

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE TERZA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice, dott. Paolo Bussi
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al R. G. N. .../2024 promossa da:

OMISSIS (c. f. OMISSIS), con il patrocinio dell'avv.e domicilio eletto presso il suo studio
in Stradella, via XXVI Aprile, n. 68, per procura in calce all'atto di citazione;

PARTE ATTRICE

contro

OMISSIS c. f. OMISSIS),

PARTE CONVENUTA CONTUMACE

Oggetto: Divisione di beni caduti in successione

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Con atto di citazione notificato ai sensi dell'art. 140 c.p.c. a OMISSIS il 9.5.2024 (data di ricevimento della Contr da parte della convenuta personalmente), OMISSIS ha agito in giudizio davanti al Tribunale di Pavia per ottenere lo scioglimento della comunione creatasi sui beni immobili caduti in eredità a seguito della morte di OMISSIS propria moglie e zia della convenuta e, previa stima del loro valore e accertata la loro indivisibilità, disporre l'attribuzione in proprio favore, con obbligo di conguaglio.

Con decreto di verifiche preliminari dell'11.7.2024, è stata dichiarata la contumacia della convenuta. Il 16.10.2024 si è svolta la prima udienza.

All'esito della successiva udienza del 30.10.2024, con ordinanza del 31.10.2024, è stata nominato CTU il geom. OMISSIS per stimare il valore dei beni oggetto di causa, verificarne la regolarità edilizia, urbanistica e catastale e determinare il conguaglio per l'assegnazione della quota di OMISSIS all'attore.

Riassegnata la causa ad altro giudice, il 14.1.2025, il CTU ha depositato la propria relazione, dove ha dato atto della presenza di lievi differenze nelle partizioni interne, sanabili tramite CILA/SCIA in sanatoria e piccole variazioni dimensionali rientranti nelle tolleranze previste dal D.P.R. n. 380 del 2001.

Il 2.4.2025 è stato liquidato il compenso dell'ausiliario ed è stato disposto procedersi alla sanatoria.

Riassegnata la causa ad altro giudice, il 16.9.2025, dopo una proroga, il CTU ha rappresentato difficoltà nella presentazione della pratica, perché l'attore non è proprietario esclusivo dell'immobile.

All'esito dell'udienza del 22.10.2025, fissata per discutere del problema rappresentato dal CTU ex art. 92 disp. att. c.p.c., con ordinanza resa nella stessa data, sono state sospese le oopp, è stata disposta la notifica della CTU contenente le valutazioni sul profetto di divisione redatto dal CTU, del verbale di udienza e della medesima ordinanza e la convenuta è stata invitata a fare pervenire entro la successiva udienza - fissata per il 7.1.2026 - eventuali osservazioni al progetto divisionale e la propria determinazione sulla presentazione della pratica edilizia in sanatoria, con l'avvertimento che il suo silenzio non avrebbe impedito all'attore di procedere.

Riassegnata la causa allo scrivente, all'udienza del 7.1.2026, rilevato che la notifica degli atti citati si è regolarmente perfezionata 31.10.2025 mediante ritiro del plico in posta da parte di OMISSIS richiamata la pertinente giurisprudenza di legittimità, l'attore è stato autorizzato a presentare la pratica CILA/SCIA, assegnando termine di 60 giorni per la presentazione della pratica.

Il 6.2.2026, il CTU ha depositato documentazione attestante il deposito della SCIA in sanatoria All'udienza del 12.3.2026, il geom. OMISSIS ha dato atto del deposito della sanatoria e della regolarizzazione dell'immobile. All'esito, è stata fissata udienza ex art. 281-quinquies, comma 2, c.p.c. per il 3.6.2026.

L'attore ha depositato una comparsa conclusionale il 4.5.2026.

All'udienza del 3.6.2026, l'attore ha chiesto la convenuta alla condanna al pagamento delle spese di lite ed ex art. 12-bis D.Lgs. n. 28 del 2010, stante le notevoli complicazioni processuali causate dal suo comportamento ostruzionistico. All'esito, la causa è stata trattenuta in decisione. Con decreto del 29.7.2026, è stato liquidato al CTU ulteriore compenso per le operazioni svolte in merito alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria

RAGIONI DELLA DECISIONE

OMISSIS ha agito in giudizio contro OMISSIS figlia del fratello premorto della propria moglie OMISSIS deceduta il 23.4.2014, per ottenere lo scioglimento della comunione ereditaria instauratasi a seguito dell'apertura della successione della moglie, tramite assegnazione - dietro conguaglio - della porzione di villa bifamiliare elevata a un piano fuori

terra oltre a un piano seminterrato con annessa area pertinenziale e altra area adibita a orto sita in S. M. della V. in via M. nn. 24-26 e censito al catasto dello stesso Comune come segue:

– Catasto fabbricati: Fg. (...), particella n. (...) sub (...) - mapp. (...) - (...) cat. (...) - cl. (...) - (...) vani - rend. 418,33 (casa abitazione);

– beni comuni non censibili:

- NCEU Sezione A fg. (...) mapp. (...) sub. (...) Via M. n.24-26 PS1 bene comune non censibile centrale termica;

- NCEU Sezione A fg. (...) mapp. (...) Via M. n.24-26 PT bene comune non censibile cortile;

– Catasto terreni: Fg. (...) part. (...) - vigneto - cl. (...) - are 00 ca 11 Red. Domin. Euro 0,16 Red. Agr. Euro 0,09.

