

Che fare, nell'ipotesi in cui si debba procedere con una divisione ereditaria e vi sia, tra i beni o magari, come nel caso di specie, un immobile non comodamente divisibile?

Ricordo che l'art. 727 del codice civile, in materia di formazione delle porzioni di eredità, stabilisce:

Salvo quanto è disposto dagli articoli 720 e 722, le porzioni devono essere formate, previa stima dei beni comprendendo una quantità di mobili, immobili e crediti di eguale natura e qualità, in proporzione dell'entità di ciascuna quota.

Si deve tuttavia evitare, per quanto è possibile, il frazionamento delle biblioteche, gallerie e collezioni che hanno una importanza storica, scientifica o artistica.

Per l'appunto il richiamato art. 720 disciplina l'ipotesi in questione, dicendo 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.

Così il tribunale di Benevento, in una vicenda ereditaria che per l'appunto prevede la presenza di un immobile ha deciso nel senso di attribuire il bene a uno solo degli eredi, e in particolare al maggior quotista

previo versamento in denaro, in favore degli altri dividendi del corrispondente valore di loro spettanza.

Renato Savoia

* * *

Trib. Benevento, 05-03-2010
REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE CIVILE

In persona dei Sigg.ri Magistrati:
Dott. Ennio Ricci - Presidente -
Dott. Giuliana Giuliano - Giudice Relatore -
Dott. Angelo Napolitano - Giudice -

Ha pronunciato la seguente
SENTENZA

Nella causa civile, iscritta al n. 1069/98, promossa con atto di citazione del 12/06/1998, notificato, per mezzo dell'Ufficiale Giudiziario, in data 19/06/1998, ritenuta in decisione all'udienza del 08/07/2009;

Tra

*****, *****, *****, ***** e *****, elettivamente domiciliati in Benevento, alla Via *****, presso lo studio dell'avv. *****, dal quale sono rappresentati e difesi, in virtù di procura a margine dell'atto introduttivo. Attori

Contro

*****, elettivamente domiciliata in Benevento, alla Via *****, presso lo studio dell'avv. ***** che la rappresenta e difende, in virtù di mandato a margine della comparsa di costituzione e risposta del 26/06/2009. Convenuta

Svolgimento del processo

Con atto di citazione, notificato in data 19/06/1998, *****, *****, *****, *****, ***** e ***** deducevano:

- che, il giorno 20/10/91, era morto il proprio genitore, *****, il quale, in data 22/01/1988, aveva redatto testamento per notar *****, disponendo che "la quota disponibile sarebbe andata ai figli *****, ***** ed ***** e la legittima agli stessi ed alle altre figlie ***** e *****;

- che l'asse ereditario avrebbe dovuto riguardare la quota di 666/1000 dell'appartamento composto da tre vani ed accessori, sito in Benevento, alla Via *****, riportato in catasto urbano alla partita n. *****, foglio *****, particella ***** sub 4, in quanto i restanti millesimi appartenevano agli attori e alla convenuta;

- che, dopo la morte del genitore, gli attori avevano appreso che, segretamente, con atto per notaio *****, del 04/01/1989, il de cuius aveva "venduto" l'intera quota ideale del suddetto appartamento alla figlia ***** che, "in corrispettivo dell'avvenuta compravendita, si (era) obbliga(ta) a corrispondere nei confronti dell'alienante, che (aveva) accetta(to), il mantenimento di persona in congrua misura comprendente il diritto di abitazione secolì, il vestiario, il vitto quotidiano e sufficiente, l'assistenza morale e materiale, per tutta la durata della di lui vita, il tutto da elargire con affettuosa sollecitudine ed animo grato in modo da assicurare ad esso una serena e decorosa vecchiaia";

- che tale atto di vendita dissimulava una fraudolenta donazione in danno di tutti gli eredi del defunto *****, lesi anche nella loro quota di legittima, come poteva desumersi dal fatto che non era vera la premessa enunciata nell'atto per notar *****, secondo cui ***** si trovava in uno stato di "abbandono" e "indifferenza" da parte dei figli e che "solo la figlia *****" era "disposta ad avere cura della persona ed accudirlo convenientemente fino a coabitare secolì";

- che, in realtà, *****, fino al settembre del 1988, aveva coabitato con la figlia *****, la quale lo aveva sempre accudito con la massima cura ed amore.

Successivamente, tutti i figli avevano convenuto che il loro genitore avrebbe vissuto con la figlia

*****, che si era dichiarata disponibile ad accudirlo, coabitando nella di lui casa. Durante il precedente periodo, nel quale ***** aveva vissuto con la figlia *****. Era stata presentata domanda intesa a fargli ottenere l'indennità di accompagnamento, la quale era stata accolta nel periodo in cui egli era passato a vivere con la figlia *****. Quest'ultima aveva, quindi, percepito non solo la pensione di vecchiaia e l'indennità di accompagnamento, ma anche gli arretrati, per circa 15.000.000 di Lire, maturati interamente durante il periodo in cui il de cuius aveva vissuto con la figlia *****. Gli istanti non avevano mai abbandonato il proprio genitore, al quale avevano quotidianamente continuato a far visita.

