

**TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA**  
**Contenzioso - SECONDA SEZIONE CIVILE**

Il Giudice Unico, dott. Antonio Lacatena, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta nel registro generale affari contenziosi sotto il numero d'ordine 91000952 dell'anno 2012 (già R.G. n. 952/2012 della ex sezione distaccata di Cerignola),

TRA

A.V. (cod. fisc. (...)), con il patrocinio dell'avv. ...e dell'avv....;

- attore -

CONTRO

A.A. (cod. fisc. (...)), con il patrocinio dell'avv....;

- convenuta -

OGGETTO: Divisione di beni caduti in successione.

All'udienza del 14/06/2021, celebrata con trattazione scritta ai sensi dell'art. 83, co. 7, lett. h), decreto-legge, n. 18/2020 (conv. con modif., in L. n. 27 del 2020, e come modificato dall'art. 221 del D.L. n. 34 del 2020, conv. con modif. in L. n. 77 del 2020) la causa era riservata per la decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Nei limiti di quanto rileva ai fini della decisione (artt. 132, co. 2, n. 4, c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c.) le posizioni delle parti possono riepilogarsi come segue.

Con atto di citazione ritualmente notificato, A.V. ha dedotto che:

- in data 04/03/2004 è deceduta in Cerignola (Fg) M.N., lasciando eredi ab intestato i figli A.V. e A.A. e in ordine a tale successione legittima è stata presentata denuncia al competente Ufficio in data 17/12/2004; - l'asse ereditario è formato da:

- appartamento sito in C. alla Via M. n. 12, sc. D, identificato al NCEU di Cerignola al Foglio (...), p.lla (...), sub (...), cat. (...), classe (...), di 6 vani;

- box sito in C. alla Via S. S., piano S1, interno 71, identificato al NCEU di Cerignola al Foglio (...), p.lla (...), sub (...), cat. (...), classe (...), di circa 12 mq.;

- locale cantina sita in C. alla Via S. S., piano S1, interno 71, sc. D, identificato al NCEU di Cerignola al Foglio (...), p.lla (...), sub (...), cat. (...), classe (...), di circa 15mq.

- sin dall'apertura della successione gli immobili sono stati sempre abitati e detenuti in via esclusiva dalla coerede A.A. e i reiterati inviti al bonario scioglimento della comunione ereditaria non hanno sortito effetto (racc. a/r del 10/03/2010 e del 26/09/2012);

- l'immobile caduto in successione non è comodamente divisibile o il suo frazionamento recherebbe pregiudizio alla ragioni della pubblica economia.

Ciò premesso, l'odierno attore ha chiesto che, previa declaratoria di apertura della successione, si disponesse lo scioglimento della comunione ereditaria avente ad oggetto i ridetti immobili e di determinare il valore locativo degli immobili caduti in successione e in uso alla A.A. con la condanna della medesima a corrispondere al coerede A.V. la metà del valore locativo dalla apertura della successione alla data di vendita dell'immobile.

In data 24/01/2013 si è costituita in giudizio A.A. contestando la prospettazione del germano, nei termini che seguono:

- A.V. mancava dall'appartamento oggetto di causa dal 1993, anno in cui si era sposato; ciò non di meno, aveva, da sempre, la disponibilità delle chiavi dell'immobile ed ivi vi erano i propri libri e suppellettili; inoltre il germano concesso l'uso a titolo gratuito alla sorella;

- nel caso di specie, l'immobile era facilmente divisibile ai sensi dell'art. 720 c.p.c.;

- in via riconvenzionale, veniva richiesto il pagamento della metà delle spese sostenute per l'immobile a partire dal 2004 e anticipate per intero da A.A. per un totale di Euro 12.930 (Euro 6.465,00 per ciascun comproprietario e precisamente Euro 1.029,16 per spese straordinarie condominiali; Euro 10.000,00 per spese straordinarie di ristrutturazione dell'appartamento; Euro 1.061,00 per altre spese straordinarie). Instaurato il contraddittorio tra le parti e assegnati i termini di cui all'art. 183 co. 6 c.p.c., la causa è stata istruita a mezzo di C.T.U.

