debitore, poteri urgenti del giudice dell'esecuzione, nonostante la sospensione dell'esecuzione, *ex art. 48, co. 2, e 626 c.p.c.*

# ORDINE DI LIBERAZIONE VERSO IL TERZO QUOTISTA NON DEBITORE

Nella fase esecutiva vera e propria, in caso di necessità, solo azione di spoglio o turbativa (Cass. 2463/1967) o azione ordinaria, con eventuale cautelare, avendo egli un legittimo *ius possidendi*

Non ha bisogno di autorizzazione ad abitare immobile ex art. 560, co. 3, c.p.c.

Nel caso di separazione della quota in natura possessore *sine titulo*, quindi si all'ordine di liberazione (del giudice dell'esecuzione)

Nel caso di divisione con vendita dell'intero, non vi è ragione per non liberare immobile anche da terzo (ordine del giudice istruttore)

È bene valutare la concreta possibilità che aggiudicazione avvenga a favore del comproprietario stesso occupante

Nel caso di vendita della quota indivisa non si può liberare bene da terzo comproprietario che ha *ius compossidendi*, ma solo imporgli di riconoscere l'aggiudicatario come compossessore (Cass. 5384/2013; 9457/2012; 165/2005 1816/1983)

# SPESE DIVISIONE ENDOESECUTIVA

Spese alla massa. Solo quelle di comune interesse (consulenza, vendita, pubblicità etc.) Cass. 9813/2015; 22903/2013; 3083/2006 etc.

Diverse da spese processuali sopportate dalle parti (Cass. 19577/2007)

Spese liquidate in sentenza o in ordinanza 789 c.p.c. (che è titolo esecutivo)

Criterio delle spese alla massa difficilmente applicabile nella divisione endoesecutiva (Cass. 4237/1957). C'è il creditore che anticipa anche le spese comuni. Applicabile solo se vi è vendita dell'intero e formazione ricavato

Il debitore è soccombente? Principio di causalità giustifica carico delle spese processuali sul debitore, salvo recupero *pro quota* da altri comunisti

In caso di vendita dell'intero, si possono defalcare spese comuni dal ricavato dividendo (in tal caso, però, graveranno *pro quota*).

Anche le spese processuali del creditore? No

## SPESE DELLA DIVISIONE ENDOESECUTIVA, segue

Recupero delle spese processuali da parte del creditore in fase esecutiva. In tal modo ricadono interamente sul debitore *ex art. 95 c.p.c.* A meno che il giudice non condanni in solido i comproprietari.

Godono di privilegio che prevale anche su ipoteca per conguagli (art. 2817, n. 2) c.c.), su ipoteche precedenti (art. 2777, co. 1, c.c.) e deroga al principio di cui all'art. 2916, n. 3) c.c.

Giudice della divisione endoesecutiva può però liquidare diversamente spese, in base a ingiustificata resistenza (Cass. 22903/2013; 7059/2002). Mancata accettazione progetto divisionale può giustificare condanna (Cass. 3918/1977; 1482/1973)

Spese di creditori intervenuti? In base all'utilità. Discrezionalità del giudice

## VENDITA NELLA DIVISIONE ENDOESECUTIVA ED IPOTECHE

Cancellazione dell'ipoteca sulla quota pignorata ad opera del giudice della divisione endoesecutiva

Che ne è delle ipoteche sulle quote non pignorate?

La vendita forzata purga l'intero bene dalle ipoteche (art. 586 c.p.c.). Quindi si cancellano.

Salvo il caso dell'ipoteca accesa sull'intero quando bene non era in comunione, oppure da tutti i comproprietari in solido (Cass. 11088/1993). Prezzo diminuito di conseguenza.

I creditori iscritti sulle quote non pignorate debbono essere chiamati ex art. 1113, co. 3 c.c. (non avvisati ex art. 498 c.p.c.)

Possono quindi opporsi ad un pagamento diretto della parte di ricavato da parte dell'aggiudicatario a favore del loro debitore (non esecutato), ex art. 2825, co. 5, c.c.

Possono far valere le loro ragioni sulla parte di ricavato assegnata al loro debitore non esecutato, ex art. 2825, co. 4, c.c.

Se il debito non fosse scaduto, il giudice istruttore può disporre l'accantonamento della parte di ricavato e l'ipoteca si converte in pegno su credito (art. 2803 c.c.)