



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI CATANIA

TERZA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Angelo Pappalardo
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. **3025/2011**, avente ad oggetto “divisione”, promossa da:

OMISSIS

.), domiciliati in VIA X 26, PEDARA; rappresentati e difesi
dall'avv. LUIGI BONANNO FELDMANN giusta procura in atti.

contro

MA (C.F. X), e MM (C.F. X),

CONVENUTI CONTUMACI

CONCLUSIONI

All'udienza di precisazione delle conclusioni dell'11.12.2019 parte attrice ha concluso come in verbale.

IN FATTO ED IN DIRITTO

Con l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio gli attori OMISSIS

hanno convenuto in giudizio innanzi al Tribunale di Catania i coeredi MA e MM per ottenere lo scioglimento della comunione ereditaria sui beni relitti da GM .

A tal fine hanno esposto che, in data X 2002, è deceduto in Catania MG , nato a Catania il X 1920, vedovo della premorta PA . In assenza di testamento, il relitto ereditario è stato devoluto in favore degli eredi legittimi, ossia, nella misura di 1/5 ciascuno, degli attori MG , MG , dei convenuti MM e MA nonché di MR . Quest'ultima è a sua volta deceduta in data X '2009 ed alla stessa sono succeduti i suoi eredi, anch'essi odierni attori, ossia il marito per 1/3 ed i figli per i residui 2/3.

Parte attrice ha altresì descritto la composizione dell'asse ereditario del *de cuius* MG .

, costituito 1) dall'unità immobiliare sita in Catania via X n. 8 piano T, Catasto U, Foglio X, Particella X, Subalterno X Cat. A4, abitazione tipo popolare; 2) dall'unità immobiliare sita in Catania via X n.8 piano ISS, Int. B, Catasto U, Foglio X, Particella X, Subalterno X, Cat. C2 (deposito o magazzino); 3) dall'unità immobiliare sita in Catania via X n.8 piano ISS, Int. C, Catasto U, Foglio X, Particella X Subalterno X; 4) dall'unità immobiliare sita in Catania via X n.8 piano secondo, Catasto U, Foglio X, Particella X, Subalterno X lastrico solare. I beni relitti sono stati poi meglio individuati nel corso del processo, all'esito della disposta c.t.u.

Parte attrice ha altresì dedotto che il complesso immobiliare, fin dall'apertura della successione in data 30.6.2002, è rimasto nella disponibilità esclusiva della convenuta AM nonostante le richieste e diffide versate in atti. Ciò premesso, parte attrice ha chiesto lo scioglimento della comunione in relazione ai suddetti immobili, con attribuzione agli attori dell'intero congiuntamente e salvo conguaglio, nonché la condanna di AM al pagamento dei frutti civili dal giugno 2002 ad oggi, al rilascio dei suddetti beni nonché alle spese di giudizio.

Radicatosi il contraddittorio, i convenuti MA e MM, pur regolarmente citati in giudizio, sono rimasti contumaci.

Disposta c.t.u., con relativa integrazione, la causa è stata posta in decisione.

Orbene, occorre innanzitutto evidenziare che dalla documentazione versata in atti risulta comprovato che tutti le parti sono eredi del *de cuius* MG, secondo le quote meglio specificate da parte attrice in citazione.

Dalla relazione notarile ipotecaria ventennale si evince anche che i beni per cui è causa erano in passato di proprietà del *de cuius*.

Giova inoltre brevemente premettere che, ai sensi dell'art. 1111 c.c., ciascuno dei partecipanti, in mancanza di una divisione contrattuale può sempre domandare lo scioglimento della comunione,

proponendo domanda di divisione giudiziale.

Va altresì ricordato che l' art. 46, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - già art. 17, legge 28 febbraio 1985, n. 47 - al primo comma così dispone: "gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985 sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù".

