

3 TRIBUNALE DI MODENA - EST. DOTT. S. RAMACCIOTTI -
- 17-10-2024 -
- DIVISIONE BENI CADUTI IN SUCCESSIONE -



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MODENA

in composizione monocratica in persona del giudice dott.ssa Eleonora
Ramacciotti pronuncia

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 5998 del ruolo generale degli
affari contenziosi dell'anno 2020 promossa da:

L. Fisc, elettivamente
domiciliata in VIA EMILIA EST 18 MODENA, presso lo studio dell'avv.
FIORINI FABRIZIO, rappresentata e difesa dall'avv. TEDESCHINI
ANGELA e dall'avv. FIORINI FABRIZIO

ATTRICE

nei confronti di

Cod. Fisc.,
elettivamente domiciliato in VIA SAN GIOVANNI DEL CANTONE 28
MODENA, presso lo studio dell'avv. CASINI PARIDE, rappresentato e
difeso dall'avv. CASINI PARIDE

CONVENUTO

in punto a: Divisione di beni caduti in successione

Conclusioni delle parti

Come da verbale di udienza del 14.05.2024.

MOTIVAZIONE IN FATTO E IN DIRITTO

ha convenuto in giudizio i fratelli c
e ha chiesto di dichiarare la divisione di un compendio
composto da sei unità immobiliari (meglio descritto in citazione) di cui sono
proprietari rispettivamente per /24 e per 24
e per per successione del padre
padre dell'attrice e dei convenuti, deceduto in Modena il
19.7.2006, nonché, per quanto riguarda il solo , per
successione della sorella del padre deceduta in data

Ha in particolare domandato l'assegnazione a sé dell'unità immobiliare sita
al piano rialzato a sinistra, dalla stessa occupata, salvo conguaglio.

L'attrice ha chiesto, altresì, la restituzione delle somme indebitamente
percepita da nel corso della gestione degli immobili,
avvenuta in esclusiva a far data dal 2006 e fino al 2018, ed in particolare
della quota di competenza dei canoni di locazione.

Ha dedotto, al riguardo, di essere stata illegittimamente estromessa da
(dal anche procuratore generale del fratello
dalla gestione di quattro appartamenti, i cui contratti di
locazione sono stati stipulati in autonomia dallo stesso; che in particolare dal

2006 al 2018, ha gestito la comunione ed incassato integralmente i proventi delle locazioni di quattro unità immobiliari senza assolvere l'obbligo di rendiconto, per poi successivamente presentare un conto di incassi e spese incompleto e non intellegibile; che, in particolare, dalla documentazione inviata da sono emersi l'assenza di corrispondenza conti-spesa, l'indebito percepimento di somme superiori alla proprio quota, la mancata classificazione di conti e spesa; che

dal 2006 ad oggi, ha trattenuto i canoni versati dagli inquilini, pretendendo dalla signora il pagamento degli oneri, calcolato sulla base di conteggi effettuati dallo stesso convenuto

e più volte contestati, specie in quanto non documentati o solo parzialmente documentati; che ha utilizzato per tali illegittime operazioni conti correnti propri senza mai aprire un conto corrente intestato alla comunione; che dal 2019 ha inutilmente tentato di approvare, attraverso assemblee di tre comunisti, il suo operato.

Si è costituito il convenuto, aderendo alla domanda di scioglimento della comunione, non contestando l'entità delle quote come indicate da parte attrice ed associandosi alla richiesta di disporsi una consulenza tecnica d'ufficio al fine di verificare la comoda divisibilità dei beni e di indicare le migliori modalità di scioglimento della comunione.

Ha domandato, per contro, il rigetto delle ulteriori domande proposte ed in particolare, *“darsi atto della regolarità della gestione della comunione*

ereditaria da parte del convenute *e della correttezza del*
resoconto dallo stesso presentato"; nonché, accertata la responsabilità
aggravata dell'attrice ex art. 96 c.p.c., condannarsi la stessa
al risarcimento dei danni ai sensi del primo comma di detto articolo.