All'udienza del 14/06/2021, subentrato nella gestione del ruolo il sottoscritto magistrato, la causa è stata riservata in decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

Ai fini della perimetrazione dell'oggetto del giudizio, deve evidenziarsi che l'originaria domanda riconvenzionale spiegata da A.A. è stata rinunciata già a mezzo di postilla apposta all'atto del deposito della comparsa di costituzione in cancelleria, pertanto tale domanda originariamente formulata, neppure ritrascritta e/o coltivata nei successivi atti di causa, deve intendersi tamquam non esset.

Inoltre, la domanda originariamente formulata da parte attrice di corresponsione di somme pari alla metà del valore canone locatizio degli immobili oggetto di successione è da intendersi rinunciata, giacché non riproposta nelle conclusioni pur espressamente precisate da A.V. nelle note di trattazione scritta del 07/06/2012.

In ordine al residuo oggetto di giudizio, la promossa domanda di divisione del compendio ereditario è fondata e merita accoglimento, nei limiti di quanto segue.

In data 04 marzo 2004 è deceduta in Cerignola senza lasciare testamento M.N., vedova di A.D. (v. certificato di morte in doc. 7, fascicolo attore), lasciando a sé superstiti i due figli, l'attore A.V. e la convenuta A.A. (v. certificato di situazione di famiglia integrale dell'intestatario A.D., rilasciato dal Comune di Cerignola il 10/01/2011).

Il compendio ereditario oggetto della domanda di divisione è costituito da un appartamento sito in C. alla Via M. n. 12, sc. D, identificato al NCEU di Cerignola al Foglio (...), p.lla (...), sub (...), cat. (...), classe (...), di 6 vani, con annesso box (p.lla (...), sub (...)) e locale cantina (p.lla (...), sub (...)).

All'uopo è ritualmente prodotta la seguente documentazione: 1) visure catastali degli immobili; 2) copia delle piantine catastali; 3) copia dell'atto di provenienza del cespite in capo alla de cuius, ossia la compravendita per atto pubblico del notaio dott. G.C. del (...), rep. n. (...), racc. n. (...), a mezzo del quale la de cuius M.N. aveva acquistato dall'impresa di costruzioni Geom. P.G. i beni oggetto di lite così identificati A) appartamento al terzo piano del fabbricato D2; B) cantinola e C) box-auto, "riportati nel N.C.E.U. alla Partita 13790, Folio (...) - Via S. S. - come segue: p.lla (...)/(...)... p.lla (...)/(...)... p.lla (...)/(...)"; 4) dichiarazione di successione del 17/12/2004 relativa alla defunta M.N..

Questo Giudicante aderisce alla recente giurisprudenza di nomofilachia secondo la quale, ai fini della procedibilità e dell'accoglimento della domanda di divisione di beni ereditari, non è indispensabile la tempestiva produzione di parte di relazione notarile e/o dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile da dividere, imposta dall'art. 567 c.p.c. ai fini della vendita dell'immobile pignorato (cfr. Cass. Civ., n. 10067/2020: "I creditori iscritti e gli aventi causa da un partecipante, pur avendo diritto ad intervenire nella divisione, ai sensi dell'art. 1113, comma 1, c.c., non sono parti in tale giudizio, al quale devono partecipare soltanto i titolari del rapporto di comunione, potendo i creditori iscritti e gli aventi causa intervenire in esso, al fine di vigilare sul corretto svolgimento del procedimento divisionale (19529/2012; n. 7485/1991). Essi non hanno la facoltà di impedire o sospendere, interrompere il giudizio divisionale attivato dal loro debitore e dante causa (Cass. n. 9765/2004)... La chiamata dei creditori iscritti e degli aventi causa di uno dei compartecipi non è condizione di validità della divisione, ma un onere che i compartecipi debbono assolvere "se ed in quanto si voglia che la relativa decisione faccia stato nei lori confronti" (Cass. n. 4703/1981; n. 4330/1986)... L'art. 567 c.p.c. è richiamato dall'art. 788 c.p.c. per il caso che la divisione richieda la vendita di immobili. In questo caso "il giudice istruttore provvede con ordinanza, a norma degli artt. 576 e ss.". L'ipotesi più comune è data dall'indivisibilità (art. 720 c.c.). Funzione della vendita è rendere possibile o facilitare la divisione, sostituendo al bene indivisibile il denaro. Si deve convenire che, quando la divisione deve avvenire mediante vendita, a tutela del terzo acquirente, si dovranno acquisire anche nella divisione giudiziale le informazioni richieste dall'art. 567 c.p.c. per la espropriazione. Ma a tale esigenza deve sovrintendere d'ufficio il giudice della divisione, nel suo potere di direzione delle operazioni divisionali (art. 786 c.p.c.), ordinando alle parti la produzione della documentazione occorrente o tramite il notaio delegato al compimento della vendita"; da ultimo, analogamente, Cass. Civ. n. 21716/2020; Cass. Civ. n. 21938/2021).

