



Comune di Napoli con i seguenti dati: Sezione Chiaia, \*\*\*, zc 10, Categoria A/2, Classe 6, consistenza vani 7,5, piano 2;

2. Locale di sgombero/cantinola, interno con finestra, posto al servizio dell'appartamento descritto sopra, situato al piano terra, con ingresso dalla prima porta a sinistra per chi accede al corridoio dei locali cantinole dall'androne e contrassegnato, nella planimetria allegata alla licenza edilizia, con il n. 7. L'u.i. confina con androne della scala, corridoio interno di accesso ai locali di sgombero, locale di sgombero contiguo con ingresso dalla seconda porta a sinistra per chi accede al corridoio dei locali cantinole dall'androne, strada comune ai lotti n. 1, 2, 2bis, 3, 4, 5, 6. Il cespite occupa una superficie complessiva calpestabile di circa 13 mq ed una superficie commerciale pari a 15,20 mq. L'u.i. è riportata al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati: Sezione Chiaia, \*\*\*, zc 10, Categoria C/2, Classe 6, consistenza 13 mq, piano terra;

3. Locale di sgombero/cantinola, interno con finestra, posto al servizio dell'appartamento descritto sopra, situato al piano terra, nell'area coperta/zona a sinistra dell'androne, con accesso dalla seconda porta a sinistra per chi accede al corridoio dei locali cantinole dall'androne e contrassegnato, nella planimetria allegata alla licenza edilizia, con il n. 6. L'u.i. confina con corridoio interno di accesso ai locali di sgombero, locale di sgombero contiguo con ingresso dalla prima porta a sinistra per chi accede al corridoio dei locali cantinole dall'androne, locale di sgombero contiguo con ingresso dalla terza porta a sinistra per chi accede al corridoio dei locali cantinole dall'androne, strada comune ai lotti n. 1, 2, 2bis, 3, 4, 5, 6. Il cespite occupa una superficie complessiva calpestabile di circa 13 mq ed una superficie commerciale pari a 15,20 mq. L'u.i. è riportata al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati: Sezione Chiaia, \*\*\*, zc 10, Categoria C/2, Classe 6, consistenza 14 mq, piano terra;

4. Locale di sgombero/cantinola, interno con finestra, posto al servizio dell'appartamento descritto sopra, situato al piano terra, con accesso dalla terza porta a sinistra per chi accede al corridoio dei locali cantinole dall'androne e contrassegnato, nella planimetria allegata alla licenza edilizia, con il n. 5. L'u.i. confina con corridoio interno di accesso ai locali di sgombero, locale di sgombero contiguo con ingresso dalla seconda porta a sinistra per chi accede al corridoio dei locali cantinole dall'androne, locale di sgombero contiguo con ingresso dalla quarta porta a sinistra per chi accede al corridoio dei locali cantinole dall'androne, strada comune ai lotti n. 1, 2, 2bis, 3, 4, 5, 6. Il cespite occupa una superficie complessiva calpestabile di circa 13 mq ed una superficie commerciale pari a 15,20 mq. L'u.i. è riportata al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati: Sezione Chiaia, \*\*\*, zc 10, Categoria C/2, Classe 6, consistenza 14 mq, piano terra;

5. Locale di sgombero/cantinola, interno con finestra, posto al servizio dell'appartamento descritto sopra, situato al piano terra, nell'area coperta/zona a sinistra dell'androne, con accesso dalla porta posta in posizione opposta al varco del corridoio di accesso alle altre cantinole e contrassegnato, nella planimetria allegata alla licenza edilizia, con il n. 3. L'u.i. confina con corridoio interno di accesso ai locali di sgombero, locale di sgombero contiguo con ingresso dalla quarta porta a sinistra per chi accede al corridoio dei locali cantinole dall'androne, locale di sgombero contiguo con ingresso dalla terza porta a destra per chi accede al corridoio dei locali cantinole dall'androne, strada comune ai lotti n. 1, 2, 3. Il cespite occupa una superficie complessiva calpestabile di circa 13,80 mq ed una superficie commerciale pari a 15,60 mq. L'u.i. è riportata al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati: Sezione Chiaia, \*\*\*, zc 10, Categoria C/2, Classe 6, consistenza 14 mq, piano terra;

all'altro comproprietario, W, e per esso alla procedura esecutiva va accreditata l'ecedenza, da determinarsi all'attualità in €172.075,00, da versarsi su libretto di deposito bancario, presso la B.N.L., agenzia di Piazza Garibaldi - Napoli, intestato a W e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione del procedimento esecutivo immobiliare R.G.E. n. 164/2006), salva l'iscrizione dell'ipoteca legale ex art. 2817 c.c.>>>.