Deve inoltre aggiungersi che l'art. 29 Legge 27 febbraio 1985, n. 52, come modificato dall'articolo 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, prevede che la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Nella fattispecie gli immobili, compiutamente descritti dalla c.t.u. in atti, non possono però innanzitutto considerarsi non conformi sul piano urbanistico ai fini della suddetta disciplina, perchè costruiti prima dell'1.9.1967. I beni in parola costituiscono infatti un unico fabbricato, sito al civico 8 di Via X , Catania, con appartamento al piano terra, locali deposito e terrazza, realizzati non prima del 1960 -1961 (epoca, secondo quanto evidenziato dal c.t.u., dei lavori in relazione ai quali è stata presentata un'istanza di sanatoria).

Come previsto dall'art. 40 della L.47/85 e succ. mod, per gli immobili costruiti in epoca antecedente all'1/9/1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una

dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Ed ancora, come precisato dalla Sezioni Unite (cfr. sentenza del 7 ottobre 2019, n. 25021) sebbene gli atti di scioglimento delle comunioni, anche ereditarie, relativi ad edifici, o a loro parti, siano soggetti alla comminatoria della sanzione della nullità prevista dalla L. n. 47 del 1985, art. 40, comma 2, per gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali relativi ad edifici realizzati prima della entrata in vigore della L. n. 47 del 1985 è sufficiente produrre copia della domanda di sanatoria corredata dalla prova del versamento delle prime due rate di oblazione.

Nella vicenda in esame, come si evince da quanto prodotto in atti anche all'esito dell'istruttoria, gli oneri relativi alla sanatoria sono stati compiutamente versati e la concessione non risulta rilasciata non a causa di circostanze ostative previste a pena di nullità dell'atto di trasferimento, ma in virtù di meri dubbi interpretativi generati dal possibile contrasto con un sopravvenuto e recente decreto assessoriale, i cui presupposti applicativi, che dovrebbero peraltro avere efficacia retroattiva, non sono provati in atti.

Non si ritiene, per altro verso, che le difformità, pur rilevate dal c.t.u., siano comunque ostative all'accoglimento della domanda di scioglimento della comunione ereditaria.

Ed invero le stesse concernono principalmente una non coincidenza fra quanto descritto in catasto e la distribuzione interna dei locali ovvero la posizione degli ingressi, non la realizzazione di fabbricati o parti di fabbricato privi di licenza edilizia.

Pertanto la domanda di scioglimento della comunione è fondata.

Dalla documentazione in atti e da quanto emerge nella relazione di c.t.u., a firma dell'Arch.

MES

, si evince che i beni in comunione corrispondono a quelli indicati in

citazione.

Con la relazione di c.t.u. è stato altresì accertato il valore dei suddetti beni al momento della divisione (ex art. 726 c.c.), non sussistendo prova, anche alla luce della notoria crisi del mercato immobiliare, di un successivo e significativo mutamento dei valori (né le parti hanno sul punto proposto osservazioni).

I suddetti valori sono pari a:

- 1) € 50.442,43 per l'appartamento al piano terra;
- 2) € 5.761,10 per il locale di sgombero "B";
- 3) € 9.071,87 per il locale di sgombero "C"
- 4) € 4.287,61 per il lastrico solare.

Si ottiene quindi un valore complessivo della massa di € 69.563,01 e un valore di € 13.912,60 per la quota di un quinto spettante a ciascuno figlio.

Il c.t.u. ha fornito ampia spiegazione del condivisibile criterio utilizzato per la stima, effettuata in sintesi utilizzando il metodo della stima sintetica per punti di merito, considerando i valori forniti dall'OMI, ed il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito.