Nel merito, non vi è contestazione circa lo scioglimento della comunione,
né, come anticipato, sull'entità delle quote spettanti a ciascun dividente.

È stata disposta una consulenza tecnica d'ufficio ai fini della divisione ed una
consulenza contabile, volta alla valutazione della correttezza del rendiconto
di

Va preliminarmente osservato che il metodo di indagine adoperato dai
c.t.u., i criteri illustrati per la quantificazione economica dei beni, la
completezza dei rilievi operati e le argomentazioni poste a fondamento delle
relative scelte denotano un'attività completa ed esauriente, che si ritiene in
questa sede di condividere.

Dalla lettura della consulenza tecnica finalizzata alla divisione dei cespiti
immobiliari, nonché dalla visione del conseguente corredo fotografico, si
evince che gli immobili da dividere sono ubicati a via e
fanno parte di un fabbricato, da terra a cielo, costituito da sei unità
immobiliari e cantine, oltre ad area cortiliva comune.

I beni sono individuati al Catasto Fabbricati del con i
subalterni nn. del mappale del foglio
(comprendente anche l'area di pertinenza esterna al fabbricato).

La consistenza immobiliare oggetto di divisione era, al momento del deposito della ctu, in comproprietà indivisa tra i sigg.ri _____ (per la quota di 5/24), _____ (per la quota di 5/24) e _____ (per la residua quota di 14/24).

Gli immobili sono stati ritenuti comodamente divisibili in tre lotti ed è stato elaborato un progetto di divisione.

Il più probabile attuale valore di mercato del compendio immobiliare in comproprietà indivisa tra le parti del presente giudizio, è stato stimato in € 623.808,60; il progetto di divisione elaborato dal consulente attribuisce un appartamento e due cantine alla sig.ra _____ un appartamento e due cantine al sig. _____ e quattro appartamenti con quattro cantine al sig. _____ (come nel dettaglio spiegato alle pp. 34 ss. dell'elaborato peritale).

Ai tre fratelli è anche attribuita, per quote millesimali secondo le attribuzioni previste dal progetto di divisione, l'area cortiliva esterna al fabbricato.

A seguito della attribuzione individuata dal ctu, il sig. _____ dovrebbe corrispondere alla sig.ra _____ l'importo di € 18.310,80 ed al sig. _____ l'importo di € 23.996,14.

Ritiene il giudice che le conclusioni motivate cui è pervenuto il CTU siano pienamente condivisibili ed esaustive, in quanto basate su elementi obiettivi di giudizio e di cognizioni di tipo specialistico proprie dello stesso perito

nonché corredate da convincenti repliche agli argomenti critici dei CTP, esenti da incongruenze logiche ed errori di fatto.

Tali risultanze assumono carattere assorbente rispetto ad ogni ulteriore e diversa argomentazione tecnica prospettata dalle parti le quali, pur avendo formulato osservazioni alla bozza, hanno in buona sostanza concordato sulle stesse.

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula che il frazionamento del bene sia attuabile in tante porzioni separate ciascuna delle quali suscettibile di autonomo godimento da parte di ciascun dividendente secondo la normale funzionalità dell'intero (rif. Cass. 12998/01).

E' quindi necessario che la divisione in natura possa avvenire senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi ed inoltre, sotto l'aspetto economico - funzionale, che la divisione non incida sulla 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 (rif. Cass. 14540/04; 1738/02; 11891/98).

Perché, dunque, si possa procedere alla divisione del bene comune occorre:

1) che il bene sia naturalmente suscettibile di divisione fisica; 2) che sia possibile formare, in concreto, porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento; 3) che tale divisione non comporti la creazione di servitù, pesi, o

limitazioni eccessive e non richieda opere complesse e di notevole costo; 4) che la divisione non conduca ad un sensibile deprezzamento del valore delle porzioni rispetto al valore dell'intero (rif. Cass. 1158/95; 7083/95; 5133/95; 1260/95).

