

# **Comunione e divisione ereditaria – Trib. Pisa, Sent., 3 settembre 2020 – Giudice dott. Polidori**

*Il Tribunale ha accolta la domanda di scioglimento della comunione ereditaria fondata ai sensi dell'art. 713, comma 1 c.c. Attesa la non comoda divisibilità del cespite secondo le quote di rispettivo concorso dei comproprietari a norma dell'art. 1114 c.c., nell'impossibilità di addivenire ad una divisione in natura del bene comune e tenuto conto che nessuno dei dividendi ha proposto istanza di assegnazione dell'intero, il Tribunale ritiene di dovere disporre lo scioglimento della comunione mediante la vendita all'incanto della piena proprietà del bene.*

Successione – Divisione ereditaria – **Rif. Leg. Artt. 713, 720, 114 cod. civ.**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**TRIBUNALE DI PISA**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Eleonora Polidori

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 61333/2007 promossa da:

S.P. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. MAGGIONI GIUSEPPE

e dell'avv. SANTONI MATTEO ((...)) VIA I MAGGIO 16 56025 PONTEDERA; FANTINI MARIA AURELIA ((...)) VIA CERVA 8 20122 MILANO; elettivamente domiciliato in VIA C. G. MERLO 3 20122 MILANO, presso il difensore avv. MAGGIONI GIUSEPPE

## PARTE ATTRICE

contro

E.P. (C.F. (...)), S.L. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. TICCIATI SONIA, elettivamente domiciliato in VIA LOTTI 12 56025 PONTEDERA, presso il difensore avv. TICCIATI SONIA

## PARTE CONVENUTA

### Svolgimento del processo – Motivi della decisione

Con citazione notificata il 31.5.2007, la sig.ra P.S. conveniva in giudizio il signor E.P. e la signora S.L. esponendo quanto segue:

– In data 11 novembre 1989 decedeva in Milano il signor A.P. a cui succedevano, in forza di successione legittima, la di lui moglie, signora S.L., nonché i figli S. ed E..

– Tra i cespiti caduti in successione rientravano alcuni terreni agricoli ed in parte boschivi siti in C. di C. T. (località C. del L. e P. R.), nonché un piccolo fabbricato rurale, il tutto distinto nel N.C.T. del Comune di C. T. alla Partita n.3399 rispettivamente: foglio (...), mappali (...)-(...); foglio (...), mappale (...) (già mapp.(...) sub. (...)e (...)); foglio

(...), mappali (...)-(...)-(...)-(...)- (...)- (...)- (...)- (...)- (...)- (...)- (...)- (...).

– La proprietà sopra individuata, originariamente di esclusiva proprietà del signor A.P., a seguito dell'intervenuta successione, era imputabile agli eredi in questione nella misura di 1/3 ciascuno, i quali, indistintamente, sino al 2001 utilizzavano la cascina di Collemontanino.

– Nel novembre del 2001, senza alcun consenso degli altri comproprietari, il signor E.P. si trasferiva ad abitare con la propria compagna nella unità immobiliare di via del P. 24/26/28, Fraz. C. C. T. impedendo, da quella data in poi, il godimento dei beni in questione da parte della di lui madre e sorella se non per saltuari fine settimana.

– Il signor E.P., quindi, non solo ha utilizzato ed utilizza l'immobile ed i terreni in via esclusiva, ma altresì, sebbene sollecitato dalla sorella a regolarizzare la situazione, nulla corrispondeva alla medesima a titolo di corrispettivo per l'esclusivo godimento, né si dichiarava disponibile ad acquistare le quote in capo alle altre comproprietarie.

– tale situazione protrattasi per oltre un lustro, era fonte di un ingiustificato nocumento nei confronti della signora S.P..

– Al contrario, la signora S.P., pur essendo erede in pari misura dell'eredità lasciata dal signor A.P., non gode dei detti beni immobili (ed in particolare, ovviamente del

fabbricato) e non percepisce alcunché da chi tale immobile occupa.

– una vasta porzione di terreni era stata recintata dal signor E.P. senza permesso della istante ed utilizzata come ricovero e pascolo per cavalli, naturalmente tutto ciò, come detto, senza autorizzazione o corrispettivo alcuno in favore delle altre comproprietarie per l'utilizzo del pascolo.