Quanto alle modalità di scioglimento della comunione, l'art. 1114 c.c. e l'art. 718 c.c. (in tema di divisione ereditaria) riconoscono a ciascuna delle parti del giudizio di divisione il diritto a una porzione di beni immobili qualitativamente omogenea all'intero; diritto, questo, che non è, però, assoluto e inderogabile, ma trova un limite, oltre che nella indivisibilità per legge del bene dettata nell'interesse della produzione nazionale, nel pregiudizio che il frazionamento recherebbe alle ragioni della pubblica economia dell'igiene e nella non comoda divisibilità degli immobili (art. 720 c.c.). Quest'ultimo concetto di "non comoda divisibilità" presenta due aspetti tra loro complementari: uno strutturale, che si delinea quando la divisione richiede operazioni e accorgimenti troppo costosi o complessi ovvero

l'imposizione di pesi, limiti e servitù per il godimento delle singole quote, e un altro funzionale, che si configura allorché la divisione importi un pregiudizio al valore economico dell'intero oppure una deviazione della normale utilizzazione dei beni. Al di fuori di queste ipotesi, la cui esistenza, se ritenuta dal giudice del merito, deve essere adeguatamente motivata, ciascun condividente ha il diritto di ricevere una quota qualitativamente omogenea (all'intero) dell'immobile o degli immobili sottoposti a divisione.

In altre parole la disposizione di cui all'art. 720 c.c. che disciplina l'ipotesi della non comoda divisibilità di un immobile, costituisce una deroga al principio generale dell'art. 718, che attribuisce a ciascun condividente il diritto ad una parte dei beni in natura e, pertanto, la non comoda divisibilità di un immobile può essere ritenuta solo ove risulti rigorosamente accertata la ricorrenza dei suoi presupposti (cfr. tra le tante Cass. 21 giugno 1985 n. 3717, Cass. 11 maggio 1995 n. 5133 e Cass. 22 giugno 1995 n. 7083).

Il principio in base al quale la divisione deve avere luogo, di massima, in natura non esclude la possibilità del ricorso al correttivo del conguaglio in danaro previsto dall'art. 728 c.c.. Il suddetto principio è stato peraltro affermato dalla Suprema Corte anche in relazione al disposto dell'art. 1114 c.c., in punto di corrispondenza fra porzioni e quote dei partecipanti (cfr. Cass. 2117/1995).

Nella fattispecie non è certamente possibile, con riferimento a ciascun bene, procedere alla divisione con l'assegnazione di quote in natura a ciascuna delle molteplici parti in causa. Né le quote dei condividenti possono agevolmente formarsi mediante l'equa ripartizione qualitativa e quantitativa dell'intero o di frazioni dei vari cespiti compresi nella comunione ereditaria, salvo conguaglio.

Rimane dunque da disporre lo scioglimento della comunione esaminando le richieste di attribuzione dell'intero ovvero mediante vendita all'incanto del complesso immobiliare.

L'art. 720 c.c. configura però la vendita all'incanto degli immobili non divisibili come rimedio

residuale, cui ricorrere quando nessuno dei condividenti possa o voglia giovare della facoltà di attribuzione dell'interno, con i conseguenti addebiti. Tale domanda di attribuzione vale di per sé ad impedire che sia disposta la vendita ed in questa ipotesi non deve essere svolta alcuna valutazione sull'entità della relativa quota rispetto alle altre, non potendo aver luogo il giudizio comparativo.

Nella specie la domanda di parte attrice è dunque idonea ad evitare la vendita.

Inoltre parte convenuta non ha chiesto attribuzione alcuna e, ai sensi dell'art. 720 c.c., in ipotesi di immobili non divisibili deve privilegiarsi la richiesta di attribuzione del titolare della quota maggiore ovvero, come nel caso in esame, dei condividenti che abbiano fatto richiesta congiunta di attribuzione nelle loro porzioni e le cui quote, sommate tra loro, superino la quota maggiore del condividente antagonista.

Indi, ritiene il Tribunale di dover attribuire a OMISSIS

i
seguenti beni: unità immobiliare sita in Catania via X n. 8 piano T, Catasto U, Foglio X ,
Particella X , Subalterno X Cat. A4, abitazione tipo popolare; 2) unità immobiliare sita in Catania via
X n.8 piano 1SS, Int. B, Catasto U, Foglio X , Particella X Subalterno X Cat. C2 (deposito
o magazzino); 3) unità immobiliare sita in Catania via X n.8 piano 1SS, Int. C, Catasto U,
Foglio X , Particella X Subalterno X; 4) unità immobiliare sita in Catania via X n.8 piano
secondo, Catasto U, Foglio X . Particella X . Subalterno X lastrico solare.