Nel caso concreto, le conclusioni della CTU in punto di comoda divisibilità dei beni risultano inequivocabili e del tutto condivisibili per la congrua e razionale motivazione.

Sulla scorta delle stesse, può essere parimenti condiviso il progetto divisionale elaborato in sede peritale.

Ebbene sulla scorta della consulenza in atti a _____ viene dunque assegnato il lotto di cui all' allegato contraddistinto dalla lettera S alla perizia, evidenziato con colorazione ROSA, al sig. _____ il lotto evidenziato in colore _____ e al sig. _____ quello evidenziato con il colore verde.

La parte condominiale dell'area cortiliva esterna è stata invece evidenziata in tale elaborato con colorazione GIALLA.

Nondimeno, parte convenuta _____ in sede di note scritte depositate per l'udienza di precisazione delle conclusioni del 14.02.2024 ha dichiarato che in data 31.10.2022 è venuto a mancare il fratello

_____ (doc. n 58.a); di esserne l'unico erede testamentario accettante, come risulta dal verbale di pubblicazione di testamento olografo, del 30.11.2022 a ministero dell'avv. _____, notaio in Modena,

rep. n. _____ - racc. n. _____ e dall'atto di compravendita dell'_____,
con contestuale attestazione di accettazione di eredità, a ministero dell'avv.

_____, notaio in Modena, rep. n. _____ - racc. n. _____

(doc. nn. _____), di subentrare nella posizione processuale e nelle
domande proposte dal proprio dante causa nel presente giudizio.

Detta circostanza, oltre che documentalmente provata, non ha costituito
oggetto di specifica contestazione da parte dell'attrice.

Ne consegue che _____ può dirsi subentrato nella posizione
sostanziale e processuale di _____ ai sensi dell'art. 110 c.p.c. e che,
allo stato egli è comproprietario del compendio immobiliare per la quota
dei 19/24 mentre la residua quota di 5/24 è in capo all'attrice,

Pertanto, tenuto conto del progetto divisionale in atti ed adattandolo alla
situazione di fatto, a _____ dovrà essere assegnato altresì il lotto
evidenziato in colore AZZURRO, oltre alla porzione di area cortiliva
comune (evidenziata in colore giallo) di spettanza del fratello

Infine, tenuto conto delle valutazioni operate dal CTU in data 19.09.2022
(data di deposito della perizia) ed operata la rivalutazione monetaria
all'attualità dei congruagli, il sig. _____ i dovrebbe corrispondere
alla sola sig.ra _____ l'importo di €. 19.372,83.

La divisione del compendio immobiliare, in conclusione, dovrà procedere secondo le modalità sopra indicate.

Nondimeno, nel proprio elaborato, il ctu ha segnalato che, sebbene tutte le consistenze immobiliari oggetto di divisione siano urbanisticamente legittime, per procedere con la divisione occorre intervenire con le variazioni catastali necessarie per consentire la correzione di alcune piccole differenze presenti attualmente sul posto (ma conformi allo stato legittimato degli immobili) ed alla suddivisione delle consistenze immobiliari secondo il progetto divisionale proposto.

Eseguite tali variazioni catastali, l'intera consistenza immobiliare risulterà pienamente commerciabile, ai sensi della L. 28.02.1985 n. 47 e succ. modifiche e/o integrazioni.

In particolare, prima della divisione si dovrà procedere alla retifica delle seguenti incongruenze:

- la rappresentazione della planimetria di cui al sub. 3 è errata (appartamento al piano primo), in quanto non risulta rappresentata una camera invece presente all'interno dell'unità immobiliare;
- viceversa, anche la rappresentazione della planimetria di cui al sub. 4 (appartamento al piano primo, posto a fianco di quello di cui al sub. 3) è errata, in quanto comprende una camera in più rispetto alla reale situazione riscontrata;

- la planimetria dell'appartamento di cui al sub. 5, ristrutturato nel 2014, non raffigura la modifica interna attuata durante la ristrutturazione;
- la planimetria del subalterno n. 2 comprende, al piano terreno (seminterrato), due ripostigli posti ai due capi del corridoio di disimpegno, da considerare beni comuni a tutte le unità immobiliari del fabbricato. Inoltre, nel corridoio è presente una partizione non legittimata dal titolo edilizio (Nulla Osta del 1934 – Allegato E).

