

N. R.G. 6536/2024



Tribunale di Verona

SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Attilio Burti
ha pronunciato la seguente

SENTENZA NON DEFINITIVA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **6536/2024** promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]

ATTORE

contro

[REDACTED]

CONVENUTA CONTUMACE

[REDACTED]

CONVENUTA CONTUMACE

[REDACTED]

CONVENUTO CONTUMACE

[REDACTED]

CONVENUTA CONTUMACE

[REDACTED]

CONVENUTA CONTUMACE



Sentenza n. 1704/2025 pubbl. il 25/07/2025

RG n. 6536/2024

Sentenza n. cronol. 3818/2025 del 25/07/2025

[REDACTED], rappresentato
e difeso dall'Avv. [REDACTED]

CONVENUTO

CONCLUSIONI

COME IN ATTI



CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO

DELLA DECISIONE

1.1.- [REDACTED] ha intrapreso un'azione esecutiva nei confronti dell'imprenditore [REDACTED], pignorando la quota indivisa della piena proprietà dei due terzi dei beni così censiti Catasto Fabbricati, Comune di [REDACTED], Foglio [REDACTED] mapp. [REDACTED] sub. [REDACTED] Catasto Fabbricati, Comune di [REDACTED], Foglio [REDACTED] mapp. [REDACTED] sub [REDACTED].

1.2.- L'imprenditore, pendente l'azione esecutiva sulla quota indivisa, è stato sottoposto alla liquidazione giudiziale e la curatela, giusta autorizzazione del Giudice Delegato, è subentrata ex art. 216, comma 10, c.c.i.i. nell'espropriazione immobiliare.

1.3.- All'udienza di cui all'art. 600 cod. proc. civ., il giudice dell'esecuzione forzata, preso atto dell'impossibilità di esprimere, *causa cognita*, una prognosi di vendita della quota indivisa al prezzo di stima e valutata la non separabilità in natura di una porzione immobiliare corrispondente al valore della quota indivisa pignorata, ha ordinato alla curatela della liquidazione giudiziale di introdurre il giudizio divisionale.

1.4.- La curatela, quindi, *iussu iudicis*, ha introdotto il giudizio di divisione endoesecutivo, evocando in giudizio tutti condividenti, ivi incluso il debitore [REDACTED] sottoposto a liquidazione giudiziale, nonché tutti i creditori presenti del processo esecutivo (l'allora creditore procedente [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED]) e, inoltre, i creditori che avevano iscritto ipoteca, sia sui diritti parziali non attinti dal pignoramento, sia sulla quota indivisa oggetto dell'azione esecutiva e, poi, anche della procedura concorsuale.

2.- Il giudice ha fissato la discussione orale della causa e ha trattenuto la sentenza in decisione sulle seguenti questioni: - la prima, di carattere pregiudiziale, relativa alla legittimazione processuale del debitore in liquidazione

giudiziale e dei suoi creditori a partecipare ad un giudizio avente ad oggetto un rapporto patrimoniale compreso nella procedura concorsuale e funzionale alla liquidazione dell'attivo della stessa; - la seconda, attinente al merito, relativa alla valutazione di comoda o incomoda divisibilità del compendio in comunione.

3.1.- La prima questione deve essere risolta in senso negativo alla legittimazione processuale del condividente in liquidazione giudiziale. Ai sensi dell'art. 143 c.c.i.i., infatti, il debitore, rispetto a tutti i rapporti patrimoniali compresi nella liquidazione giudiziale, non ha capacità processuale, spettando la medesima in via esclusiva al liquidatore. Né si ricade nell'ipotesi eccezionale di cui all'art. 143, comma 2, c.c.i.i., non avendo questo giudizio ad oggetto la risoluzione di questioni da cui può dipendere l'imputazione del reato di bancarotta o, ancora, non essendo un caso in cui l'intervento del debitore è previsto dalla legge.