Tanto premesso, chiedeva l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

“Voglia il Tribunale Ill.mo, NEL MERITO, previa ogni opportuno accertamento e declaratoria in ordine alla proprietà ed alle quote di spettanza di ciascun comproprietario:

– disporre la divisione di eredità in ragione delle quote di specifica spettanza degli eredi del signor A.P., dei seguenti beni caduti in successione siti in C. di C. T. (località C. del L. e P. R.) distinti nel N.C.T. del Comune di C. T. alla Partita n.3399 rispettivamente: foglio (...), mappali (...)-(...); foglio (...), mapp. (...) ( già mappali (...) sub. (...) e (...)); foglio (...), mappali (...)-(...)-(...)-(...)- (...) - (...) - (...) - (...) - (...) - (...) - (...).

– accertato altresì l'esclusivo godimento dei beni in questione da parte del signor E.P. a far data dal novembre 2001, condannare il medesimo alla corresponsione della quota parte dei frutti spettanti all'attrice, in ragione della quota specifica di eredità in capo alla stessa, sulla base di una

indennità di occupazione pari al canone di locazione applicabile a beni immobili della medesima tipologia siti nell'area ove sono ubicati quelli oggetto di causa od in area ritenuta commercialmente analoga.

Condannare il signor E.P. a risarcire ogni eventuale danno procurato alla proprietà in ragione della quota di spettanza della signora S.P..

In ogni caso nella eventuale diversa misura ritenuta congrua dall'Autorità Giudicante.”.

Si costituivano ritualmente in giudizio i Sigg. E.P. e la Sig.ra S.L. (comparsa depositata il 17.10.2007, prima udienza da citazione 16.11.2007) e si dichiaravano intenzionati ad addivenire allo scioglimento della comunione ereditaria esistente con la sorella e figlia Sig. S.P., alla quale mai si erano opposti.

Il sig. E.P., ove il bene sia indivisibile, si dichiarava interessato ad avere assegnato la quota parte della proprietà pari ad un terzo di spettanza della sorella, dietro pagamento dell'importo equivalente.

In merito all'indennità di occupazione del Sig. E.P., i convenuti contestavano gli avversi assunti e richieste in quanto destituiti di ogni minimo fondamento.

Era privo di ogni riscontro infatti che il Sig. P.E. occupasse

l'immobile di Collemontanino con la sua famiglia senza corrispondere alcunché alla sorella.

Affermavano invece i convenuti che Sig. P.E. risiedeva nel bene immobile per cui è causa dall'anno 2002, con il benessere della sorella, con l'ampio consenso dei coeredi, ciò in modo totalmente gratuito e anzi aveva eseguito opere di straordinaria manutenzione sull'immobile a sue spese; in particolare aveva provveduto a tutte le opere elencate nella relazione tecnica a firma dell'arch. A. Diligenti Fossa che producevano, oltre ad altre opere di ristrutturazione del ricovero agricolo e relative al tetto e alla pavimentazione. Tali opere eseguite erano indispensabili per conservare e mantenere l'immobile nella sua attitudine ad uso abitativo, o più precisamente opere importanti ed improrogabili per conservare la sua destinazione e per evitare danni che potevano comprometterne l'efficienza e la stabilità.

Tanto premesso, i convenuti così concludevano:

“Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, in veste di Giudice Monocratico designato, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa,

– disporre lo scioglimento della comunione relativa ai beni immobili oggetto di eredità, attribuire in favore di chi spetta il conguaglio in denaro nel caso di differenza di valore tra i lotti assegnati;

– in via riconvenzionale nel caso di indivisibilità dei beni

oggetto della presente

causa disporre a favore del Sig. E.P. il trasferimento della quota di un terzo indiviso di proprietà della Sig.ra S.P., previo pagamento del prezzo come risulterà determinato in sede di CTU;

– in via riconvenzionale condannarsi la Sig.ra S.P. al rimborso di quanto

già speso ed anticipato dal Sig. E.P. ed a favore di questo, per tutte le opere di miglioramento e conservazione effettuate sul compendio immobiliare per cui è causa, nei limiti della quota;

– respingere la domanda ex adverso proposta circa l'indennità di occupazione perché infondata in fatto e diritto;

con vittoria di spese, funzioni ed onorari di causa e sentenza provvisoriamente esecutiva ex lege”.