A ciò si aggiunga, ha proseguito il ctu, che, per procedere con il progetto di divisione proposto, occorre scorporare le cantine dalle planimetrie catastali di cui ai subalterni nn. 1, 2, 4 e 5, per poterle attribuire secondo il progetto stesso e che occorre predisporre Elaborato Planimetrico catastale di individuazione dei nuovi subalterni che si vengono a creare con le modifiche sopra indicate e per l'attribuzione di un subalterno anche all'area cortiliva comune ed altro subalterno con le parti comuni interne al fabbricato.

Effettuate tali modifiche/correzioni, si potrà procedere con la divisione delle consistenze immobiliari secondo il progetto divisionale proposto.

Il ctu ha altresì quantificato il prezzo per gli interventi necessari, che dovranno essere suddivisi tra le parti in proporzione alle rispettive quote sul compendio immobiliare.

La causa deve dunque essere rimessa in istruttoria, come da separata ordinanza, per procedere alle correzioni sopra indicate e, una volta effettuate le correzioni, alle operazioni divisionali.

Venendo al rendiconto della gestione degli immobili da parte di

si osserva quanto segue.

L'indagine ha riguardato il periodo Agosto 2006 - Gennaio 2022.

Il ctu ha accertato al riguardo che tutti i contratti di locazione allegati in atti sono stati redatti a nome [redacted] ad eccezione del contratto immobile sub 3 locatario [redacted] (dal 01/07/2007) e del contratto immobile sub 4 locatario [redacted] (dal 01/10/2006).

Quanto alle spese di ristrutturazione dell'immobile sub n. 5, sostenute nell'anno 2014 in proprio dal sig. [redacted] per un totale di Euro 56.107,00, di esse il C.T.U. non ha tenuto conto nei conteggi con motivazioni condivisibili che si riportano: *"ogni decisione in merito al tale ristrutturazione pare sia stata assunta in proprio dal sig. [redacted] il*

quale o nella riunione convocata in data 24/02/2019, assente la Parte Attrice ha posto all'ordine del giorno le deliberazioni inerenti, in ratifica, "con la precisazione finale che, detratta dalla quota di € 12.815,00 di spettanza dell'attrice in relazione agli incassi effettuati dalla comunione dall' 1.8.2006 al 31.12.2018 la quota di € 11.689,00 a carico della stessa per i lavori di ristrutturazione, residuava a credito della sig.ra [redacted] la somma di € 1.126,0011"; tutte le spese sono state sostenute dal Sig. [redacted]

con fondi attinti da c/c personali, diversi dal c/c acceso presso

il n. [redacted], pur intestato al solo [redacted]

dove sono confluiti gli incassi da canoni di locazione e da dove il

Sig. _____ rilevava regolarmente somme a titolo di "quota redditi ... trimestre 2014".

"Dunque, non con fondi della comunione, neanche parziali, pur in presenza di saldi attivi di tale conto corrente bancario, al lordo dei prelievi eseguiti da

... tutte le fatture per ristrutturazione sono intestate al solo
... il rendiconto del 2014, redatto a mano dal sig.

... indica tali spese tra le spese della comunione. Esse sono inserite come tali nel documento redatto successivamente, nel 2020 (doc. 43 citato dal Dott. ... pagina 3 delle proprie Osservazioni).

Avendo sostenuto le spese di ristrutturazione con fondi propri ed avendo indicato nei bonifici solo il proprio codice fiscale, anziché quello di tutti i comproprietari, solo il sig. _____ ha potuto godere delle agevolazioni fiscali previste per ristrutturazioni edilizie.

Il ctu ha evidenziato, infine, come la proposta di divisione formulata dal CTU _____ attribuisca l'unità immobiliare sub n. 5 proprio al sig.