3.2.- La scelta della curatela di evocare nel giudizio avente ad oggetto lo scioglimento della comunione su un diritto reale attinto dall'esecuzione collettiva anche il debitore sottoposto a liquidazione giudiziale è, quindi, una scelta processuale *contra ius*, perché è la curatela, e solo essa, ad avere in via esclusiva la legittimazione processuale ad agire rispetto alla quota indivisa del diritto reale in capo al debitore e compresa nella procedura concorsuale, senza che, invece, sussista una legittimazione processuale concorrente di quest'ultimo.

3.3.- Non hanno neppure legittimazione processuale a contraddirsi nel giudizio divisionale tutti i creditori del debitore sottoposto a liquidazione giudiziale intervenuti nel processo esecutivo (o che avevano promosso quel processo), ancorché essi abbiano iscritto ipoteca sulla quota indivisa compresa nella procedura concorsuale.



3.4.- Occorre premettere che sotto la vigenza dell'art. 107 l.f. nel testo vigente ante riforma del 2006, la giurisprudenza di legittimità aveva statuito che *"prima della dichiarazione di fallimento, sia stata iniziata da un creditore l'espropriazione di uno o più immobili del fallito il curatore, a norma della L. Fall., art. 107, si sostituisce al creditore istante e tale sostituzione opera di diritto"* (cfr. Cassazione civile, sez. I, 26/02/2019, n. 5655): essa, secondo le coordinate del giudice di legittimità, deve essere intesa quale *"manifestazione del più generale potere di disposizione dei beni del fallito ex art. 31 della legge fall., ma non una vera e propria sostituzione processuale ex art. 81 c.p.c."* (cfr. Cassazione civile sez. I, 11/12/2009, n. 25963).

3.5.- Secondo le sopracitate coordinate ermeneutiche la curatela, dunque, ha proseguito l'azione esecutiva non agendo in nome proprio per far valere un diritto altrui, ma quale modalità di liquidazione di quella porzione dell'attivo concorsuale precedentemente attinto dal vincolo del pignoramento: il processo esecutivo, in forza del subentro della curatela, rappresenta, pertanto, la sede processuale dove avviene la realizzazione dell'attivo concorsuale (tant'è che tale potere della curatela è disciplinato all'interno dell'art. 216 c.c.i.i. che disciplina le modalità di liquidazione dell'attivo) e, conseguentemente, viene meno la legittimazione processuale dei creditori del debitore, attesa la regola di cui all'art. 150 c.c.i.i. che concentra tutti i poteri e le facoltà inerenti alla liquidazione dell'attivo concorsuale in capo al curatore, senza disperderli tra i creditori della massa, anche al fine di assicurare l'effettività del concorso formale.

3.6.- Allora, così come il creditore procedente e i creditori intervenuti nell'esecuzione individuale (poco rileva che siano anche ipotecari), perdono la legittimazione processuale a partecipare all'esecuzione individuale in cui è subentrata la curatela (fatta eccezione, ma non è questo il caso, per quel creditore ipotecario munito del privilegio processuale di cui all'art. 41 t.u.b. che eccettua la regola generale di cui all'art. 150 c.c.i.i.), analogamente, essi



[Sentenza n. cronom. 3818/2025 del 25/07/2025](#)

perdonò la legittimazione processuale a partecipare al giudizio di divisione endoesecutiva.

3.7.1.- *"Il giudizio di divisione cd. endoesecutiva, pur non potendo essere considerato una fase o un sub-procedimento di quello di espropriazione immobiliare in cui si innesta, è a quest'ultimo strutturalmente e funzionalmente connesso"*, in quanto *"è divenuto ormai lo sviluppo normale di ogni procedura espropriativa avente ad oggetto una mera quota (in tal senso deponendo il nuovo testo del capoverso dell'art. 600 c.p.c., così come sostituito dal D.L. n. 35 del 2005, art. 23, lett. e), conv., con modif., nella L. n. 80 del 2005) e che il suo collegamento funzionale con il processo esecutivo, già indiscusso in precedenza, è attualmente sottolineato dalla previsione del nuovo testo dell'art. 181 disp. att. c.p.c., in base alla quale, in forza del cit. D.L. n. 35, art. 23-ter, lett. f), tale giudizio si svolge dinanzi al medesimo giudice dell'esecuzione (in funzione, ovviamente, di giudice istruttore civile) della procedura esecutiva (contestualmente sospesa in attesa della liquidazione della quota del debitore esecutato), con la configurazione di un'ipotesi di competenza funzionale e, pertanto, da qualificarsi non derogabile"* (cfr. Cassazione civile, sez. II, 11/02/2022, n. 4473).