All'udienza di discussione del suddetto progetto di divisione fissata ex art. 789 c.p.c. i condividenti Y si sono opposti all'approvazione del progetto, deducendo di non essere in grado di sostenere l'onere economico del conguaglio (sic), e hanno chiesto che, a modifica del progetto, lo scioglimento della comunione venga attuato con l'assegnazione in favore dei condividenti non

esecutati dell'appartamento, con addebito del conguaglio di euro 12.000,00, e con l'assegnazione in favore del condividente esecutato, W, degli altri cespiti, ossia delle quattro cantinole.

In buona sostanza, i suddetti condividenti si oppongono all'approvazione non già sollevando critiche in ordine al progetto ovvero censurando il potere discrezionale adoperato dal giudice durante le operazioni divisionali, bensì per sollecitare la predisposizione di un nuovo progetto che attui la divisione secondo le nuove modalità indicate dagli stessi.

In altri termini, gli oppositori, in luogo dell'attribuzione in loro favore dell'intero con addebito dell'eccedenza, propongono una divisione in natura, da attuare separando la quota del debitore esecutato, in cui andrebbero comprese quattro cantinole ed il conguaglio di euro 12.000,00.

Parte attrice, si oppone alla modifica del progetto, reputando inammissibili le nuove richieste dei condividenti "in bonis", sia perché sulla indivisibilità dei cespiti caduti in comunione il tribunale avrebbe già statuito giusta la suddetta sentenza, ormai passata in cosa giudicata, in quanto non impugnata, sia perché, stante il vincolo pertinenziale tra l'appartamento e le cantine e tenuto conto delle caratteristiche strutturali e funzionali dei vari cespiti, la proposta separazione comporterebbe un deprezzamento dei beni, sicché insiste per la vendita degli immobili, quale soluzione che meglio assicura la tutela dei diritti di tutti i quotisti.

Sempre in punto di fatto, va osservato che, nel costituirsi nel presente giudizio, sia i condividenti Y, sia il condividente Z, che si è associato alle richieste degli altri germani, hanno testualmente chiesto <<che **gli immobili del compendio di Parco \* civ. 129, nella loro intera consistenza, ovvero esclusa qualche minore entità se necessario al pareggiamento delle quote, sia loro attribuita congiuntamente** con obbligo a carico di essi attributari che si dichiarano pronti a soddisfarlo, della corresponsione dei conseguenti conguagli eventualmente spettanti alle quote degli altri condividenti>> (cfr. comparsa di costituzione, pag. 4) e **che nel corso del giudizio nessuna diversa richiesta è stata avanzata fino alla udienza fissata per l'approvazione del progetto.**

Inoltre, sempre in punto di fatto, va evidenziato che il tribunale, giusta sentenza del 21.1.2009/27.2.2009, ha dato atto del fatto che <<i cespiti di cui è causa (un appartamento e quattro cantinole, oltre al box auto) non sono comodamente divisibili, nel senso che non è possibile addivenire ad un frazionamento di ciascuno di essi in sette parti (quanti sono i condividenti), né all'individuazione di sette lotti di eguale valore (cfr. la relazione del 10.11.2006 resa nell'ambito della procedura esecutiva)>> ed ha reputato che <<in siffatta situazione, rispetto alla vendita dell'intero compendio, con attribuzione alle parti del ricavato pro quota, appare certamente preferibile l'attribuzione congiunta dell'intero ai condividenti che lo hanno richiesto (...), con pagamento del conguaglio ex art. 720 c.c.>>.

Tanto premesso, va osservato, in punto di diritto, che l'attribuzione ex art. 720 c.c. di un immobile non divisibile è una modalità di realizzazione della divisione e che la relativa istanza, essendo rivolta a porre fine allo stato di comunione evitando la vendita all'incanto ovvero l'attribuzione del bene ad altro coerede, configura una eccezione che, per il potere dispositivo che spetta alla parte istante, può essere rinunziata espressamente o può essere considerata tacitamente rinunziata quando, proposta una prima volta, risulti superata da successive richieste della stessa parte incompatibili con essa (cfr. Cass. 22 aprile 1981 n. 2364; 13 luglio 1987 n. 6105; 1 marzo 1995 n. 2335).

Pertanto, va anzitutto dato atto del fatto che i condividenti Y, opponendosi all'approvazione del progetto di divisione *de quo*, predisposto in accoglimento della originaria domanda di attribuzione formulata, e proponendone un'altra incompatibile con la prima, hanno rinunziato all'attribuzione ex art. 720 c.c..