Ciò premesso, al consulente dell'ufficio è stata rimessa la descrizione dei beni costituenti la massa ereditaria, la verifica della conformità alla normativa edilizia ed urbanistica e la stima del valore di essi, onde pervenire alla predisposizione di uno o più progetti divisionali; il C.T.U. ing. Michele Gisario ha così proceduto alla rilevazione del fabbricato facente parte della massa ereditaria, procedendo a rilevazione visiva e metrica.

All'esito degli accertamenti peritali è emerso che l'appartamento oggetto di lite (avente la superficie lorda commerciale di 114,5 mq), con annessi box e cantinola, ubicato in C. alla Via M. n. 12, censito al NCEU al Foglio (...), p.lla (...), sub (...), p.lla (...), sub (...) e p.lla (...), sub (...), è conforme

all'originario progetto autorizzato con concessione edilizia n. 45/C/76 rilasciata dal Comune di C. in data 6/10/1976 con variante del 16/6/1982 n. 6/C/82; è dotato di certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di C. il 19/11/1982 (prot. n. (...)) e non presenta iscrizioni e trascrizioni nell'ultimo ventennio; il valore complessivo dell'unità immobiliare è stimato nella sua intera consistenza in Euro 161.280,00.

Il C.T.U. ha stimato l'immobile secondo il valore di mercato e le parti non hanno mosso osservazioni alla stima; la valutazione effettuata dal C.T.U. appare corretta giacché condotta sulla base della consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e del listino ufficiale dei valori del mercato immobiliare redatto dalla locale Camera di Commercio; inoltre tale valutazione può senz'altro essere fatta propria dal Tribunale, in considerazione della non contestazione delle parti.

L'unica divergenza tra le odierne parti processuale attiene alla comoda divisibilità o meno del cespite ereditario.

In ordine a tale precipuo profilo, il C.T.U. Ing. Michele Gisario ha relazionato che "la suddivisione dell'immobile in due unità indipendenti è tecnicamente possibile... ma non è migliorativa dal punto di vista pratico ed economico" anche perché necessitante dei seguenti requisiti: "1) l'ottenimento del benessere dei condomini alla creazione di un ulteriore ingresso su pianerottolo per l'accesso dedicato al nuovo appartamento; 2) la disponibilità di ambo le parti a sostenere spese per opere edili di adeguamento sull'unità di propria pertinenza; 3) la disponibilità di una delle parti ad accettare l'appartamento di maggior metratura ma con bagno cieco; 4) la disponibilità di una delle parti a compensare l'altra per la perdita del box". Il C.T.U. relaziona che all'esito della divisione dell'appartamento originario, residuerebbero due unità immobiliari distinte:

- l'appartamento B, con vista sul cortile interno e con superficie lorda di 58,256 mq., richiederebbe la "realizzazione di un nuovo accesso sul pianerottolo..., limitati lavori edili di redistribuzione degli spazi adibiti a cucina/dispensa;

- l'appartamento A, con vista sulla Via M. e con superficie lorda di 64,628 mq., manterrebbe l'accesso originario e richiederebbe lavori edili per la realizzazione di una nuova zona cucina dedicata ed un nuovo bagno (possibile solo cieco); i maggiori oneri da lavori edili impiantistici (c.a. 5,5 kEuro) necessari per la realizzazione di cucina e bagno verrebbero compensati con l'annessione in forma esclusiva, della cantinola all'unità A.

Il box non è divisibile e può essere compensato solo con conguaglio in denaro, a favore di ciascuna unità, pari al 50% del valore stimato (8,4 k Euro) o ricavato dalla vendita (così, pag. 6, relazione del C.T.U. Ing. Michele Gisario).