3.7.2.- Effettivamente, il giudizio di divisione endoesecutiva è funzionale a trasformare in denaro il valore della quota indivisa oppure ad assegnare al comproprietario esecutato uno o più beni in apporzionamento della quota indivisa, affinché in sede esecutiva si possa vendere un bene in intera proprietà. Esso, quindi, o surroga la fase liquidatoria del processo esecutivo oppure è funzionale affinché, nel processo esecutivo, si possa svolgere la fase liquidatoria senza pregiudizio per il ceto creditorio e il debitore (come avverrebbe se venisse liquidata la quota indivisa, ovverosia un diritto reale scarsamente appetibile).

3.7.3.- Il carattere ancillare del giudizio di divisione endoesecutivo all'espropriazione forzata sui beni indivisi è stato ulteriormente affermato dal



[Sentenza n. cronol. 3818/2025 del 25/07/2025](#)

giudice di legittimità, il quale ha tratto la conclusione che che: "in ragione della costante interazione tra il procedimento esecutivo ed il giudizio di divisione ad esso funzionale - **che si manifesta, ad esempio, con il riconoscimento della legittimazione od interesse ad agire in capo al creditore precedente solo nei limiti in cui lo stesso sia e resti tale** (Cass. n. 6072 del 2012, secondo cui "il giudizio di divisione dei beni pignorati non può essere iniziato e, se iniziato, non può proseguire ove venga meno in capo all'attore la qualità di creditore e, con essa, la legittimazione e l'interesse ad agire") ovvero con la possibilità di notificare l'ordinanza che dispone il giudizio di divisione "al procuratore di uno dei litisconsorti che si sia già costituito nell'esecuzione forzata" (Cass. n. 20817 del 2018) -, che il giudice dell'esecuzione, in funzione di giudice istruttore, tragga dal fascicolo dell'esecuzione le prove rilevanti ai fini delle decisioni che è chiamato ad assumere, come quella relativa all'accertamento della effettiva spettanza della comproprietà della quota dell'immobile indiviso in capo al condividente cui siano stati notificati, dapprima, il pignoramento (art. 599 c.p.c., comma 2) e poi l'ordinanza del giudice dell'esecuzione introduttiva del giudizio (art. 600 c.p.c., comma 2 e art. 181 disp. att. c.p.c.)." (cfr. Cassazione civile sez. II, 11/02/2022, n.4473).

3.8.- Stando così le cose, non si può fondatamente sostenere che un soggetto (in questo caso l'originario creditore precedente ipotecario nell'esecuzione individuale) che ha perduto la legittimazione processuale in seno alla procedura esecutiva in forza della regola di cui all'art. 150 c.c.i.i. che concentra in capo al curatore tutti i poteri inerenti la liquidazione dell'attivo (ivi incluso quello di calcare quale unica parte la scena del processo esecutivo fin tanto che non si sia conclusa la fase liquidatoria) ed esclude, in capo ai creditori del debitore in liquidazione giudiziale, poteri processuali liquidatori, mantenga detta legittimazione processuale nella divisione endoesecutiva; detta divisione, infatti, è parimenti funzionale alla liquidazione del bene indiviso attinto



dal vincolo del pignoramento e ricompreso nell'attivo della procedura concorsuale.