Sulla base di tali premesse, gli attori citavano in giudizio ***** , dinanzi al Tribunale di Benevento, perché fosse dichiarato che l'atto per notaio ***** del 04/01/1989 dissimulava una donazione nulla per difetto di un requisito di forma essenziale; fosse ritenuto valido ed efficace il testamento pubblico del de cuius del 22/01/1988 per notaio ***** ovvero, in via subordinata, che fosse disposta la reintegrazione nella legittima degli attori, mediante la riduzione della simulata donazione; che, in ogni caso, fosse disposta la divisione giudiziaria dell'appartamento.

Instauratosi il contraddittorio, la convenuta rilevava:

- che il contratto stipulato il 04/01/1989, con atto pubblico, con il quale ella si era obbligata a prestare al padre, per tutta la durata della sua vita, servizi, assistenza e cure personali, andava qualificato, per costante giurisprudenza, come negozio atipico, caratterizzato dall'"intuitus personae", dalla infungibilità delle prestazioni, consistenti in un "facere", invece che in un "dare", come nel vitalizio tipico, con la conseguenza che la controprestazione del beneficiario di dette prestazioni non poteva costituire lesione della quota di legittima spettante ai coeredi;
- che il de cuius aveva lasciato somme di denaro, frutto, evidentemente, dei suoi risparmi, resi possibili proprio dalla convivenza con la convenuta;
- che, in ogni caso, nessun valore aveva più il testamento del 22/01/1988, in quanto ***** , deceduto in data 20/10/1991, aveva disposto delle sue sostanze, per l'epoca in cui avrebbe cessato di vivere, mediante altro testamento pubblico, in data 21/06/1989, per atto per notaio ***** , col quale espressamente aveva revocato ogni precedente testamento e aveva attribuito la "quota disponibile alla figlia *****" cioè ad essa convenuta e la legittima alla stessa e agli altri figli (***** , ***** , ***** , ***** e *****).

Chiedeva, quindi, il rigetto delle domande proposte dagli attori e la loro condanna alle spese del giudizio.

La causa era, poi, istruita, mediante acquisizione della documentazione prodotta e raccoglimento di prova testimoniale.

Quindi, all'udienza del 27/10/2005, la causa era rimessa alla decisione del Collegio per la risoluzione della preliminare questione relativa alla validità dell'atto per notar ***** del 04/01/1989.

Con sentenza non definitiva n. 331/06 il Tribunale di Benevento rigettava la domanda diretta a far dichiarare la simulazione dell'atto per notar ***** del 04/01/1989, disponendo, con allegata ordinanza, la nomina di C.T.U. per la predisposizione di un comodo progetto divisionale.

Espletata la C.T.U., sulle conclusioni rassegnate dalle parti, all'udienza del 08/07/2009, la causa era ritenuta alla decisione del Collegio, previa assegnazione dei termini di legge.

Motivi della decisione

Rileva il Collegio che va disposta lo scioglimento della comunione ereditaria.

E' pacifico che ***** è deceduto in data 20/10/1991 e che, con testamento per notar ***** del 21/06/1989, revocando ogni precedente disposizione testamentaria, ha lasciato alla figlia ***** la quota di disponibile ed agli altri figli la sola parte di legittima.

Sulla validità dell'atto per notar ***** si è già espresso il Tribunale con la sentenza non definitiva n. 331/06.

Ciò posto, va, preliminarmente, rilevato che, come accertato anche dal C.T.U., *****, l'unico bene costituente la massa ereditaria è rappresentato dall'appartamento di tre vani ed accessori, sito in Benevento, alla Via *****, piano primo, interno 2, riportato in catasto urbano alla partita n. (omissis), foglio (omissis), particella (omissis) sub (omissis), di mq. 79,5, di cui 10.3 scoperti e 69,2 coperti, nonché da una cantinola al piano seminterrato.

Il perito ha, poi, proceduto alla dettagliata descrizione e quantificazione dei beni relitti, nonché alla stima dell'asse ereditario.

L'appartamento, com'evidenziato dal perito, è situato in un fabbricato multipiano, dotato d'ascensore, munito di servizio di portineria e con unità immobiliari ad uso prevalentemente abitativo.

L'immobile è ubicato in una zona centrale della città di Benevento, in prossimità della quale vi sono negozi ed uffici ed è ben collegato da linee di trasporto urbano.

Per la stima del compendio ereditario, il perito ha, quindi, utilizzato il criterio sintetico, rappresentato dal possibile prezzo di vendita nel mercato immobiliare, in considerazione anche di recenti compravendite d'unità immobiliari simili in zona.

All'esito di tale operazione, il C.T.U. ha stimato il valore dell'appartamento da dividere è di Euro 81.000,00.

Su tale immobile la quota spettante a *****, in virtù dell'atto per notar ***** è di 666/1000, di 11,33/1000, per la parte di disponibile, e d'ulteriori 37,11/1000 per la legittima, e, quindi, complessivamente, di 814,44.