Gli attori, salvo quanto si dirà a proposito della compensazione in relazione al controcredito
vantato nei confronti di MA dovranno dunque corrispondere un conguaglio in denaro
pari ad € 13.912,60 per ciascuno dei convenuti in favore di MM e MA

Va inoltre accolta, per quanto di ragione, la domanda di parte attrice, nei limiti della sua quota complessiva dei 3/5, diretta ad ottenere la condanna al pagamento in suo favore della fruttificazione nei confronti di MA . Il comunista occupante in via esclusiva del bene comune, senza il consenso degli altri comproprietari, è infatti tenuto al pagamento della corrispondente quota di frutti civili ricavabili dal godimento indiretto della cosa e non rileva nemmeno lo stato di buona o cattiva fede dell'erede. L'utilizzazione in via esclusiva di un bene comune da parte del singolo condomino in assenza del consenso degli altri condomini, ai quali resta precluso l'uso, anche solo potenziale, della "res", determina infatti un danno "in re ipsa", quantificabile in base ai frutti civili tratti dal bene dall'autore della violazione (cfr. Cass. 19215/2016). Deve in proposito considerarsi provato che MA _ sia rimasta nella disponibilità esclusiva del complesso immobiliare nel periodo in contestazione. Difatti la stessa risulta ivi residente e, nonostante molteplici diffide e la notifica della citazione nel presente giudizio presso gli immobili per cui è causa, nulla ha dedotto al fine di superare il dato presuntivo in parola.

Quanto al valore locativo, il c.t.u., attraverso l'analisi di mercato rapportata alle condizioni concrete dei cespiti, ha stimato un valore locativo degli immobili dal 30/06/2002 al 31/08/2012 pari ad € 43.572,80; pertanto la quota individuale, in base alla ripartizione di 5/5 del reddito di mercato stimato, è pari a circa € 8.700,00; il valore totale delle tre quote spettanti agli attori nel loro complesso ha dunque un valore di € 26.000,00.

Utilizzando infine gli stessi criteri indicati dal c.t.u., con riferimento all'ultimo valore locativo accertato (€ 400,00), si può stimare equitativamente in € 21.600,00 la somma dovuta agli attori per il periodo successivo fino alla presente sentenza (90 mesi).

Operata la compensazione, come richiesto da parte attrice, con il conguaglio di € 13.912,60 dovuto a MA , emerge un maggior credito di € 33.800,00 in favore degli odierni attori

(da ripartire nei rapporti interni secondo le rispettive quote), oltre rivalutazione ed interessi fino all'effettivo soddisfo.

Merita infine accoglimento anche la domanda di condanna della convenuta MA

al rilascio dei beni per cui è causa, liberi e sgombri da persone e/o cose e/o arredi di sua proprietà.

Il compendio immobiliare è stato infatti attribuito esclusivamente agli attori. Secondo la più recente e condivisibile giurisprudenza (cfr. Cassazione civile sez. II, 22/08/2018, n. 20961; nonché Cass. 28697/13), la sentenza contenente l'assegnazione dei beni ai condividenti costituisce titolo esecutivo, sicchè ciascuno di costoro acquista non solo la piena proprietà dei beni facenti parte della quota toccatagli, ma anche la potestà di esercitare tutte le azioni inerenti al godimento del relativo dominio, compresa quella diretta ad ottenere in via esecutiva il rilascio dei beni costituenti la quota del condividente che, in conseguenza della compiuta divisione, non abbia più nessun titolo idoneo a giustificare l'ulteriore detenzione. Anche dalla mera attribuzione di un bene in proprietà esclusiva deriverebbe quindi, sia pure implicitamente, il diritto al rilascio nei confronti dell'occupante senza titolo.