3.9.1.- Né tale conclusione può essere scalfita sulla base del fatto che il creditore abbia iscritto ipoteca sulla quota indivisa del bene del debitore in liquidazione giudiziale, perché il creditore ipotecario (diversamente dal creditore ipotecario munito anche di privilegio processuale fondiario o dal creditore che ha eseguito sequestro conservativo che, in forza dell'art. 2906 c.c., è vincolo a porta sbarrata al concorso successivo di altri ceditori ed in ciò si differenzia dall'atto di pignoramento, arg. ex art. 2913 c.c.) non ha una posizione antagonista a quella della massa passiva dei creditori della procedura concorsuale, se non allorché si tratta di far valere, in sede di ammissione al passivo, la causa di prelazione del proprio credito e allorché, in sede di riparto concorsuale, si tratta di ottenere il pagamento del ricavato della vendita del diritto gravato con la causa di prelazione nei limiti della somma ammessa al passivo col grado ipotecario.

3.9.2.- In sede esecutiva e di divisione endoesecutiva, pertanto, il diritto del creditore ipotecario sulla quota indivisa ad una corretta divisione, anche, se del caso, mediante vendita del bene non comodamente divisibile, è fatto valere dalla curatela della liquidazione giudiziale, unico soggetto legittimato ad amministrare il patrimonio oggetto della liquidazione giudiziale (art. 128 c.c.i.i.) e, quindi, legittimato processualmente a compiere gli atti inerenti i rapporti patrimoniali compresi nella procedura concorsuale (art. 143 c.c.i.i.), ivi inclusi gli atti del processo esecutivo e del giudizio di divisione endoesecutiva nell'interesse della massa dei creditori concorsuali (tra cui rientra evidentemente anche il creditore ipotecario che ha iscritto sulla quota indivisa).

3.9.3.- Ammettere che il creditore ipotecario iscritto sulla quota indivisa possa calcare la scena del giudizio di divisione endoesecutiva e attivare i rimedi contro gli atti del giudice significherebbe, invero, disarticolare la concentrazione della fase liquidatoria in capo al curatore della liquidazione giudiziale,



senza che questa frammentazione sia giustificata da una deroga espressa di legge (come è, tutt'ora, per il privilegio fondiario ex art. 41, comma 2, t.u.b.) o di un diritto del creditore ipotecario antagonista a quello della massa passiva esercitabile nell'ambito della fase liquidatoria dell'attivo concorsuale.

3.10.- L'unico creditore ipotecario legittimato, pertanto, a contraddirre in questo giudizio divisionale è la sola [REDACTED], in quanto creditrice ipotecaria iscritta anche sulle quote indivise dei condividenti non esecutati e, in tale veste, legittimata a contraddirre sulle modalità di divisione della quota indivisa dei condividenti per i quali non è stata aperta la liquidazione giudiziale.

4.1.- Tanto premesso, è ora possibile entrare nel merito della questione della non comoda divisibilità del compendio oggetto della comunione che deve essere esclusa per le seguenti ragioni.

4.2.- I beni in comproprietà sono costituiti da due appartamenti l'uno sopra l'altro in regime di comunione tra [REDACTED], per la quota dei 2/3 oggetto dell'intera proprietà, e [REDACTED], titolare della quota di 1/3 che, con riferimento all'immobile di cui al FG. [REDACTED], part. [REDACTED], subalterno [REDACTED], è gravata dal diritto di usufrutto vitalizio a favore di [REDACTED].

4.3.- I due immobili hanno valore pressoché uguale: l'uno è stato stimato 54.000,00 euro, l'altro (quello gravato dal diritto di usufrutto) 56.400,00 euro, essendo due immobili costruiti in data coeva e di dimensioni pressoché uguali.

4.4.- La comoda divisibilità degli stessi non è, quindi, praticabile perché l'immobile che verrebbe assegnato al comproprietario esecutato (quale che sia delle due unità abitative) avrebbe un valore troppo inferiore al maggior valore della quota indivisa dei due terzi dell'intero (pari ad euro 73.526,40) e, pertanto, il conguaglio in denaro posto a carico dei contitolari non esecutati (pari ad almeno 17.126,50 euro) non avrebbe funzione perequativa della



[Sentenza n. cronol. 3818/2025 del 25/07/2025](#)

differenza tra il valore della quota ideale e quello del bene assegnato in apporzionamento della medesima, ma funzione sostitutiva di una porzione non assegnabile in natura attraverso le operazioni di apporzionamento.

