



**TRIBUNALE ORDINARIO di BUSTO ARSIZIO**

**SEZIONE SECONDA CIVILE**

Nella procedura esecutiva iscritta al n. r.g. /2015;

Il Giudice dott.

a scioglimento della riserva assunta all'ultima udienza,  
ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

Il Giudice, a scioglimento della riserva che precede;

rilevato che

con atto trascritto il giorno 21.1.2016 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. di reg. generale e n. di reg. particolare,

pignorava, per quanto qui di interesse, in danno di quota di 1/3 degli immobili così censiti nei vigenti registri catastali, quali emergenti dalla relazione sostitutiva notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. in atti:

- **LOTTO 2:** foglio particella sub. (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 6, consistenza 36 mq, rendita 107,84 Euro, indirizzo catastale: VIA piano: , intestato a

Coerenze: Da nord in senso orario: cortile comune, a.u.i., cortile e via

- **LOTTO 3:** foglio particella sub. (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 6, consistenza 10 mq, rendita 29,95 Euro, indirizzo catastale: VIA piano: , intestato a

Coerenze: Da nord in senso orario: cortile comune, mapp. , sub e cortile comune;

- **LOTTO 4:** foglio particella sub. (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 59,08 Euro, indirizzo catastale: VIA piano: intestato a

Coerenze: Da nord in senso orario: sub. , mapp. , sub e cortile comune;

- **LOTTO 5:** foglio particella sub. (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 59,08 Euro, indirizzo catastale: VIA piano: , intestato a

Coerenze: Da nord in senso orario: sub. mapp. , sub. , cortile comune;

- **LOTTO 6:** foglio particella sub. (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 59,08 Euro, indirizzo catastale: VIA piano: , intestato a

Coerenze: Da nord in senso orario: sub. , mapp. , cortile comune;  
- **LOTTO 7:** foglio particella sub. (catasto terreni), sezione urbana SA, qualita/classe SEMINATIVO Cl.1, superficie 17, reddito agrario 10,54 €, reddito dominicale 11,41 €, intestato a , foglio particella sub. (catasto terreni), sezione urbana SA, qualita/classe SEMIN.ARBOR. Cl. 2, superficie 1,2, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 0,77 €, intestato a  
- **LOTTO 8:** foglio particella (catasto terreni), sezione urbana BU, qualita/classe 1, superficie 22,2, reddito agrario 0,80 €, reddito dominicale 0,92 €, intestato a

il pignoramento di cui sopra dava luogo alla procedura per espropriazione in epigrafe indicata, nell'ambito della quale veniva disposta perizia di stima che valutava in complessivi € 21.337,81 il valore della quota pignorata relativa alle suddette unità immobiliari;

all'udienza ex art. 600 c.p.c. i comproprietari , nato a , ivi residente alla via n. C.F. e , nata a , il vi residente alla via , CF

titolari ciascuno di 1/3 del bene oggetto di pignoramento, chiedevano di acquistare la quota della debitrice eseguita con conseguente accrescimento della propria quota, chiedendo disporsi termine e modalità di versamento delle somme occorrenti a titolo di prezzo della quota e di spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale del presente provvedimento di assegnazione;

il creditore procedente nulla ha opposto avverso la detta domanda; non vi sono creditori intervenuti, mentre il debitore non è comparso alla detta udienza;

considerato che interesse dei comproprietari è quella di liquidare in denaro la quota dell'esecutato, accrescendo proporzionalmente la loro partecipazione al bene indiviso e mettendo così rapidamente a disposizione dei creditori il valore del bene originariamente pignorato; si tratta di una soluzione della vicenda espropriativa di particolare rapidità e denominata da autorevole dottrina "divisione senza difficoltà", che deve ritenersi consentito compiere anche con ordinanza del giudice dell'esecuzione, all'udienza di comparizione degli interessati; la detta soluzione si avvicina sia alla separazione della quota in natura, perché i contitolari non eseguiti estromettono il debitore dalla comunione, sia alla vendita della quota indivisa, perché i contitolari non fanno che acquistare il bene pignorato, sia, infine, ad uno degli esiti tipici del giudizio divisorio incidentale, espressamente previsto dall'art. 720 c.c.; dubbi in ordine alla praticabilità della c.d. "divisione senza difficoltà" sono stati espressi considerando che, così facendo, si consente ad uno o più comproprietari di acquistare la quota indivisa sottoposta a pignoramento, al di fuori dei meccanismi competitivi previsti dal codice di rito per le vendite



