

Civile Ord. Sez. 6 Num. 11844 Anno 2021

Presidente: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI

Relatore: GIANNACCARI ROSSANA

Data pubblicazione: 06/05/2021

ORDINANZA

sul ricorso 29001-2019 proposto da:

TORDI LAURA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA SALARIA, 292, presso lo studio dell'avvocato FRANCESCO BALDI, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato SERGIO FINETTI;

- ricorrente -

contro

TORDI VALENTINA, HOEBER RENATE HELENE, elettivamente domiciliata in ROMA, V. GAROFALO 81, presso lo studio dell'avvocato FIAMMETTA FAGIOLI, rappresentate e difese dall'avvocato FRANCESCO FERRI;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 380/2019 della CORTE D'APPELLO di PERUGIA, depositata il 04/07/2019;



7652
20

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 04/12/2020 dal Consigliere Relatore Dott. ROSSANA GIANNACCARI.

Rilevato che:

- Hoeber Renate Helene e Tordi Valentina, titolari della quota di $\frac{1}{4}$ ciascuna di un fabbricato nel Comune di Orvieto, citarono in giudizio, innanzi al Tribunale di Terni, Tordi Laura, titolare della restante quota di $\frac{1}{2}$ per chiedere lo scioglimento della comunione ereditaria;
- all'esito dei giudizi di merito, la Corte d'appello di Perugia, con sentenza del 4.7.2019, confermò la sentenza del Tribunale di Terni, con il quale era stata disposto lo scioglimento della comunione tra Tordi Valentina, Hoeber Renate Helene e Tordi Laura, disponendo l'estrazione tra le condividenti di due lotti individuati dal CTU;
- per quel che ancora rileva in sede di legittimità, la Corte d'appello accertò la comoda divisibilità del bene, recependo le conclusioni del CTU, che aveva individuato due quote omogenee, senza deprezzamento per il bene e senza la costituzione di servitù;
- per la cassazione della sentenza ha proposto ricorso Tordi Laura sulla base di due motivi;
- hanno resistito con controricorso Tordi Valentina, Hoeber Renate Helene;
- il relatore ha formulato proposta di decisione, ai sensi dell'art. 380-bis c.p.c., di manifesta infondatezza del ricorso;



Ritenuto che:

- con il primo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 114 c.c. e 720 c.c. in relazione all'art.360, comma 1, n.3 c.p.c. per avere la corte di merito erroneamente ritenuto che l'immobile fosse comodamente divisibile mentre invece, al fine di rendere operativa la divisione, sarebbero stati necessari alcuni interventi edilizi richiedenti la presentazione della SCIA ed il pagamento delle spese di frazionamento e degli altri oneri previsti per legge; deduce, inoltre, che, data l'assenza di un progetto esecutivo non sarebbero stati quantificati i costi dell'operazione;
- con il secondo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt.720 c.c. e 726 c.c., in relazione all'art.360, comma 1, n.3 c.p.c. in quanto il Tribunale avrebbe formato due lotti pur in presenza di tre condividenti; l'attribuzione di un bene indivisibile ad un gruppo di comunisti violerebbe pertanto il principio del *favor divisionis* perché impedirebbe lo scioglimento della comunione;
- con il terzo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art.729 c.c., in relazione all'art.360, comma 1, n.3 c.p.c. in quanto non sarebbe possibile l'estrazione a sorte in caso di quote diseguali, essendo $\frac{1}{4}$ ciascuna le quote di Hoeber Renate Helene e Tordi Valentina e di $\frac{1}{2}$ quella della ricorrente;
- i motivi, che, per la loro connessione, meritano una trattazione congiunta sono infondati;
- secondo il consolidato orientamento di questa Corte, l'art. 718 c.c., in virtù del quale ciascun coerede ha il diritto di conseguire in natura la parte dei beni a lui



spettanti con le modalità stabilite nei successivi artt. 726 e 727 c.c., trova deroga, ai sensi dell'art. 720 c.c., nel caso di "non divisibilità" dei beni, come anche in ogni ipotesi in cui gli stessi non siano "comodamente" divisibili, vale a dire quando, pur risultando il frazionamento materialmente possibile sotto l'aspetto strutturale, non siano tuttavia realizzabili porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessive, e non richiedenti opere complesse o di notevole costo, ovvero porzioni che, sotto l'aspetto economico-funzionale, risulterebbero sensibilmente deprezzate in proporzione al valore dell'intero (Cass. n. 25888 del 2016; Cass. n. 12498 del 2007)

- la non comoda divisibilità di un immobile integra quindi un'eccezione al diritto potestativo di ciascun partecipante alla comunione di conseguire i beni in natura, può ritenersi legittimamente praticabile solo quando risulti rigorosamente accertata la ricorrenza dei suoi presupposti, considerando che la vendita all'incanto costituisce l'extrema ratio (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 14577 del 21/08/2012, Rv.623713; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 16918 del 19/08/2015, Rv. 636128; cfr. anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12406 del 28/05/2007, Rv. 597810);
- il fatto che per attuare la divisione si debbano ottenere specifici titoli autorizzativi non costituisce di certo l'eccezione alla comoda divisibilità, così come l'esecuzione dei lavori per realizzare la divisione attengono all'esecuzione forzata degli obblighi di fare o non fare, di cui può essere investito il giudice (Cass.



- Sez. 3, Sentenza n. 10959 del 06/05/2010, Rv.612641; conf. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 13071 del 05/06/2007, Rv.597600 e Cass. Sez. 3, Sentenza n. 3992 del 18/03/2003, Rv.561217);
- la corte di merito, con accertamento di fatto, insindacabile in sede di legittimità, ha accertato, condividendo le conclusioni del CTU che i lavori da svolgere per la realizzazione di due unità abitative erano minimali e facilmente attuabili, non comportavano alcun deprezzamento del bene ma una maggiorazione del suo valore e non si sarebbero create servitù (pag.3-4 della sentenza impugnata);
 - dette opere consentivano, secondo l'apprezzamento del giudice di merito, di determinare due quote suscettibili di autonomo godimento da parte di ciascuna delle condividenti;
 - la sentenza impugnata non ha violato il principio del *favor divisionis*, in presenza della richiesta di attribuzione congiunta in favore di Hoeber Renate e Tordi Valentina della quota di ½ dell'immobile, pari alla somma delle loro quote corrispondente alla quota di Tordi Laura;
 - non sussiste neanche la dedotta violazione dell'art.729 c.c. in quanto si trattava di quote eguali di cui i giudici di merito hanno disposto il sorteggio (Cassazione civile sez. II, 10/01/2014, n.407).
 - il ricorso va, pertanto, dichiarato inammissibile, con conseguente condanna della parte ricorrente, risultata soccombente, al pagamento delle spese processuali, liquidate come in dispositivo;
 - ai sensi dell'art.13 comma 1 quater del DPR 115/2002, da atto della sussistenza dei presupposti processuali per



il versamento, da parte del ricorrente di un importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, se dovuto.

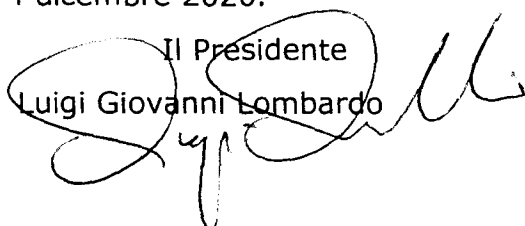
P. Q. M.

dichiara inammissibile il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 4.000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art.13 comma 1 quater del DPR 115/2002, da atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente di un importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile in data 4 dicembre 2020.

Il Presidente
Luigi Giovanni Lombardo



Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