4.5.- La giurisprudenza di merito, di fatti, insegnà che “*la vendita all'incanto dell'immobile oggetto di comunione che non sia divisibile o comodamente divisibile, è configurata dall'articolo 720 del Cc come rimedio residuale cui ricorrere quando nessuno dei condividenti voglia giovarsi della facoltà di attribuzione dell'intero. Pertanto, a tale rimedio è legittimo ricorrere nel caso in cui procedere a mezzo di conguaglio implicherebbe un esborso di denaro considerevole in relazione alla discrasia di valore sussistente tra i beni facenti parte del compendio ereditario. Tale circostanza, anche da sola, consente di ritenere i beni di non comoda divisibilità e, dunque, consente di disporre il rimedio residuale della vendita all'incanto dell'intero compendio immobiliare.*” (cfr. Tribunale Firenze sez. I, 27/09/2018, n.2520).

4.6.- In questo senso depone anche la giurisprudenza di legittimità, la quale afferma che “*risulta idonea ad orientare la scelta del giudice, anche in favore della non comoda divisibilità, l'elevata misura dei conguagli altrimenti dovuti fra le quote da attribuire*” e, quindi, “*non rileva la sola circostanza che gli immobili comuni siano in numero corrispondente a quello delle quote da formare per assicurare la divisibilità ... occorrendo viceversa assicurare la formazione di quote in natura di valore tendenzialmente corrispondente a quello delle quote ideali, non potendosi assegnare dei conguagli di importo eccessivo, come sopra ricordato.*” (cfr. Cassazione civile sez. II, 28/07/2021, n.21612; conf. Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 27984 del 04/10/2023).

4.7.- Ora, nel caso di specie, il conguaglio sarebbe senz'altro di importo eccessivo perché pari a circa il 30% del valore del bene in natura, affinché al condividente sottoposto a liquidazione giudiziale possano essere assegnati beni in apporzionamento del valore della quota indivisa pari ai 2/3 sull'intero.

Il conguaglio, pertanto, in questo caso non potrebbe avere la funzione perequativa che ne costituisce il tratto tipico.

4.8.- In mancanza di istanze di assegnazione occorrerà, quindi, disporre la vendita dei beni non comodamente divisibili come da separata ordinanza.

5.1.1.- L'oggetto della vendita non potrà avere ad oggetto, però, anche il terreno circostante il fabbricato in comunione e censito al catasto come BCNC, in quanto quest'ultimo non risulta attinto dal vincolo del pignoramento, non essendo stato espressamente menzionato in termini precipui e chiaramente identificativi nell'atto di pignoramento (o, quantomeno, nel riquadro D della nota di trascrizione del pignoramento) e non operando l'effetto automatico di cui all'art. 2912 c.c. allorché il bene abbia autonomi dati identificativi catastali.

5.1.2.- Ora, è vero che nel caso di specie il bene è censito, senza intestatari, come bene in comune non censibile a più unità immobiliari appartenenti a proprietari diversi, ma la situazione reale non è quella descritta al catasto: è vero che le unità abitative cui è pertinenziale il terreno sono due, ma esse appartengono alla titolarità dei medesimi soggetti in regime di contitolarietà e, dunque, sul terreno stesso non vi è attualmente una situazione di condominio (non si tratta, cioè, di un bene posto a servizio a beni di proprietà esclusiva di diversi titolari, cfr. art. 1117 cod. civ. e, quindi, catastalmente di un bene comune non censibile, in quanto privo di quote), ma di una situazione di comunione tra gli stessi soggetti contitolari delle unità abitative e secondo le rispettive quote indivise.

5.2.- Orbene, questo giudice ritiene che sulle emergenze del dato catastale (BCNC) prevalga sempre la reale situazione dei luoghi e lo statuto dominicale, di tal ché anche il terreno pertinenziale alle due abitazioni è in regime di comunione tra i condividenti (non certamente in regime di condominio). Esso deve, dunque, essere oggetto di un'autonoma domanda di divisione giudizia-



le (proposta direttamente dalla curatela nei confronti dei condividenti), che deve essere trascritta ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2646 cod. civ., non essendo il bene stato colpito, in automatico, dal pignoramento, come sarebbe avvenuto se realmente il bene fosse stato un bene condominiale (rispetto al quale solo non è predicabile una circolazione autonoma, ma solo pro quota millesimale unitamente al bene in proprietà esclusiva).