I beni comuni non censibili sono tali perché comuni con altra unità immobiliare, terza alla causa, costituita dall'altra porzione della villetta bifamiliare in questione, come si comprende dalle fotografie

allegate alla CTU (la porzione oggetto di causa è quella dipinta di bianco, all. CTU, p. 3):

Omissis

All'esito della divisione, i beni comuni non censibili resteranno comuni tra il solo OMISSIS e i proprietari della porzione di villa confinante.

L'immobile per cui è causa era in precedenza accatastato al Foglio (...), particelle (...), (...) e (...), sub (...) (allegati CTU, p. 21) per quanto riguarda le porzioni accatastate al catasto fabbricati e Foglio (...), particella (...), per quanto riguarda il vigneto (all. CTU, pp. 21-23).

La villa era la casa di abitazione dei coniugi OMISSIS - OMISSIS l'attore vi risiede stabilmente tutt'ora abitata in forza di diritto di abitazione spettantegli ex art. 540, comma 2, c.c.

L'attore ha assolto alla condizione di procedibilità consistente nel previo esperimento della mediazione obbligatoria, invitando la controparte a un incontro davanti all'Organismo di Conciliazione Forense di Voghera; tuttavia, all'incontro del 7.3.2024, nonostante il corretto invito all'adesione inviato a OMISSIS ... quest'ultima non è comparsa, senza essersi giustificata in alcun modo.

Venendo al merito della controversia, il CTU ha acquisito l'atto di provenienza dell'immobile, costituito dalla divisione stipulata con terzi il 25.1.1993 con la quale OMISSIS già proprietaria dell'immobile di S. M. della V. per ½, ne ha acquistata la piena ed esclusiva

proprietà (all. CTU, p. 56, tenuto conto delle citate variazioni nella numerazione delle particelle).

Con la morte di OMISSIS il 23.4.2014, in assenza di testamento e di figli, la sua eredità si è devoluta ai sensi dell'art. 582 c.c. per 2/3 al marito e per 1/3 alla figlia del fratello premorto della de cuius, OMISSIS per rappresentazione.

OMISSIS ha accettato l'eredità relitta dalla moglie OMISSIS l'invio di una missiva stragiudiziale per lo "scioglimento della comunione, creatasi a seguito del decesso della sig.ra OMISSIS ..." (doc. 3), la proposizione della domanda di mediazione obbligatoria volta alla divisione dell'immobile e la proposizione e coltivazione, allo stesso scopo, del presente contenzioso, presuppongono necessariamente la volontà dell'eredità relitta da OMISSIS e, quindi, costituiscono atti di accettazione tacita dell'eredità ex art. 476 c.c. (Cass. civ. 19833/2019).

Si deve poi ritenere provato che anche OMISSIS abbia accettato l'eredità di OMISSIS dalla visura catastale che le attribuisce la proprietà per 1/3 dell'immobile in questione si legge "successione di OMISSIS - voltura catastale n. 4378.1/2015 - pratica n. (...) in atti dal 08/05/2015" (all. CTU, pp. 17, 24) e la presentazione della voltura catastale implica accettazione tacita dell'eredità (Cass. civ. 9436/2025 e giurisprudenza ivi richiamata); inoltre, OMISSIS ha dedotto che la convenuta aveva prestato il proprio consenso a procedere allo scioglimento della comunione ereditaria, salvo poi rifiutarsi di formalizzare l'accordo; le missive stragiudiziali inviate oltre un anno prima del sorgere del contenzioso danno per scontata la qualità di comproprietaria di OMISSIS (doc. 3): queste due ultime circostanze rafforzano la conclusione che OMISSIS abbia accettato l'eredità relitta da ... OMISSIS. Pertanto, la sentenza di scioglimento della comunione ereditaria può essere pronunciata tra le parti in giudizio.

OMISSIS ha chiesto l'attribuzione della piena ed esclusiva proprietà dell'immobile, con pagamento di conguaglio in denaro a OMISSIS

Come risulta da quanto esposto al par. precedente, l'attore è proprietario dell'immobile per 2/3, mentre la convenuta lo è per 1/3, entrambi in forza di acquisto mortis causa da OMISSIS - rispettivamente, moglie e zia di attore e convenuta. Pertanto, si tratta di sciogliere la comunione ordinaria di un'unica massa instauratasi tra le parti, dove l'attore è maggior quotista.

