



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE TERZA CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Dott. Luciano Arcudi,
sulle conclusioni prese all'udienza dell'8.9.2021, ha pronunciato la
seguinte

S E N T E N Z A

nella causa civile iscritta al n. 4448/2015 di R.G., promossa da:

██████████ ██████████ ██████████ (C.F.: ██████████ ██████████
██████████ (C.F.: ██████████ e ██████████ ██████████ (C.F.:
██████████) elettivamente domiciliati in Sant'Angelo
Lodigiano (LO), ██████████ presso lo studio
dell'Avv. ██████████ ██████████ che li rappresenta e difende in forza di procura
in atti,

- attori -

contro

██████████ ██████████ ██████████ (C.F.: ██████████
elettivamente domiciliata in Pavia, ██████████ presso lo studio
dell'Avv. ██████████ ██████████ che la rappresenta e difende unitamente
all'Avv. ██████████ ██████████ in forza di procura in atti,

- convenuta -

e contro

██████████ ██████████ (C.F.: ██████████) elettivamente
domiciliato in Breme (PV), Via ██████████ ██████████ presso lo studio dell'Avv.



██████████ che lo rappresenta e difende in forza di procura in atti,

- convenuto -

Oggetto: scioglimento comunione ordinaria.

CONCLUSIONI

Per gli attori: gli attori non hanno presentizzato all'udienza di precisazione delle conclusioni.

Per la convenuta ██████████

«Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, così giudicare: in via principale: disporre la divisione del bene secondo il progetto divisionale elaborato dal C.T.U. con "relazione divisionale definitiva" del 28.6.2021, che tiene conto dei soli valori dei lotti e dei relativi congruagli, che scaturiscono dalle sole differenze dovute alle superfici da frazionamento. Conseguentemente disporre l'assegnazione del lotto C) a ██████████ ██████████. In ogni caso: con compensazione delle spese e competenze di causa».

Per il convenuto ██████████

«Voglia l'ecc.mo Tribunale di Pavia, in composizione monocratica, ogni contraria istanza rigettata, così giudicare in via preliminare, previa rinuncia del signor ██████████ ██████████ alla domanda preliminare, come già confermato all'udienza dell'11 novembre 2015, prendere atto dell'intervenuta eliminazione della pensilina esistente sul terreno oggi destinato a "giardino comune"; - nel merito, dichiarare la comoda divisibilità terreno oggi destinato a "giardino comune" e, conseguentemente, rendere esecutivo il progetto divisionale predisposto dal CTU e approvato da tutte le parti condividenti, con accettazione dei rispettivi congruagli così come quantificati, da ultimo, dal CTU medesimo alla pagina 2 della relazione tecnica in data 28 giugno 2021; - ancora nel merito, in via subordinata, assegnare nella decisione un termine entro il quale le parti condividenti dovranno trovarsi davanti al notaio già nominato, o eventualmente altro da nominare, per la redazione dell'atto pubblico di divisione e/o scioglimento della comunione e l'assegnazione dei

rispettivi congruagli nella misura indicata dal CTU; - in ogni caso, mandare assolto il convenuto [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dalla richiesta di rifusione delle spese del presente giudizio avanzata genericamente dagli attori nei confronti delle parti convenute; - in via di estremo subordine, accertato il comportamento processuale della convenuta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nel corso di tutto il giudizio, condannarla alla rifusione delle spese ed onorari di giudizio oltre a IVA e CPA, rimborso forfettario ai sensi dell'articolo 2.2 del D.M. 10 marzo 2014 n. 55 e rimborso delle spese di CTU anche nei confronti del convenuto [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]».

SINTESI DEI PRECEDENTI DI FATTO E PROCESSUALI

Trattasi della divisione di una porzione immobiliare, distinta al C.T. del Comune di Landriano al foglio 9, mappali [REDACTED] e [REDACTED] in comunione ordinaria tra le parti in causa (1/9 ciascuno degli attori ed 1/3 ciascuno i due convenuti), costituita da un terreno ad uso giardino antistante alle abitazioni delle parti stesse così catastalmente individuate al C.F. del suddetto Comune: a) Foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] per quanto concerne gli attori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (in proprietà indivisa per 1/3 ciascuno); b) Foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] per quanto concerne la convenuta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] c) Foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] per quanto concerne il convenuto [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Il C.T.U. incaricato della verifica della comoda divisibilità e della redazione del progetto divisionale, ritenendo la prima aveva inizialmente predisposto un progetto che, stimato in € 126.760,00 il valore della porzione di cui trattasi ed individuati tre lotti (uno per ciascuna delle parti), prevedeva l'esecuzione di alcune opere edilizie finalizzate a rendere "funzionali e pienamente fruibili" i lotti stessi, per un totale di € 51.000,00, calcolato forfettariamente (senza supporto di computo estimativo) con la motivazione che, nel quesito, non era stato "richiesto e previsto un progetto esecutivo delle opere".