5.3.- Né vale, ai fini dell'estensione dell'ambito oggetto dell'odierno giudizio divisionale, la mera trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale nei pubblici registri immobiliari, anche con riferimento al terreno censito al catasto come bene comune non censibile (trascrizione, da ultimo, prodotta dalla curatela come atto sopravvenuto in corso di causa). Tale adempimento, infatti, previsto come doveroso dall'art. 197 c.c.i.i., spiega gli effetti nell'ambito della procedura concorsuale (effetti, peraltro, di mera pubblicità notizia e non già di pubblicità dichiarativa; arg. ex art. 49, comma 4, c.c.i.i., nonché dalla collocazione dell'adempimento nell'ambito delle operazioni inventariali), ma non vale, di per sé, certamente ad ampliare sul piano oggettivo la domanda proposta nell'autonoma causa di divisione.

5.4.1.- L'ambito oggettivo del giudizio divisionale resta, infatti, perimetrato dall'ordinanza divisionale ex art. 600 cod. proc. civ., a meno che la curatela della liquidazione giudiziale non proponga una domanda di divisione avente ad oggetto il bene non attinto dal pignoramento e, pertanto, a valle, non oggetto dell'ordinanza ex art. 600 cod. proc. civ., non potendo il giudice istruttore della divisione agire come delegato del giudice della procedura concorsuale, in assenza di una domanda di divisione proposta nei confronti di tutti i litisconsorti necessari (*id est* i contitolari del terreno); la quale domanda, con riferimento a tutti i beni da dividere, deve essere trascritta, in adempimento di un comando di legge (art. 2646, comma secondo, cod. civ.), cui la curatela non può sottrarsi, se vuole giovarsi degli effetti di opponibilità del relativo giudizio divisionale anche con riferimento al terreno che circonda l'edificio



che ospita gli appartamenti e che, sul piano dominicale, è anche esso in una situazione di contitolarità.

5.4.2.- La delega del giudice delegato al giudice della divisione ai fini della vendita di un terreno (peraltro in regime di comunione con soggetti estranei alla procedura concorsuale) non produce, dunque, alcun effetto, dovendo, nel rispetto del principio del contraddittorio, essere proposta dalla curatela della liquidazione giudiziale una domanda di divisione nei confronti di tutti i condividenti in relazione anche al terreno per il quale, sino ad oggi, non è stato introdotto il giudizio divisionale.

5.4.3.- Se ciò avvenisse, questo giudice, sulla base del principio della domanda (art. 99 cod. proc. civ.) procederebbe con le operazioni divisionali anche per quel che concerne il terreno in comunione che sino ad oggi non è abbracciato dalla domanda di divisione.

5.4.4.- In assenza, invece, non è possibile che il giudice della divisione (ma analogo discorso varrebbe per il giudice dell'esecuzione) venda, sulla base di un rapporto di delega di funzioni da parte del giudice delegato (rapporto che presupporrebbe, peraltro, un potere di direttiva e di controllo da parte di quest'ultimo sul primo), un bene che non è neppure per intero ricompreso nell'attivo concorsuale.

6.- Attesa l'assenza di una parte soccombente in senso tecnico sulle questioni pregiudiziali di rito e sulla questione di incomoda divisibilità, non si fa luogo alla regolazione delle spese legali.

P.Q.M.

Il Tribunale, NON definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- dichiara la carenza di legittimazione processuale di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED];



Sentenza n. 1704/2025 pubbl. il 25/07/2025

RG n. 6536/2024

Sentenza n. cronol. 3818/2025 del 25/07/2025

- dichiara la non comoda divisibilità dei beni immobili oggetto della domanda di divisione;
- nulla sulle spese;
- dispone la vendita degli immobili non comodamente divisibili con separata ordinanza.

Verona, 25/07/2025

Il Giudice

Attilio Burti