La nuova domanda, volta ad ottenere la divisione in natura, è evidentemente inammissibile, non già in quanto preclusa dal giudicato (avendo a ben vedere il tribunale, giusta la sentenza del 21.1.2009/27.2.2009, statuito solo che i cespiti di cui è causa non sono comodamente divisibili, nel senso che non è possibile addivenire ad un frazionamento di ciascuno di essi in sette parti, quanti sono i condividenti, né all'individuazione di sette lotti di eguale valore), bensì in quanto avanzata tardivamente, ossia solo all'udienza fissata ex art. 789 c.p.c..

Invero, ad avviso di questo giudice, in sede di approvazione del progetto di divisione, peraltro predisposto in conformità alla richiesta di taluni condividenti e accogliendo la domanda di costoro di assegnazione dell'intero con addebito dell'eccedenza, è precluso ai medesimi richiedere la separazione in natura, non precedentemente richiesta né ex art. 600 co. 2 c.p.c. nell'ambito del

procedimento di esecuzione che ha dato luogo al giudizio di divisione, né nel corso di tale ultimo giudizio.

A questo riguardo appare superfluo indugiare sulla questione della qualificazione di detta richiesta, ossia stabilire se si tratti di un'eccezione o, addirittura, di una mera difesa, ovvero indagare se ai fini della individuazione del tempo di proposizione della richiesta occorra far riferimento al regime delle preclusioni fissato per il processo di cognizione ordinario ovvero tener conto della peculiare struttura plurifasica del giudizio di divisione. Invero, anche a voler ritenere, come suggerito da attenta e recente dottrina, che siffatta richiesta non subisca nei processi di cd. nuovo rito la preclusione data dal superamento della fase di trattazione di cui all'art. 183 c.p.c. e che, ai fini della tempestività, occorra aver riguardo anche al momento in cui si determina il presupposto per avanzare l'istanza (occorra, cioè, aver riguardo al momento in cui sia stato definito il quadro reale del patrimonio comune, ad esempio con l'esaurimento delle operazioni peritali), sta di fatto che **giammai potrebbe consentirsi la proposizione dell'istanza addirittura in sede di discussione del progetto di divisione**, senza che sia stata neanche invocata una rimessione in termini.

Inoltre, a prescindere da ogni considerazione in ordine alla sussistenza di un'eventuale preclusione per incompatibilità rispetto a scelte pregresse e pur non volendo aderire alla tesi della graduazione a senso unico delle scelte della parte (pure autorevolmente sostenuta dalla più risalente dottrina), sta di fatto che l'eventuale *ius poenitendi* va esercitato prima e non dopo la predisposizione del progetto di divisione. A ragionare diversamente, infatti, si offrirebbe alle parti del giudizio di divisione l'occasione per mutare continuamente opinione, innestando un circolo vizioso potenzialmente senza fine tenuto conto della molteplicità di modalità di attuazione dello scioglimento della comunione, specie in presenza di pluralità di condividenti e di cespiti da dividere, e ciò in palese spregio del **canone costituzionale della ragionevole durata del processo**, cui deve sempre rifarsi l'interprete.

In definitiva, anche a voler ritenere che la richiesta di separazione in natura (in senso materiale e/o economico) della sola quota spettante all'esecutato, ove **non avanzata in sede esecutiva** all'udienza ex art. 600 c.p.c., quale modalità liquidativa della quota alternativa alla divisione, possa essere ancora avanzata nel corso del giudizio di divisione (del che pure potrebbe dubitarsi), sta di fatto che tale richiesta va **avanzata prima e non dopo la predisposizione del progetto di divisione**.

Il suddetto assorbente rilievo induce a non indugiare sulla questione dell'ammissibilità (sotto il profilo economico o urbanistico) della invocata separazione, su cui pure le parti contrastano e che coinvolgerebbe ulteriori indagini, anche tecniche.

A questo punto, pertanto, in accoglimento della originaria domanda avanzata da parte attrice, va disposta la vendita ex art. 788 c.p.c. dei cespiti di cui è causa, ad eccezione del cd. **locale di sgombero/box auto**.