Il sottoscritto giudicante, nel frattempo subentrato nell'assegnazione del procedimento, evidenziava alcune criticità ostative alla possibilità di adottare il progetto come redatto inizialmente dal C.T.U.: in particolare, rilevava che se le parti avessero inteso accordarsi per l'esecuzione di opere, di valore presuntivamente considerevole, che peraltro risultavano (almeno in parte) funzionali non già alla stretta necessità della divisione in natura bensì alla migliore fruibilità delle singole porzioni risultanti dalla divisione, nonché per la costituzione di servitù volontarie, avrebbero dovuto perseguire una soluzione in via negoziale, con il consenso di tutti i condividenti, che – secondo quanto emerge dagli atti di causa - non era stato raggiunto nonostante che le parti avessero congiuntamente individuato un notaio cui affidare l'incarico di redigere l'atto di divisione: in particolare, la convenuta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] aveva sollevato alcune contestazioni riguardanti l'idoneità, ai fini della fruibilità della propria autorimessa, delle opere sommariamente individuate dalla C.T.U.

In conseguenza di quanto sopra - e non essendo nel frattempo le parti riuscite ad addivenire alla divisione in sede negoziale ma insistendo per quella giudiziale - questo giudice invitava infine il C.T.U. a predisporre una nuova relazione che si limitasse al porzionamento senza indicazione di opere, sulle quali le parti avrebbero eventualmente trovato in seguito l'accordo, ed all'indicazione del valore delle stesse tenuto conto della nuova valutazione.

La C.T.U. depositava la nuova relazione in data 28.6.2021, la quale individuava un nuovo progetto divisionale corredato dalla precisazione che questo *“... tiene conto dei soli valori dei lotti, precisando che i conguagli che scaturiscono sono relativi alle sole differenze dovute alle superfici da frazionamento”*.

In particolare, veniva redatto un nuovo progetto che, nel confermare i tre lotti come già stabiliti, determinava a favore del convenuto [REDACTED] (assegnatario del lotto "A") un conguaglio di € 5.213,33, posto a carico rispettivamente degli attori (assegnatari del lotto "B") per l'importo di € 2.426,67 e della convenuta [REDACTED] [REDACTED] (assegnataria del lotto "C") per l'importo di € 2.786,67.

Tale progetto era approvato da tutte le parti nel corso dell'udienza del 7.7.2021, fissata a tale scopo.

Si determinava peraltro contrasto tra le parti in merito alla regolazione delle spese di lite: in particolare, la parte attrice invocava nei confronti della convenuta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – alla luce del contegno processuale da essa tenuto - l'applicazione del principio di soccombenza ex art. 91 c.p.c. in luogo di quello secondo il quale le spese del giudizio di divisione, in assenza di contestazioni sul relativo progetto, dovrebbero essere poste a carico di tutti i dividendi in proporzione delle rispettive quote essendo a beneficio della massa.

Il giudice fissava quindi udienza di precisazione delle conclusioni all'8.9.2021, alla quale tratteneva la causa in decisione assegnando il termine breve di giorni venti per il deposito delle memorie conclusionali.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Si deve premettere che l'omessa partecipazione della parte attrice all'udienza di precisazione delle conclusioni non ha conseguenze sul piano processuale.

Alla citata udienza del 7.7.2021 detta parte aveva aderito al progetto divisionale come predisposto dal C.T.U. e depositato il 28.6.2021, chiedendo al contempo che le spese fossero regolate in base al principio di soccombenza. Tale posizione è stata sostanzialmente

ribadita nelle memorie conclusionali, sicché la domanda di detta parte deve ritenersi ben delineata alla luce di quanto sopra.