Dall'esame dell'elaborato peritale, emergono plurime opere edili necessarie ai fini della divisione del cespite, tra cui la realizzazione di nuova porta di ingresso autonomo sul pianerottolo, alle quali

dovrebbero aggiungersi - come pure evidenziato dall'attore - le spese di rifacimento, in ambo gli appartamenti di risulta, degli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento (non quantificate dal C.T.U.), nonché quelle di frazionamento. Si tratta di gravosi oneri economici che nessuna delle parti processuali si è, tra l'altro, espressamente dichiarata disponibile a sostenere e che di certo non possono considerarsi minimali.

Come noto, ai fini della comoda divisibilità si deve considerare l'entità delle spese necessarie al frazionamento, le quali non devono essere rilevanti (Cass. Civ. n. 4938/1981; Cass. Civ. n. 5536/1982; Cass. Civ. n. 6125/1982; da ultimo, Cass. Civ. n. 11844/2021).

Si osserva infatti che il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici costosi e, sotto l'aspetto economico - funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso (Cass. Civ. n. 14540/2004; Cass. Civ. n. 12498/2007; Cass. Civ. n. 14588/2012).

Calate tali coordinate ermeneutiche al caso in parola, il bene non è comodamente divisibile in considerazione della sua configurazione, considerati i costi importanti di realizzazione e la difficoltà di realizzare due distinte ed autonome porzioni corrispondenti alle diverse quote di titolarità dei comproprietari (in arg. Trib. Bologna, n. 194/2020).

L'assegnazione dell'intero immobile ad uno dei coeredi ai sensi dell'art. 720 c.p.c., previa corresponsione del valore della quota all'altro erede, è parimenti da escludersi giacché nessuno dei coeredi si è avvalso, nelle rispettive conclusioni, della facoltà di attribuzione dell'intero.

Deve quindi concludersi per lo scioglimento della comunione e per la vendita del bene, da disporsi con separata ordinanza. Del resto, la preferenza che si deve accordare all'assegnazione del bene in natura (evitando così la vendita) è connessa al fatto che il bene venga assegnato per intero ad uno dei coeredi, circostanza che non ricorre nel caso di specie. Ne consegue che, così stando le cose e stante il mancato accordo tra le parti, la vendita appare l'unica soluzione ragionevolmente praticabile.

Ogni ulteriore questione di merito non espressamente esaminata è assorbita.

La presente causa ha carattere di definitività, stante la natura non strettamente giurisdizionale delle residue operazioni divisionali di vendita.

Considerato che non vi è stata opposizione alla domanda di scioglimento della comunione, tenuti altresì in considerazione la precipua natura della causa e l'esito complessivo della stessa, anche alla stregua delle domande rinunziate, risulta equa la compensazione integrale delle spese di lite.

Le spese di CTU, già liquidate in corso di causa, andranno poste definitivamente a carico di tutti i coeredi in via solidale tra loro.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe indicata, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa e/o assorbita, così dispone:

- 1) dichiara aperta la successione di M.N., deceduta in data 04/03/2004, lasciando quali eredi legittimi i figli A.V. e A.A.;
- 2) dichiara lo scioglimento della comunione ereditaria sull'appartamento, con annesso box e cantinola pertinenziali, sito in C. alla via M. n. 12, iscritto al NCEU del Comune di C., al Foglio (...), particella (...) sub (...), piano 3, scala D, cat. (...), classe (...), vani 6, particella (...), sub (...), piano S1, cat. (...), classe (...), superficie 12 mq e particella (...), sub (...), piano S1, cat. (...), classe (...), superficie 15 mq, tra i germani A.V. e A.A.;
- 3) accerta che le quote di proprietà dei beni di cui al punto 2), valutati in complessivi Euro 161.280,00, risultano le seguenti: A.V. per 1/2, A.A. per 1/2;
- 4) ordina la vendita del suddetto bene e pertinenze, in un unico lotto, secondo le modalità indicate con separata ordinanza con cui dispone il prosieguo del giudizio, prevedendo sin d'ora che all'esito della vendita si procederà al riparto tra gli eredi in parti uguali;
- 5) compensa tra le parti le spese di lite;
- 6) pone definitivamente a carico delle parti le spese di C.T.U., in solido tra loro.

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Conclusione

Così deciso in Foggia, il 2 gennaio 2022.

Depositata in Cancelleria il 7 gennaio 2022.