A questo riguardo, va ribadito che l'esperto, ing. \*\*\*, nominato nell'ambito del giudizio di esecuzione, ha segnalato che nel titolo di provenienza detto cespite viene descritto come locale esterno dell'appartamento (sito nel fabbricato nel Comune di Napoli, alla via Privata \* n. 129, lotto 2-bis) dello **stesso fabbricato**, contrassegnato dal n. interno 4, confinante per due lati con i locali del serbatoio e del riscaldamento centrale, con altro lato con locale del bruciatore dello stesso riscaldamento centrale ed infine con la strada comune ai lotti n. 1, 2, 2bis, 3, 4, 5, 6; che dai rilievi effettuati nel corso delle operazioni di accesso è emersa una notevole difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, in quanto il cespite risulta avere una **quadratura maggiore** (circa 20,80 mq in luogo di 13,40 mq) ed il varco di accesso è pari a circa 3,40 m, in luogo di 90 cm.; che, inoltre, sebbene l'u.i. risulti riportata al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati: Sezione Chiaia, Foglio 10, particella 86, sub. 5, zc 10, Categoria C/2, Classe 6, consistenza 13 mq, piano terra, dai rilievi effettuati dall'esperto, tale u.i. è risultata appartenere ad un **corpo di fabbrica annesso al fabbricato, ma distinto da esso**, ed edificato su terreno riportato nel NCEU al Foglio 10, part. 87, su cui dalle visure catastali risulta edificata un'unica u.i. di cat. D/7; che, infine, l'esperto ha evidenziato che tale u.i. non rientra tra quelle previste ed autorizzate con la licenza edilizia n. 33 del 13.1.1953.

Tuttavia, appare superfluo indugiare sulla dibattuta questione dell'ammissibilità della vendita di beni immobili abusivi, allorché questa avvenga in esito ad un procedimento divisionale, promosso o instaurato, a seguito di pignoramento di quota di un bene indiviso, cioè ex artt. 599 e ss c.p.c., in

quanto le parti, invitate ad interloquire in merito, hanno sostanzialmente rinunciato alla vendita di tale cespite.

Pertanto, considerato che appare superfluo avvalersi dell'ausilio di un c.t.u., essendo stata acquisita agli atti la relazione di stima a firma dell'ing. \*\*\*, risalente al 10.11.2006, depositata nell'ambito della procedura esecutiva, nel cui seno è stato instaurato il presente procedimento, e considerato che le parti hanno dichiarato di accettare le conclusioni dell'esperto, almeno con riguardo ai valori attribuiti ai cespiti e che, in ogni caso, va demandato al delegato ex art. 591-bis co. 2 n. 1 c.p.c. anche il compito di individuare il valore dei cespiti, al fine di fissare il prezzo base d'asta, tenendo conto della suddetta relazione dell'esperto e delle osservazioni delle parti, provvedendo se del caso al suo aggiornamento, rivolgendosi direttamente all'esperto e alle parti per richiedere eventuali chiarimenti, approfondimenti ed integrazioni, va senz'altro ordinata la vendita dei beni, delegando le operazioni ad un notaio, che provvederà secondo le modalità indicate con separata ordinanza.

Attesa la natura non definitiva della presente sentenza, la liquidazione delle spese avrà luogo con la pronuncia terminativa del giudizio.

P.Q.M.

Il tribunale, in persona del sottoscritto giudice unico, pronunciando nella causa tra X e Y, Z, W, J, disattesa o dichiarata assorbita ogni diversa domanda o eccezione, così provvede:

1) dichiara non approvato il progetto di divisione del 21.1.2009/27.2.2009, per rinuncia dei condividenti Y alla domanda di attribuzione dell'intero con addebito dell'eccedenza;

2) dichiara irammissibile in quanto tardiva, la richiesta di separazione in natura della sola quota spettante all'esecutato avanzata dai condividenti Y all'udienza del 13.5.2010;

3) accoglie la domanda attorea e, per l'effetto, ordina ex art. 788 c.p.c. la vendita dei seguenti beni:

1. Appartamento sito in fabbricato nel Comune di Napoli, alla via Privata \* n. 129 (già corso \*\* n. 66), lotto 2-bis, piano secondo, scala unica, distinto dall'interno n. 4, con ingresso dalla porta a sinistra di chi sale per la scala. L'u.i. confina con vano scale, appartamento distinto dall'interno n. 3, viale interno al parco, che lo separa dal fabbricato lotto n. 2, strada comune ai lotti n. 1, 2, 2bis, 3, 4, 5, 6. L'u.i. è costituita da ingresso, disimpegno, salone doppio, tre camere da letto, due bagni, per una superficie complessiva calpestabile di circa 131 mq ed una superficie commerciale pari a 159,80 mq. L'u.i. è riportata al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati: Sezione Chiaia, \*\*\*, zc 10, Categoria A/2, Classe 6, consistenza vani 7,5, piano 2;
2. Locale di sgombero/cantinola, interno con finestra, posto al servizio dell'appartamento descritto sopra, situato al piano terra, con ingresso dalla prima porta a sinistra per chi accede al corridoio dei locali cantinole dall'androne e contrassegnato, nella planimetria allegata alla licenza edilizia, con il n. 7. L'u.i. confina con androne della scala, corridoio interno di accesso ai locali di sgombero, locale di sgombero contiguo con ingresso dalla seconda porta a sinistra per chi accede al corridoio dei locali cantinole dall'androne, strada comune ai lotti n. 1, 2, 2bis, 3, 4, 5, 6. Il cespite occupa una superficie complessiva calpestabile di circa 13 mq ed una superficie commerciale pari a 15,20 mq. L'u.i. è riportata al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati: Sezione Chiaia, \*\*\*, zc 10, Categoria C/2, Classe 6, consistenza 13 mq, piano terra;
3. Locale di sgombero/cantinola, interno con finestra, posto al servizio dell'appartamento descritto sopra, situato al piano terra, nell'area coperta/zona a sinistra dell'androne, con accesso dalla seconda porta a sinistra per chi accede al corridoio dei locali cantinole dall'androne e contrassegnato, nella planimetria allegata alla licenza edilizia, con il n. 6. L'u.i. confina con corridoio interno di accesso ai locali di sgombero, locale di sgombero contiguo con ingresso dalla prima porta a sinistra per chi accede al corridoio dei locali cantinole dall'androne, locale di sgombero contiguo con ingresso dalla terza porta a sinistra per chi accede al corridoio dei locali cantinole dall'androne, strada comune ai lotti n. 1, 2, 2bis, 3, 4, 5, 6. Il cespite occupa una superficie complessiva calpestabile di circa 13 mq ed una superficie commerciale pari a 15,20 mq. L'u.i. è riportata al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati: Sezione Chiaia, \*\*\*, zc 10, Categoria C/2, Classe 6, consistenza 14 mq, piano terra;ù
4. Locale di sgombero/cantinola, interno con finestra, posto al servizio dell'appartamento descritto sopra, situato al piano terra, con accesso dalla terza porta a sinistra per chi

accede al corridoio dei locali cantinole dall'androne e contrassegnato, nella planimetria allegata alla licenza edilizia, con il n. 5. L'u.i. confina con corridoio interno di accesso ai locali di sgombero, locale di sgombero contiguo con ingresso dalla seconda porta a sinistra per chi accede al corridoio dei locali cantinole dall'androne, locale di sgombero contiguo con ingresso dalla quarta porta a sinistra per chi accede al corridoio dei locali cantinole dall'androne, strada comune ai lotti n. 1, 2, 2bis, 3, 4, 5, 6. Il cespite occupa una superficie complessiva calpestabile di circa 13 mq ed una superficie commerciale pari a 15,20 mq. L'u.i. è riportata al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati: Sezione Chiaia, \*\*\*, zc 10, Categoria C/2, Classe 6, consistenza 14 mq, piano terra;

5. Locale di sgombero/cantinola, interno con finestra, posto al servizio dell'appartamento descritto sopra, situato al piano terra, nell'area coperta/zona a sinistra dell'androne, con accesso dalla porta posta in posizione opposta al varco del corridoio di accesso alle altre cantinole e contrassegnato, nella planimetria allegata alla licenza edilizia, con il n. 3. L'u.i. confina con corridoio interno di accesso ai locali di sgombero, locale di sgombero contiguo con ingresso dalla quarta porta a sinistra per chi accede al corridoio dei locali cantinole dall'androne, locale di sgombero contiguo con ingresso dalla terza porta a destra per chi accede al corridoio dei locali cantinole dall'androne, strada comune ai lotti n. 1, 2, 3. Il cespite occupa una superficie complessiva calpestabile di circa 13,80 mq ed una superficie commerciale pari a 15,60 mq. L'u.i. è riportata al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati: Sezione Chiaia, \*\*\*, zc 10, Categoria C/2, Classe 6, consistenza 14 mq, piano terra; letti gli articoli 788, 569 e 591 bis c.p.c.;

delegando al compimento delle attività previste dall'articolo 591 bis c.p.c. il notaio dott. \*\*\*, secondo le modalità indicate con separata ordinanza;

4) spese al definitivo.

Così deciso in Napoli il 26.11.2010

IL GIUDICE  
dott. Leonardo Fica

IL CASO.it