

R.G. N. 3875/2023



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI PESCARA**

in composizione monocratica in persona del giudice dott.ssa Daniela Angelozzi ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa in primo grado iscritta al n. 3875 del n. R.G. dell'anno 2023 vertente

tra

C.A., (Cod. Fis.: ...) rappresentato e difeso dall'Avv. C.A. ed elettivamente domiciliato in ..., come da mandato in atti;

- attore -

Contro

C.M.M., Nato a ... (Cod. Fisc. ...)

- Debitore, convenuto contumace -

C.R., Nato a ... , (Cod. Fisc. ...),

- Comproprietario, convenuto contumace -

C.RI., Nato a ... (Cod. Fisc. ...)

- Comproprietario, convenuto contumace -

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale di udienza di pc.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Con ordinanza introduttiva del giudizio di divisione endoesecutiva del 24.10.2023 (emessa all'interno della procedura esecutiva n. 85/2022) veniva introdotto il presente giudizio di divisione, posto che in considerazione anche della natura dei beni in comune e della indivisibilità degli stessi, non era possibile vendere la quota indivisa.



Venivano quindi evocati in giudizio C.M.M. (debitore esecutato) e C.R. (Proprietà 1/3) nonché C.RI. (Proprietà 1/3).

In data 23.5.2024, veniva ordinata la vendita, con delega, dei seguenti beni:

- Magazzino ubicato a ... (...) - Contrada ..., piano T Identificato al catasto Fabbricati - Fg. ..., Part. ..., Categoria ...

- Terreno ubicato a ... (...) - Contrada ... al catasto Terreni - Fg. ..., Part. ..., Qualità Seminativo - Fg. ..., Part. ..., Qualità Vigneto - Fg. ..., Part. ..., Qualità Vigneto - Fg. ..., Part. ..., Qualità Seminativo - Fg. ..., Part. ..., Qualità Seminativo;

al valore prezzo base di euro 69.655,05.

Venivano quindi svolte le seguenti vendite: 29.10.2024, 14.1.2025, 25.3.2025, 20.5.2025.

Tali vendite portavano il prezzo base del lotto unico da euro 69.655,05 ad euro 29.385,72 (con possibilità, nell'ultimo tentativo, di offrire fino al 75% del prezzo base così come ridotto, ovvero pari ad euro 22.039,29).

All'udienza del 22.5.2025 il creditore Avv. C.A. ha chiesto fissarsi ulteriori vendite; il Giudice ha fissato l'udienza del 26.6.2025, nella quale ha assegnato i termini di cui all'art. 189 c.p.c., e infine alla udienza del 21.10.2025 ha trattenuto la causa in decisione.

Una parte nutrita di dottrina e giurisprudenza ha ritenuto che, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c., tale norma possa applicarsi anche alle divisioni endoesecutive.

A fondamento di tale assunto si evidenzia la correlazione funzionale esistente tra la divisione endoesecutiva e l'esecuzione forzata: il giudizio con cui si procede alla divisione endoesecutiva ed in cui il fine ultimo è proprio quello di consentire la progressione della procedura esecutiva, pur costituendo una parentesi di cognizione nell'ambito del procedimento esecutivo - dal quale rimane soggettivamente ed oggettivamente distinto, tanto da non poterne essere considerato né una continuazione né una fase - è, tuttavia, ad esso funzionalmente correlato (cfr. Cass., 18-04-2012, n. 6072).

Il carattere funzionale della divisione endoesecutiva rispetto all'esecuzione forzata ed allo scopo satisfattivo da quest'ultima perseguito conduce a ritenere che non vi siano ostacoli all'applicazione dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c. nelle divisioni endoesecutive.

Applicate allora le coordinate dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c. e considerati i numerosi tentativi di vendita esperiti senza che il bene sia stata aggiudicato, può dirsi che i beni non risultano intrinsecamente idonei ad essere collocati sul mercato, come è evidente in base – oltre alla mancata



dimostrazione di interesse, per più anni consecutivi, da parte di eventuali acquirenti – ai numerosi tentativi di vendita andati deserti, e ciò nonostante la pubblicità attuata (si vedano avvisi in atti) e il fatto che sia stato posto in vendita ad un prezzo estremamente esiguo sia in valori assoluti che in termini relativi (la riduzione rispetto al prezzo di stima iniziale si assesta sulla percentuale del 56,25%) e che neppure la consistente riduzione ne abbia reso appetibile la vendita, rendendosi del tutto irragionevole prospettare un pur minimo soddisfacimento delle pretese dei creditori.