giudiziarie, non essendo i comproprietari posti in lizza con altri eventuali interessati all'acquisto della quota;

inoltre, si è affermato che la detta soluzione non sarebbe fra quelle che l'art. 600 c.p.c. considera quali naturali esiti dell'udienza di comparazione degli interessati;

in realtà la predicabilità nell'ordinamento di una divisione senza difficoltà avanti al giudice dell'esecuzione discende dalla considerazione per cui la stessa coincide con quella che l'art. 720 c.c. indica come preferenziale rispetto alla vendita dell'intero per lo scioglimento della comunione su beni non comodamente divisibili, né si scorgono motivi sostanziali per ritenere possibile tale opzione solo in sede di giudizio divisorio incidentale e non anche in sede propriamente esecutiva, come nella fattispecie;

quanto all'esigenza di sottoporre all'attenzione del mercato la quota indivisa del contitolare esecutato, si rileva che essa non può essere considerata assoluta ed inderogabile, essendo il suo scopo unicamente quello di permettere la migliore esitazione della quota staggita, come si ricava dalla previsione di cui all'art. 719, comma 2, c.c. per il caso di vendita per il pagamento dei debiti ereditari che può avvenire, con il consenso dei creditori e legatari, anche tra i soli condividenti e senza pubblicità;

una volta considerato che l'art. 720 c.c. prevede quale soluzione preferenziale per lo scioglimento della comunione il meccanismo dell'assegnazione diretta fra comproprietari, non si vede la ragione per la quale negare tale possibilità nell'ambito del processo esecutivo, anche osservando che la detta domanda potrebbe essere riproposta, senza alcuna modifica, nell'ambito del giudizio divisorio incidentale nel corso del quale dovrebbe trovare sicuro accoglimento; l'unico limite che il giudice dell'esecuzione deve osservare – e che costituisce la garanzia che l'operazione non avvenga in danno né dei creditori né del debitore – è quello del rispetto del valore venale della quota, a norma degli artt. 568, comma 3 e 569, comma 1, c.p.c.;

rispettato il detto limite, siccome nel giudizio divisorio incidentale, in virtù del richiamo alla fattispecie di cui all'art. 720 c.c., ragionevolmente non si potrà ottenere una maggiore soddisfazione degli interessi dei creditori e del debitore - ed anzi l'introduzione del giudizio determinerebbe solo ulteriori spese e più lunghi tempi di soddisfazione delle ragioni creditorie, con conseguente incremento del debito per via della inevitabile decorrenza di interessi sul dovuto - nulla osta ad una divisione senza difficoltà nell'ambito della procedura esecutiva;

nel caso di specie, inoltre, alla detta domanda hanno aderito tutti i creditori intervenuti, mentre il consenso espresso da parte del debitore esecutato (così come di tutte le altre parti ad eccezione, ovviamente, dell'istante) non risulta necessario, in analogia a quanto previsto dall'art. 789, comma 3, c.c.;

la domanda di assegnazione proposta deve, quindi, trovare accoglimento;

PQM

visto l'art. 720 c.c. e 600 c.p.c.;

dichiara lo scioglimento della comunione in essere sui seguenti beni, **limitatamente** alla quota di 1/3 di proprietà di \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_,

il \_\_\_\_\_, (CF: \_\_\_\_\_):  
- **LOTTO 2:** foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_\_ (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 6, consistenza 36 mq, rendita 107,84 Euro, indirizzo catastale: VIA \_\_\_\_\_, piano: \_\_\_\_\_, intestato a \_\_\_\_\_

- **LOTTO 3:** foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_\_ (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 6, consistenza 10 mq, rendita 29,95 Euro, indirizzo catastale: VIA \_\_\_\_\_, piano: \_\_\_\_\_, intestato a \_\_\_\_\_

- **LOTTO 4:** foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_\_ (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 59,08 Euro, indirizzo catastale: VIA \_\_\_\_\_ piano: \_\_\_\_\_ intestato a \_\_\_\_\_

- **LOTTO 5:** foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_\_ (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 59,08 Euro, indirizzo catastale: VIA \_\_\_\_\_ piano: \_\_\_\_\_ intestato a \_\_\_\_\_

- **LOTTO 6:** foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_\_ (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 59,08 Euro, indirizzo catastale: VIA \_\_\_\_\_, piano: \_\_\_\_\_ intestato a \_\_\_\_\_

