

Creditrice ipotecaria contumace

All'udienza del 2.10.2008, i procuratori delle parti concludevano:

attrice: disporre la divisione degli immobili di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED], siti in Magnago alla [REDACTED], meglio identificati in atti, secondo le risultanze della consulenza d'ufficio; disporre ai sensi dell'art.720 cc, in caso di indivisibilità in natura degli immobili di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED], la vendita all'incanto, con attribuzione della quota ricavata dalla vendita di spettanza della signora [REDACTED] alla procedura esecutiva immobiliare n.907/03, promossa nei suoi confronti e pendente avanti al Tribunale di Milano, attualmente sospesa; vittoria di spese di lite da liquidarsi in favore del sottoscritto avvocato antistatario.

[REDACTED] dichiarare lo scioglimento della comunione de quo, nulla opponendo alla richiesta di divisione avanzata da parte attrice; condannare parte attrice al pagamento delle spese di lite, ivi comprese le spese di CTU. Ci si riserva la richiesta di eventuale assegnazione della quota degli immobili oggetto di divisione.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto regolarmente notificato il 3-7.6.2005, la Banca Popolare di Commercio & Industria spa esponeva:

di essere creditrice di [REDACTED];

di aver sottoposto i beni delle debitrice a procedura esecutiva immobiliare (n.907/2003 RG pendente dinanzi al Tribunale di Milano), con pignoramento notificato il 4.7.2003;

2

Dovendosi procedere alla divisione, segue la sospensione automatica del processo esecutivo ex art.601 cpc, essendo la divisione strumentale al processo esecutivo e trattandosi di giudizi strutturalmente collegati, a maggior ragione dopo la modifica dell'art.181 disp.att. cpc che ha radicato la competenza per la decisione sempre in capo al GE.

Nel caso odierno, il Giudice dell'esecuzione ha espressamente ritenuto non separabile la quota pignorata del bene indiviso e (non ordinando la vendita della quota indivisa) ha disposto procedersi al giudizio di divisione con ordinanza dell'8.4.2005 (dunque anteriore all'entrata in vigore della riforma legislativa, che ha decorrenza 1.3.2006; parimenti, la notifica dell'atto introduttivo del presente giudizio divisionale è del 3-7.6.2005, anch'essa dunque anteriore all'entrata in vigore della riforma).

Venendo ora ad esaminare l'integrità del contraddittorio, si rileva che la creditrice ipotecaria Cariplo spa, non intervenuta nella procedura esecutiva immobiliare, è stata notiziata del presente giudizio divisionale (con notifica alla Intesa BCI Spa incorporante Cariplo), ma non è qui intervenuta; invece Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo, che era intervenuta nella procedura esecutiva immobiliare, poi non è intervenuta nel presente giudizio divisionale.

Quanto ai due soggetti titolari di usufrutto sul bene (██████████ e ██████████ ██████████), non ricorre una ipotesi di litisconsorzio necessario, atteso che l'usufrutto e la nuda proprietà, costituendo diritti reali diversi, danno luogo -ove spettino a più persone- ad un concorso di "iura in re aliena" sul medesimo bene e non anche ad una comunione in senso proprio.

R

“Insussistente, dunque, è la pretesa qualità di litisconsorte necessario dell’usufruttuario pro quota dell’immobile, che, all’evidenza, la disposizione dell’art. 784 c.p.c. non prefigura e che ... si pone in contrasto col principio già enunciato da questa Corte, secondo cui, nel giudizio di divisione relativo ad immobile gravato pro quota da usufrutto in virtù di un negozio trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda di divisione giudiziale, l’usufruttuario non è litisconsorte necessario, ma può essere chiamato affinché la sentenza abbia effetto nei suoi confronti, ai sensi dell’art. 1113 c.c., comma 3, in relazione all’art. 106 c.p.c. (Cass.2005/27412, v. Cass 4858/81).

Rilevata così l’integrità del litisconsorzio con le parti necessarie e proseguendo nell’esame del merito, va affermato che alcuna contestazione vi è tra le parti costituite in giudizio circa la necessità di procedere allo scioglimento della comunione nonché alla necessità di disporre la divisione del bene immobile. Infatti, il convenuto XXXXXXXXXX, in comparsa costitutiva, ma anche in sede di conclusionale, “nulla oppone alla richiesta di divisione avanzata dall’attrice” (p.2 comp.), Banca Popolare Commercio & Industria spa procedente.

La divisione non risulta tuttavia possibile in natura.

Deve infatti essere condivisa la relazione tecnica acquisita, in quanto chiara, esauriente ed immune da errori o vizi logici.

In tale relazione tecnica risulta affermato che “il frazionamento del bene comporterebbe un forte abbattimento dei valori di mercato, dovuto alla inevitabile perdita di disponibilità dell’area cortilizia/giardino, così come si presenta oggi, a causa della necessità di instaurare una o più servitù a

favore e contro i fondi derivanti dalla divisione. Inoltre il frazionamento della residenza comporterebbe un elevato onere economico per la realizzazione di tutte le opere edili che si renderebbero indispensabili alla creazione delle unità immobiliari indipendenti e conformi alla vigente legislazione e normativa specifica".

Ciò posto, ne consegue che il frazionamento del bene non risulta comodamente e convenientemente attuabile.

Questa stessa conclusione è stata peraltro affermata dal consulente nominato nell'ambito della procedura esecutiva (doc.1 attrice).

Alla luce dell'art.720 cc, dunque ed essendo il giudizio di divisione volto alla trasformazione del diritto ad una quota ideale in un diritto esclusivo su beni individuali, occorre procedere *in primis* alla vendita del bene immobile, convertendone il valore in denaro da poi suddividere in corrispondenza delle quote di spettanza delle parti, con vincolo alla procedura esecutiva con riguardo alla quota di [REDACTED].

La causa deve essere rimessa sul ruolo, con separata ordinanza, per procedersi alle operazioni di vendita secondo le modalità più opportune e sentite le parti.

Quanto alle spese di lite sostenute dall'attrice (statuizione necessaria con la sentenza che definisce l'intero giudizio e l'intera materia del contendere), esse vanno poste a carico definitivo in capo alla [REDACTED] la quale ha lasciato insoddisfatta l'originaria pretesa della Banca; non invece in capo al dividente non debitore, il quale risponderebbe solo delle spese non necessarie all'interesse comune o connesse ad una inutile resistenza.

P.Q.M.



il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa civile di primo grado iscritta al n.39744/2005 RG e promossa con atto di citazione notificato il 3-7.6.2005, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

dichiara lo scioglimento della comunione tra [REDACTED] e [REDACTED] sul bene immobile ad uso abitativo oltre pertinenze ed accessori, sito in Magnago alla via [REDACTED] censito al NCU del detto comune al fg.10, mappali 122, 123, 124, 125, 169;

rimette la causa sul ruolo per procedersi alle operazioni di vendita, come da separata ordinanza;

pone a carico di [REDACTED] le spese di lite sostenute dalla Banca Popolare Commercio & Industria spa, liquidate, in assenza di nota spese, in €.500 per spese, €.1500 per diritti ed €2.000 per onorari oltre accessori e spese generali come per legge, oltre al 50% delle spese per consulenza tecnica;

pone definitivamente a carico di [REDACTED] il 50% delle spese per consulenza tecnica.

Milano, 21.2.2009

Il giudice
Dott.ssa Luisa Vasile