In conseguenza, la quota spettante agli altri conviventi è di 37,11/1000 ciascuno.

Il valore della quota spettante a ***** è di Euro 65.970,00 e quello delle altre quote ammonta ad Euro 3.006,00.

Le conclusioni cui è pervenuto il C.T.U., *****, nella relazione peritale del 28/08/2006 ed in quell'integrativa, depositata in data 08/05/2007, sono recepite dal Collegio, poiché eseguite secondo condivisibili criteri di stima e nel rispetto della normativa vigente in materia.

Il perito ha, poi, accertato che l'appartamento costituente il compendio ereditario, non è comodamente divisibile.

In conseguenza, il progetto divisionale è stato, correttamente, effettuato dal C.T.U., in deroga al principio generale, statuito dall'art. 727 c.c. secondo cui, salvo quanto disposto dagli artt. 720 e 722 c.c. le porzioni devono essere formate, previa stima dei beni, comprendendo, in ogni singola quota, una quantità di mobili, immobili e crediti d'eguale natura e qualità, evitando, tuttavia, per quanto possibile, l'eccessivo frazionamento dei beni, qualora ne derivi pregiudizio per tutti i coeredi comportando la concreta impossibilità di utilizzo degli stessi.

Invero, la normativa prevista dal I co. dell'art. 727 c.c. sulla formazione delle porzioni in tema di divisione, non ha, infatti, carattere inderogabile, ma indica soltanto un criterio di massima dal quale il giudice può discostarsi, quando un eccessivo frazionamento dei beni determinerebbe un pregiudizio per tutti i coeredi.

Pertanto, nella fattispecie, l'indivisibilità dell'unico bene formante il compendio ereditario, comporta la necessità di procedere alla divisione mediante attribuzione determinata dello stesso a *****, maggior quotista, che, peraltro, ne ha fatto espressa richiesta, secondo un criterio ammesso in giurisprudenza qualora, come nel caso di specie, la divisione in porzioni uguali risulti in pratica inattuabile o non conveniente (Cass. Civ., sez. II, 22/03/72, n. 883).

Orbene, nel caso di specie, ricorrendo in pieno siffatta ipotesi, l'appartamento sito in Benevento alla Via ***** va attribuito, in proprietà esclusiva, a *****, previo versamento in denaro, in favore degli altri conviventi del corrispondente valore di loro spettanza.

Per tutto quanto suesposto, quindi, la domanda di divisione giudiziale, proposta con atto di citazione, notificato in data 19/06/1998, da *****, *****, *****, ***** e ***** va accolta ed, in

conseguenza, vanno poste a carico della massa, in proporzione alle quote, le spese necessarie a condurre a conclusione il giudizio divisionale, ivi compreso il costo della C.T.U., laddove quelle relative alle competenze dei difensori, vanno dichiarate interamente compensate fra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulle domande di cui in narrativa, ogni altra istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) Accoglie la domanda di divisione ereditaria, proposta da *****, *****, *****, ***** e ***** nei confronti di ***** e, per l'effetto, così dispone:
- 2) Dichiarata aperta la successione di ***** nato (omissis) ed ivi deceduto in data 20/10/1991;
- 3) Assegna a *****, a totale soddisfo di quanto a lei spettante dalla suddetta divisione, la proprietà esclusiva dell'appartamento, sito in Benevento, alla Via *****, piano primo interno (omissis), con annessa cantinola, attualmente in catasto urbano al foglio (omissis), particella (omissis) sub 4, previa corresponsione in denaro, a suo carico, in favore degli altri conviventi, della somma di Euro 3.006,00, a titolo di quota ereditaria a ciascuna di loro spettanti, così come, più esattamente indicato dal C.T.U., *****, nella relazione peritale del 28/08/2006 ed in quell'integrativa, depositata in data 08/05/2007, da ritenersi qui integralmente riportate e trascritte;
- 4) Assegna, in conseguenza, a *****, *****, *****, ***** e *****, a totale soddisfo di quanto loro spettante dalla suddetta divisione, la somma di 3.006,00 ciascuno, come più dettagliatamente indicato e specificato dal C.T.U., *****, nella relazione peritale del 28/08/2006 ed in quell'integrativa, depositata in data 08/05/2007, da ritenersi qui integralmente riportate e trascritte;
- 5) Dispone che gli importi, come, rispettivamente, posti in favore ed a carico di ciascun convivente, siano corrisposti in moneta e rivalutati, secondo gli indici ISTAT, dal 28/08/2006 all'effettivo soddisfo;
- 6) Onera le parti a procedere a propria cura e spese ai successivi adempimenti e volture catastali;
- 7) Pone a carico della massa, in proporzione alle quote, le spese necessarie a condurre a conclusione il giudizio divisionale, ivi compreso il costo della C.T.U., dichiarando interamente compensate fra le parti, quelle relative alle competenze dei difensori.

Così deciso in Benevento l'1 marzo 2010.

Depositata in Cancelleria il 5 marzo 2010.