... concludendo in tal modo, pur in via indiretta e a posteriori, tutta la vicenda inerente le spese ristrutturazione".

Si è ritenuto, in conclusione, che ogni operazione inerente la ristrutturazione dell'appartamento sub n. 5, nonché i suoi risvolti economici, siano attribuibili esclusivamente al sig.

Quanto alle somme spettanti all'attrice _____ dal 2006 ad oggi, in relazione ai profitti della locazione delle unità immobiliari oggetto di causa

esse sono state quantificate, in sede di C.T.U. contabile, tenuto conto della perizia di valutazione del C.T.U. tecnico nominato Geom. _____,

in euro (p. 28 elaborato peritale).

Il sig. _____ deve dunque essere condannato a corrispondere alla signora _____ tale somma, oltre ad interessi nella misura legale a far data dalla domanda giudiziale (6.10.2020) e fino al saldo effettivo.

Quanto alla gestione delle somme riferibili al certificato di deposito in valuta (yen) dematerializzato nominativo cd. " _____ ", intestato al sig.

_____ deceduto in data _____ il ctu ha osservato come la stessa sia avvenuta in modo "singolare".

Ha evidenziato, in particolare, il consulente contabile che il CTP di parte convenuta ha ricostruito, richiamando documenti già depositati in atti, la genesi dei fondi impiegati per la sottoscrizione di tale investimento, da parte dei fratelli _____ e _____ e riconosciuto, al punto Vb (pag. 12 delle Osservazioni) che, *"se...non fosse stato disposto anche il rimborso a scadenza del certificato di deposito " _____ ", intestato al de cuius _____ ul c/c n. _____ intestato a _____"*

non avrebbe potuto estinguere il c/c di _____(che) avrebbe dovuto rimanere acceso sino al 4.12.2006, data di scadenza del certificato di deposito. Su detto c/c sarebbe stato versato il controvalore di capitale e interessi, per essere poi ripartito in parti uguali tra i tre fratelli ed eredi".

In realtà, ha chiarito il ctu, ciò non è avvenuto ed in data 25/07/2006 (documento allegato n. 34 al Fascicolo di Parte Convenuta) la

_____ ha raccolto l'ordine a firma _____ e _____ (doc. 47 Parte convenuta) su una contabile ancora intestata a "_____", ormai deceduto da quasi una settimana, di accreditare, a scadenza, ovvero in data 04/12/2006, il conto corrente n. 7968 intestato a _____ dell'importo di Euro 121.814,00, sottraendolo in tal modo dal totale degli "asset" mobiliari della successione di _____.

Tale "singolare operazione" avviene in contemporanea ad altre disposizioni a favore di tutti e tre i coeredi, descritte e dettagliate dalle parti convenute nei propri scritti difensivi (allegati dal n. 34 al n. 36).

Le disposizioni non sono negate, nella sostanza, da parte attrice, che si è limitata a disconoscere la propria firma sui docc. 34, 35 e 36.

Invero, anche a prescindere dal predetto disconoscimento, dalla documentazione in atti, non è possibile desumere in alcun modo la prova della pretesa appropriazione della somma di €. _____ la parte di _____

La relativa domanda va, dunque, rigettata.

Non può infine essere accolta la domanda di parte attrice volta al risarcimento del danno non patrimoniale, in quanto del tutto genericamente allegata e comunque priva di qualsiasi supporto probatorio.

Spese al definitivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, non definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, ogni altra domanda, eccezione e conclusione disattesa, così provvede:

- Condanna _____ a corrispondere : _____ la somma di €. 7.120,75 oltre ad interessi nella misura legale dal 6.10.2020 fino al saldo effettivo;
- Dispone che la causa sia rimessa in istruttoria per procedere alle necessarie modifiche catastali finalizzate a procedere allo scioglimento della comunione, come da progetto del CTU nominato, richiamato in parte motiva;
- Rigetta ogni altra domanda;
- Spese al definitivo.

Modena, 17.10.2024.

Il Giudice

Dott.ssa Eleonora Ramacciotti