Le spese processuali, liquidate come da dispositivo (valore effettivo della causa superiore ad € 52.000,00; tariffa media per valore in relazione alle fasi di studio ed introduttiva, minima per la fase istruttoria e decisionale, considerando la natura contumaciale del giudizio) e di c.t.u., già liquidate in atti, seguono la soccombenza della convenuta MA nei confronti degli attori. Occorre infatti tenere presente che la convenuta ha reso necessario l'intero giudizio rimanendo nel possesso esclusivo dei beni ereditari ed è rimasta soccombente in relazione alle domande di fruttificazione e rilascio. Sussistono invece gravi ed eccezionali ragioni per dichiarare irripetibili le spese processuali nei confronti del convenuto MM, il quale si è limitato a non costituirsi in giudizio e con

riferimento al quale non è individuabile soccombenza alcuna.

P.Q.M.

Il Giudice del Tribunale di Catania, dott. Angelo Pappalardo, in funzione di Giudice unico, definitivamente pronunciando nella causa civile iscritta al n. r.g. 3025/2011:

1) dispone lo scioglimento della comunione ereditaria sussistente *inter partes* sugli immobili per cui è causa, e per l'effetto dispone l'attribuzione:

- a OMISSIS

dii seguenti beni: 1) unità immobiliare sita in Catania via X n. 8 piano T, Catasto U, Foglio X, Particella X, Subalterno X Cat. A4, abitazione tipo popolare; 2) unità immobiliare sita in Catania via X n.8 piano ISS, Int. B, Catasto U, Foglio X, Particella X, Subalterno X Cat. C2 (deposito o magazzino); 3) unità immobiliare sita in Catania via X n.8 piano ISS, Int. C, Catasto U, Foglio X, Particella X Subalterno X 4) unità immobiliare sita in Catania via X n.8 piano secondo, Catasto U, Foglio X, Particella X, Subalterno X lastrico solare;

- pone a carico degli attori, a titolo di conguaglio e secondo le rispettive quote, il pagamento della somma di € 13.912,60 in favore di MM ;

2) condanna, a titolo di fruttificazione da giugno 2002 a febbraio 2020, al netto della compensazione con il conguaglio di € 13.912,60, MA al pagamento della somma di € 33.800,00 in favore degli odierni attori, da ripartire nei rapporti interni secondo le rispettive quote, oltre rivalutazione e interessi legali dalla domanda all'effettivo soddisfo;

3) condanna MA al rilascio in favore degli odierni attori, liberi e sgombri da persone e/o cose e/o arredi di sua proprietà, dei beni attribuiti agli stessi, ovvero: 1) unità immobiliare

sita in Catania via X n. 8 piano T, Catasto U, Foglio X, Particella X, Subalterno X. Cat. A4, abitazione tipo popolare; 2) unità immobiliare sita in Catania via X n.8 piano ISS, Int. B, Catasto U, Foglio X, Particella X Subalterno X Cat. C2 (deposito o magazzino); 3) unità immobiliare sita in Catania via X n.8 piano ISS, Int. C, Catasto U, Foglio X Particella X, Subalterno X; 4) unità immobiliare sita in Catania via X n.8 piano secondo, Catasto U, Foglio X, Particella X Subalterno X lastrico solare;

4) condanna la convenuta MA al pagamento delle spese processuali in favore di parte attrice, che liquida in complessivi euro 9.785,00 per compensi professionali, oltre € 400,00 per spese vive, oltre rimborso forfetario al 15% sui compensi ex art. 2 DM 55/2014, IVA e CPA;

5) dichiara irripetibili le spese processuali nei confronti del convenuto MM ;

6) pone le spese di consulenza tecnica di ufficio, già liquidate in atti, definitivamente a carico della convenuta MA

Così deciso in Catania, il 16 marzo 2020

IL GIUDICE

dott. Angelo Pappalardo

DEPOSITATO TELEMATICAMENTE

EX ART. 15 D.M. 44/2011