Va anzi evidenziato che nel prossimo tentativo il bene potrebbe essere in astratto venduto alla somma di euro 16.529,47 (di cui solo la parte di 1/3 destinata ad essere riversata alla esecuzione). Tale dato costituisce, infatti, serio ed evidente indizio di infruttuosità del giudizio.

La ratio dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c. è infatti quella di ostacolare la prosecuzione di procedure che non siano più utili allo scopo, che è quello di conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori: tale utilità viene meno quando, anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione, delle probabilità di liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo, dalla eventuale aggiudicazione successiva del bene il creditore non riuscirebbe ad acquisire un soddisfacimento ragionevole del proprio credito.

L'aspettativa del creditore al soddisfacimento della pretesa, pur assistita da un titolo legittimante, non è meritevole di tutela illimitata, ma nei limiti della sua ragionevolezza, sulla base di contemperamento prudente, logico e razionale tra la esigenza di tutela del credito e la necessità di contenere i costi della spesa pubblica: l'art 164 bis c.p.c. individua un temperamento non certo alla garanzia generale dell'art. 2740 c.c. bensì alla sua applicazione, temperamento che risulta necessario ogni volta in cui il sacrificio del bene del debitore non soddisfi più tale garanzia, ed i costi pubblici, relativi all'interesse dell'amministrazione della giustizia, divengano allora del tutto prevalenti sull'interesse del creditore, che dalla esecuzione non può aspettarsi concretamente e ragionevolmente alcun soddisfacimento del proprio credito, determinandosi con ciò solo un inutile dispendio di risorse.

Può pertanto dirsi che nel caso in esame il giudizio non appare più funzionalmente orientato alla realizzazione di una ragionevole aspettativa di soddisfacimento del credito, come richiesto dall'art. 164 bis disp. att. c.p.c., non risultando elementi ulteriori che possano far ipotizzare un esito diverso da quello dei già trascorsi esperimenti, determinandosi al contrario l'unico rischio di veder aumentare le spese della procedura.

Infatti, laddove anche in visione ottimistica le ulteriori probabilità di liquidazione dessero esito positivo, al prossimo tentativo i beni potrebbero essere aggiudicati a valori talmente modesti che tali



somme andrebbero utilizzate unicamente per rimborsare al creditore procedente le spese sostenute, sicché non vi sarebbe possibilità di soddisfare in misura ragionevole alcun credito.

Le spese legali, in considerazione del tipo di giudizio, possono essere compensate (o dichiarate irripetibili, in forza della contumacia dei convenuti), mentre quelle del professionista delegato e del custode vanno poste in capo al creditore procedente, qui attore, in conformità ai parametri di cui al d.m. 227/2015 e al d.m. 80/2009.

Con riferimento alle ulteriori spese del giudizio di divisione, anticipate dal creditore, si precisa che anche esse vanno poste a carico della massa, risultando spese necessarie allo svolgimento del giudizio e di comune interesse (spese di pubblicità per le vendite, spese di ctu laddove vi sia stata – diversa ed ulteriore questa, naturalmente, dalla perizia dello stimatore di cui al giudizio esecutivo –, eventuali spese di c.u. e bolli, di cui parte attrice offra documentazione).

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel giudizio n. 3875/2023, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- DICHIARA improseguibile la domanda, per sopravvenuta carenza di interesse delle parti;
- LIQUIDA a favore del Dott. G. L. la somma di euro 2.000,00 quale compenso per l'attività di professionista di delegato alla vendita, oltre rimborso forfettario del 10%, iva e cassa previdenziale come per legge, nonché la somma di euro 793,86 per l'attività di custode, oltre rimborso forfettario del 10%, iva e cassa previdenziale come per legge, ad euro 62,70 quali spese imponibili nonché la somma di euro 3.431,79 quali spese vive sostenute per le vendite.

Pone tale somma a capo dell'attore e dei convenuti contumaci in solido, disponendo che da essa vadano detratte eventuali acconti già percepiti (e, nei rapporti interni tra l'attore e le parti convenute, dispone che l'attore abbia diritto di ripetere da ciascuna parte convenuta le spese in parti uguali di 1/3).

- DICHIARA irripetibili le ulteriori spese del giudizio;
- ORDINA a cura di chi vi abbia interesse la cancellazione della trascrizione della domanda introduttiva del presente giudizio ed eseguita presso l'Agenzia del territorio di Pescara il 21.12.2023 ai nn. ...

Così deciso in Pescara, il 12.11.2025

Il GIUDICE
dott. Daniela Angelozzi
Pag. 4 a 4