La causa veniva istruita a mezzo prove orali, documentali ed ammissione ed espletamento di c.t.u. al geom. Franco Ristori al quale veniva demandato il seguente quesito: “Preso visione dei documenti e degli atti di causa, dei luoghi, assunte ogni necessaria informazione utile presso terzi o pubblici uffici, esperito il tentativo eventuale per la conciliazione, determini il valore del cespite, determini se i beni siano divisibili nelle porzioni corrispondenti alle quote di

spettanza dei singoli dividendi, in caso d'accertata divisibilità predisponga un progetto divisionale con formazione di lotti, indichi il CTU gli eventuali conguagli in denaro che i dividendi dovessero rendere onde pareggiare il valore fra le quote di stretta pertinenza e le porzioni come in concreto determinate. Determini il C.T.U. l'indennità di occupazione calcolata sulla base del canone di locazione a valore commerciale a far data da Novembre 2001 relativamente aggiornabile. Determini il C.T.U. il costo dei lavori e delle opere sia di manutenzione quanto di miglioramento e di addizione effettuate dal Sig. P.E. sull'intero compendio immobiliare e se gli stessi comportino un incremento del valore commerciale dell'immobile e in che misura".

Quindi, all'udienza del 9/1/2020, le parti precisavano le conclusioni, come da verbale di tale udienza e il Giudice tratteneva la causa in decisione, a norma dell'art. 281 quinquies c.p.c., assegnando i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle memorie conclusionali e delle memorie di replica.

Deve essere dichiarato estinto il giudizio pendente nei confronti di L.S. attesa la rinuncia e accettazione reciproca alle domande (deve essere anzi preso atto che la convenuta L.S. ha trasferito la propria quota di comunione ereditaria in ugual misura ad entrambi i figli, i quali quindi ad oggi sono comproprietari dei beni ereditari in ragione di metà ciascuno).

Deve essere accolta la domanda di scioglimento della comunione ereditaria essendo chiaramente fondata ai sensi dell'art. 713, comma 1 c.c..

Al riguardo deve ritenersi chiaramente pretestuosa la richiesta di rigetto della domanda di scioglimento della comunione avanzata dal convenuto P.E. solo in sede di precisazione delle conclusioni all'udienza dell'11.6.2015, non tanto perché inammissibile in quanto tardiva, come eccepito dalla controparte (atteso che non si tratta di domanda nuova, ma di semplice sopravvenuta richiesta di rigetto della domanda attorea rispetto alla quale in sede di costituzione il convenuto aveva dichiarato di aderire), quanto piuttosto perché del tutto immotivata ed infondata, non potendo certamente la motivazione addotta della indivisibilità in natura del compendio ereditario rappresentare un ostacolo allo scioglimento della comunione.

Quanto alle modalità di scioglimento della comunione, dalla relazione di consulenza tecnica è emerso che, per quanto teoricamente l'immobile potrebbe essere soggetto a divisione materiale in due unità abitative separate, di fatto tale possibilità resta esclusa sia da vincoli di tipo amministrativo (spiega il geom. Ristori nella propria relazione che "la fattibilità (della divisione in due unità abitative, n.d.r.), dal punto di vista urbanistico, andrebbe verificata con le prescrizioni di cui alla citata scheda dell'edificio, la quale non ammette, per i fabbricati in essa inseriti, la ristrutturazione di tipo D3. Cioè non ammette interventi su strutture portanti orizzontali e verticali, che, nel nostro caso, sono indispensabili per collegare fra loro i vari piani, attraverso l'inserimento di scale interne, demolizione parziale di solai e nuove aperture su muri portanti" sia da ragioni di convenienza economica. Infatti ha esaurientemente spiegato il c.t.u. che "l'intervento di frazionamento, ammesso di poter superare l'enorme ostacolo dell'approvazione del Piano di Recupero e delle Norme del Regolamento Edilizio, avrebbe un costo elevato, in rapporto al

valore delle unità immobiliari derivate.”.

Si deve quindi concludere che il fabbricato per abitazione sia da considerarsi non divisibile o comunque non comodamente divisibile, in quanto il valore delle unità immobiliari derivate, detratti i costi di intervento, sarebbe inferiore all'attuale valore dell'immobile.

Analogamente non comodamente divisibile è risultato il piccolo fabbricato rurale in considerazione delle sue ridotte dimensioni. Mentre i terreni, pur divisibili, non potrebbero essere separati dai fabbricati, pena la netta diminuzione di valore).