Il progetto divisionale di cui sopra è stato approvato anche dalle altre parti condividenti e, pertanto, deve essere pronunciato lo scioglimento della comunione sul bene di cui trattasi e la divisione dello stesso sulla base del progetto di frazionamento predisposto dal C.T.U. e depositato agli atti del giudizio, con assegnazione dei lotti come di seguito:

- a) lotto A: al convenuto [REDACTED]
- b) lotto B: agli attori [REDACTED] e [REDACTED] che mantengono tra loro la comunione ordinaria in pari quota ciascuno di 1/3 sul relativo cespite;
- c) lotto C: alla convenuta [REDACTED]

Il convenuto [REDACTED] ha diritto di ricevere, a titolo di conguaglio, l'importo di € 2.426,67 dagli attori e di € 2.786,67 dalla convenuta [REDACTED]

Per quanto concerne le spese di lite, nel procedimento di divisione le spese di causa vanno poste a carico della massa per gli atti che servono a condurre nel comune interesse il procedimento alla sua conclusione, mentre valgono i principi generali della soccombenza per gli atti determinati da eccessive pretese o inutili resistenze (cfr., *ex multis*, Cass. civ., sez. 3, sent. n. 12758 del 18.10.2001).

Nella specie, non può ritenersi che la convenuta [REDACTED] abbia tenuto un comportamento processuale ingiustificatamente dilatorio.

Le contestazioni operate dalla predetta parte riguardavano aspetti, quali l'esecuzione di opere funzionali alla migliore fruibilità dell'assegnanda porzione immobiliare, che, per le ragioni esposte dal

giudicante nel corso del giudizio (si veda, in particolare, l'ordinanza del 14.7.2020), avrebbero dovuto trovare necessaria composizione in via negoziale, sede nella quale non è possibile imputare ad una sola parte, per il solo fatto che le sue richieste non siano state accettate dalle altre, il fallimento del tentativo di raggiungere un accordo.

Le spese di lite devono pertanto essere integralmente compensate tra le parti, e quelle di C.T.U. suddivise in quote eguali tra loro, ossia, 1/3 per ciascuna delle parti stesse.

Nel verbale di mediazione obbligatoria prodotto in causa si dà atto che la convenuta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] non aveva partecipato al relativo incontro allegando generici e non documentati "motivi di salute": pertanto, la stessa anzidetta parte deve essere condannata ex art. 8 comma 4 *bis* D.Lgs. n. 28/2010 al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio.

P.Q.M.

il Tribunale di Pavia, definitivamente pronunciando, disattesa ogni altra istanza ed eccezione,

1. dichiara sciolta tra le parti la comunione ordinaria sulla porzione immobiliare ubicata nel Comune di Landriano e distinta al C.T. di tale Comune al foglio [REDACTED] mappali [REDACTED] e [REDACTED]
2. accertata la divisibilità in natura della suddetta porzione immobiliare e preso atto dell'approvazione ad opera delle parti de progetto divisionale come predisposto dalla C.T.U. e depositato in causa il 28.6.2021, assegna alle parti la proprietà dei lotti come previsti da tale progetto, contrassegnati nella relazione di C.T.U. con le lettere "A", "B" e "C" e meglio individuati nel progetto di frazionamento predisposto dalla

stessa C.T.U., ed, in particolare: a) il lotto "A" al convenuto [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) b) il lotto "B" agli attori [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) in quote eguali tra loro; c) il lotto "C" alla convenuta [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])

3. dichiara tenuti gli attori [REDACTED] e [REDACTED] in solido tra loro, a corrispondere al convenuto [REDACTED] a titolo di conguaglio, l'importo di € 2.426,67;
4. dichiara tenuta la convenuta [REDACTED] a corrispondere al convenuto [REDACTED] a titolo di conguaglio, l'importo di € 2.786,67;
5. compensa integralmente tra le parti le spese di lite;
6. pone le spese di C.T.U. a carico degli attori per la misura di 1/3, della convenuta [REDACTED] per 1/3 e del convenuto [REDACTED] per 1/3;
7. condanna ex art. 8 comma 4 *bis* D.Lgs. n. 28/2010 la parte convenuta [REDACTED] che non ha senza giustificato motivo partecipato al procedimento di mediazione, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio.

Così deciso in Pavia l'8 novembre 2021.

Il Giudice

Dott. Luciano Arcudi