- **LOTTO 7:** foglio      particella      ab.      (catasto terreni), sezione urbana  
SA, qualita/classe  
SEMINATIVO Cl.1, superficie 17, reddito agrario 10,54 €, reddito dominicale  
11,41 €, intestato

- **LOTTO 8:** foglio      particella      (catasto terreni), sezione urbana BU, qualita/classe 1, superficie 22,2, reddito agrario 0,80 €, reddito dominicale 0,92 €, intestato a

..... assegna a .....  
 ..... nato a ..... il ..... , ivi residente alla via .....  
 i n. C.F. ..... e a ..... , nata a .....  
 il ..... , ivi residente alla via ..... CF .....

- **LOTTO 2:** foglio      particella      sub.      (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 6, consistenza 36 mq, rendita 107,84 Euro, indirizzo catastale: VIA      , piano:      ; Coerenze:

- **LOTTO 3:** foglio particella sub. (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 6, consistenza 10 mq, rendita 29,95 Euro,



indirizzo catastale: VIA , piano: ; Coerenze: Da nord in  
senso orario: cortile comune, mapp. , sub e cortile comune;

- **LOTTO 4:** foglio particella sub. (catasto fabbricati), sezione  
urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 59,08 Euro,  
indirizzo catastale: VIA , piano:

Coerenze: Da nord in senso orario: sub. , mapp. , sub e cortile comune;

- **LOTTO 5:** foglio particella sub. (catasto fabbricati), sezione  
urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 59,08 Euro,  
indirizzo catastale: VIA , piano: ; Coerenze: Da nord in

senso orario: sub. , mapp. sub. , cortile comune;

- **LOTTO 6:** foglio particella sub. (catasto fabbricati), sezione  
urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 59,08 Euro,  
indirizzo catastale: VIA piano: Coerenze: Da nord in

senso orario: sub. , mapp. cortile comune;

- **LOTTO 7:** foglio particella sub. (catasto terreni), sezione urbana  
SA, qualita/classe

SEMINATIVO Cl.1, superficie 17, reddito agrario 10,54 €, reddito dominicale  
11,41 €; foglio particella sub. (catasto terreni), sezione urbana SA,  
qualita/classe SEMIN.ARBOR. Cl. 2, superficie 1,2, reddito agrario 0,68 €,  
reddito dominicale 0,77 €;

- **LOTTO 8:** foglio particella (catasto terreni), sezione urbana BU,  
qualita/classe 1, superficie 22,2, reddito agrario 0,80 €, reddito dominicale 0,92  
€;

ordina  
al Conservatore dei Registri Immobiliari di di procedere alla  
cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. pignoramento immobiliare trascritto il giorno presso la  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di ai nn. di reg.  
generale e n. di reg. particolare in favore  
contro **LIMITATAMENTE**

alle unità immobiliari sopra identificate;

2. ipoteca volontaria attiva, stipulata il firma di Notaio  
ai nn. di repertorio, iscritta il  
a CC.RR.II. di ai nn. , a favore di  
contro

, derivante da CONTRATTO  
DI MUTUO. Importo ipoteca: 140.000,00. Importo capitale:  
280.000,00, **LIMITATAMENTE alle unità immobiliari sopra  
identificate;**

dispone  
che e provvedano, entro il termine di 120  
giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, al versamento della  
somma di euro 21.337,81 (quale prezzo di assegnazione della quota) nonché  
dell'ulteriore somma occorrente per l'espletamento delle formalità di  
registrazione e trascrizione, pari ad euro 3.200,00, già comprensivo della quota  
di compenso del nominando ausiliario per la trascrizione del futuro decreto di  
trasferimento, sul conto corrente in essere presso la Banca con  
versamento al seguente IBAN:

Beneficiario: Tribunale di causale:  
POSIZIONE(spazio)anno/n.RG(sei caratteri)(spazio)descrizione libera;  
fissa

per la verifica del versamento della somma e per il conferimento dell'incarico ad apposito ausiliario per annotazione e trascrizione, l'udienza del 15 luglio 2020 ore 10.30, invitando il creditore procedente a depositare nel termine di 20 giorni antecedenti alla data di udienza come fissata la propria nota di precisazione del credito.

Si comunichi.

Busto Arsizio, 24/02/2020

Il Giudice dell'esecuzione  
dott. \_\_\_\_\_