Deve quindi trovare applicazione il disposto dell'art. 720 c.c. che per gli immobili non divisibili, prevede che “Se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili, o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero, con addebito dell'eccedenza, nella porzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore, o anche nelle porzioni di più coeredi, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione. Se nessuno dei coeredi è a ciò disposto, si fa luogo alla vendita all'incanto.”.

Dal momento che il convenuto E.P., per quanto in un primo momento si fosse dichiarato disponibile all'assegnazione a sé dell'intero compendio dietro pagamento di conguaglio alla sorella, ha in seguito revocato tale disponibilità dichiarando

di non essere in grado di sostenere la spesa, occorre procedere alla vendita all'incanto dell'intero compendio sulla base del valore di stima come da c.t.u. Ristori (complessivamente Euro 242.000,00).

Pertanto, attesa la non comoda divisibilità del cespite secondo le quote di rispettivo concorso dei comproprietari a norma dell'art. 1114 c.c., nell'impossibilità di addivenire ad una divisione in natura del bene comune e tenuto conto che nessuno dei dividendi ha proposto istanza di assegnazione dell'intero, il Tribunale ritiene di dovere disporre lo scioglimento della comunione mediante la vendita all'incanto della piena proprietà del bene, con delega delle relative operazioni ad un notaio come da separata ordinanza.

All'esito delle operazioni delegate, il ricavato della vendita verrà assegnato alla parte attrice ed al convenuto E.P. in ragione delle quote uguali loro spettanti, detratte le spese a carico della massa.

Quanto alla domanda di condanna del convenuto all'indennità di occupazione, deve rilevarsi che rappresenta un dato pacifico in causa ed è stato comunque confermato dai testi escussi che il convenuto occupa l'intero immobile dividendo con la sua famiglia fin dal 2001 e che tale occupazione non è avvenuta a seguito di accordo di gratuità con l'odierna attrice.

Per quanto infatti non sia emersa la prova di un'opposizione formale da parte dell'attrice all'occupazione dell'intero immobile da parte del fratello, quest'ultimo neppure ha provato che la sorella abbia espressamente rinunciato ad ogni

pretesa riguardo all'eredità paterna e quindi risulta senza dubbio dovuta la richiesta indennità di occupazione come calcolata dal c.t.u.

In tema di quantificazione di detta indennità deve evidenziarsi che "(...) I frutti civili, dovuti dal comproprietario che abbia utilizzato, in via esclusiva, un bene rientrante nella comunione, hanno, ai sensi dell'art. 820, terzo comma, cod. civ., la funzione di corrispettivo del godimento della cosa e possono essere liquidati con riferimento al valore figurativo del canone locativo di mercato (...)" (Cass., Sez. 2, n. 5504 del 05/04/2012).

Ciò posto, deve rilevarsi che il c.t.u., all'esito di un'analisi completa, corretta e coerente – che, pertanto, questo Giudice fa propria – ha calcolato il valore di locazione nella somma di Euro 600,00, al mese.

In conclusione, dal momento che il convenuto E.P. ha goduto in via esclusiva del compendio immobiliare oggetto di divisione a far data dal 1.11.2001, è tenuto a corrispondere una indennità pro quota per il godimento in via esclusiva dell'immobile oggetto di divisione da tale data e sino alla data di effettivo rilascio del bene per avere l'occupante leso il diritto di godimento del bene in parola all'altra comproprietaria del bene medesimo.

Pertanto, risulta che nel periodo dal 1/11/2001 al 14/01/2008, l'indennità spettante è pari a 1/3 del canone (in quanto la Sig. P.S. era comproprietaria per la quota di 1/3) e per il periodo dal 15/01/2008 al 30/06/2011, pari a 1/2 del canone

(in quanto la Sig.ra P.S. era comproprietaria per la quota di 1/2) era al tempo della c.t.u. pari ad Euro. 25.435,96.

Tale somma deve essere sommata con l'indennità spettante per il periodo successivo e fino alla data odierna dello scioglimento della comunione, non essendo nel frattempo cessata l'occupazione e pertanto dal 30/6/2011 al 2/9/2020 pari ad Euro 33.000,00 (110 mensilità) e comunque sino alla data di effettivo rilascio del bene, oltre la rivalutazione monetaria secondo gli indici ISTAT ( trattandosi di debito di valore) e gli interessi legali da calcolarsi anno per anno sulla somma via via devalutata e rivalutata a far data dal 1.11.2001 e sino alla data di effettivo rilascio del bene.

Quanto alla domanda riconvenzionale di P.E., avente ad oggetto il rimborso di quanto già speso ed anticipato dal Sig. E.P. ed a favore di questo, per tutte le opere di miglioramento e conservazione effettuate sul compendio immobiliare per cui è causa, nei limiti della quota, si deve rilevare che non vi è prova che le opere eseguite dal convenuto sugli immobili siano state concordate con l'attrice e pertanto deve riconoscersi il diritto al rimborso per le opere necessarie alla manutenzione come individuate dal c.t.u. cui si fa integrale rinvio, dovendosi condividere anche sul punto.

In particolare, il costo dei lavori e delle opere sia di manutenzione che di miglioramento e di addizione, effettuate dal Sig. P.E., sono state calcolate in Euro. 19.343,99, mentre l'incremento sul valore commerciale dell'immobile, a seguito dei lavori eseguiti, è stato valutato in circa Euro. 15.000,00 (euro quindicimila/00). Considerate i documenti di spesa prodotti dal convenuto, la parte attrice deve essere condannata a rimborsare al convenuto la somma di Euro 7.500,00

oltre interessi legali dalla domanda al saldo.

Con riferimento alle spese di lite, va osservato come quelle relative al giudizio di divisione vanno poste a carico della massa allorché attengano al comune interesse dei dividendi, mentre valgono i principi generali sulla soccombenza per quelle spese che, secondo il prudente apprezzamento del giudice di merito, siano conseguenza di eccessive pretese o di inutili resistenze, cioè dell'ingiustificato comportamento della parte. (Cassazione civile, sez. VI, 20/10/2015, n. 21184).

Dal momento che il convenuto ha mantenuto una condotta processuale ingiustificatamente ostativa sia della divisione sia del giusto riconoscimento dei diritti ereditari della parte attrice, le spese di lite di quest'ultima devono gravare interamente sul convenuto P..

Le spese di c.t.u., così come già liquidate devono invece essere poste a carico della comunione in quanto utili alla stessa.

La presente sentenza è definitiva, attenendo le successive operazioni di vendita alla fase meramente esecutiva.

P.Q.M.

Il Tribunale di Pisa, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da P.S. contro P.E. e nei confronti di L.S., ogni diversa istanza, eccezione e difesa disattesa e respinta,

così provvede:

1) Dichiaro estinto il giudizio nei confronti di L.S. per sopravvenuta rinuncia agli atti accettata dalla controparte a spese compensate;

2) Accerto e dichiaro lo scioglimento della comunione tra P.S. e P.E., quali eredi di P.A., in ragione della successione ereditaria apertasi con la morte del padre A.P. in data 11.11.1989, avente oggetto il compendio immobiliare descritto come da c.t.u. Ristori ed attribuisce la quota di un terzo a ciascuno dei due eredi (in corso di causa divenuta di un mezzo per trasferimento da L.S.);

3) dichiaro che il valore del compendio immobiliare, alla data di apertura della successione, corrisponde all'importo di Euro 242.000,00;

4) dichiaro che ad oggi ciascuno dei due eredi P.S. e P.E. ha diritto ad una quota ideale indivisa della massa ereditaria sopra individuata corrispondente ad 1/2 della predetta somma;

5) ordino la vendita dei beni già oggetto del compendio ereditario come da separata ordinanza in data odierna;

6) condanno P.E. a pagare a P.S. a titolo di indennità di occupazione la somma di Euro 58.435,96 oltre la rivalutazione monetaria secondo gli indici ISTAT e gli interessi legali da calcolarsi anno per anno sulla somma via via devalutata e

rivalutata a far data dal 1.11.2001 e sino alla data di effettivo rilascio del bene;

7) condanna P.S. a pagare a P.E. la somma di Euro 7.500,00 a titolo di rimborso spese opere di manutenzione oltre interessi legali dalla domanda al saldo;

8) condanna P.E. a rifondere in favore di P.S. le spese processuali, che liquida in Euro. 10.190,00 per compensi di avvocato, oltre rimborso CU e spese di notifica, oltre rimborso forfettario delle spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge;

9) pone definitivamente le spese di C.T.U. così come liquidate in corso di causa a carico della massa.

Così deciso in Pisa, il 2 settembre 2020.

Depositata in Cancelleria il 3 settembre 2020.