Tanto premesso, si osservare che:

– l'art. 1116 c.c. rende applicabili alla divisione giudiziaria di beni caduti in comunione ordinaria le norme sulla divisione ereditaria, in quanto compatibili;

- l'art. 718 c.c. attribuisce a ciascun coerede il diritto di conseguire in natura la parte dei beni a lui spettanti;
- l'art. 720 c.c. prevede che gli immobili non comodamente divisibili, qualora la divisione dell'intera sostanza non possa essere svolta senza il loro frazionamento, debbano essere preferibilmente compresi per intero, con addebito dell'eccedenza, nella porzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore, o nelle porzioni di più coeredi, se ne richiedono congiuntamente l'attribuzione;
- ai sensi dell'art. 729 c.c., l'assegnazione delle porzioni diseguali avviene attraverso attribuzione.

Nel caso di specie, l'attore, comproprietario dell'immobile di S. M. della V. per 2/3, ne ha chiesto l'attribuzione, con attribuzione alla convenuta, contitolare per 1/3, del diritto a un conguaglio in denaro.

La CTU, che è giunta a conclusioni condivisibili in quanto svolta con rigorosi criteri tecnici ed argomentazioni convincenti, anche considerata la documentazione corposa consultata (v. di allegati CTU), ha accertato la regolarità catastale dell'immobile (p. 9 CTU). Dal punto di vista della regolarità edilizia, ha riscontrato: "lievi differenze nelle partizioni interne rispetto al progetto depositato presso l'ufficio tecnico comunale. Le difformità non incidono sulla commerciabilità del bene. Tali opere sono sanabili mediante presentazione di CILA / SCIA in sanatoria di cui al Testo Unico D.P.R. n. 380 del 2001".

Considerato che, qualora un solo comproprietario richieda alla p.a. il rilascio di titolo abilitativo in sanatoria, l'ente pubblico deve verificare se il richiedente vanta un "titolo idoneo" di godimento sull'immobile ed accertarne la legittimazione, che presuppone il consenso "anche tacito" dell'altro comproprietario (Cons. Stato 1766/2020; Cass. civ. 3936/2022); "potendosi ritenere d'altra parte legittimato alla presentazione della domanda il singolo comproprietario solo ed esclusivamente nel caso in cui la situazione di fatto esistente sul bene consenta di supporre l'esistenza di una sorta di cd. pactum fiduciae intercorrente tra i vari comproprietari", con ordinanza del 22.10.2025 è stata disposta la notifica alla convenuta della CTU, contenente il progetto divisionale e i rilievi circa la necessità della pratica OMISSIS in sanatoria, con avviso che, decorsi 60 giorni, si sarebbe ritenuto acquisito il suo consenso tacito alla presentazione della pratica.

Il plico contenente l'ordinanza del 22.10.2025 e la CTU è stato notificato alla convenuta ex art. 140 c.p.c., con CAD inserita nella cassetta postale il 29.10.2025; la convenuta ha ritirato il plico in posta il 30.10.2025.

Perdurando l'inerzia di OMISSIS alla successiva udienza del 7.1.2026 si è ritenuto acquisito il suo consenso alla presentazione della pratica in sanatoria, assegnando al CTU termine di 60 giorni per presentare la pratica.

Il 24.1.2026, con prot. n. (...) cat.(...) clas (...), il CTU ha presentato al Comune di Santa Maria della Versa la SCIA in sanatoria, corredata di dichiarazione di idoneità statica a firma di tecnico abilitato e necessaria per perfezionare la pratica edilizia in sanatoria. Il 28.1.2026, OMISSIS ha versato al OMISSIS S. M. della V. Euro 60,00 per diritti di segreteria, Euro 1.032,00 per oblazione. La difformità rilevata dal CTU è stata, quindi, sanata e la sentenza di divisione può essere pronunciata.

Il CTU, all'esito di sopralluogo, ha ritenuto che l'immobile goda di un normale stato di manutenzione e conservazione e, tenuto conto dell'ubicazione geografica, della tipologia, dei valori riscontrabili nella medesima zona per immobili simili, lo ha valutato complessivamente in Euro 136.750,25, tramite una media tra i valori OMI e i valori rilevati nella provincia di Pavia per ville e villette.

Da questa cifra, ha detratto Euro 50.324,09, quale valore del diritto di abitazione di cui è titolare ex art. 540, comma 2, c.c. OMISSIS ottenendo Euro 86.426,16. La cifra è stata ricavata applicando le Tabelle ISTAT "Calcolo dell'usufrutto ai fini fiscali dell'usufrutto", ulteriormente diminuiti dell'8% in considerazione dell'incapacità del diritto di abitazione e dell'impossibilità, per il titolare, di locare l'immobile. La valutazione è chiaramente motivata e appare svolta sulla base di un metodo adeguato e prudentiale e, quindi, si ritiene condivisibile.

L'unità abitativa, porzione di villa bifamiliare elevata a un piano fuori terra oltre a un piano seminterrato con annessa area pertinenziale e altra area adibita a orto, non appare comodamente divisibile in due porzioni che rispecchino le quote delle parti. Per valutare la comoda divisibilità del bene si deve avere riguardo, tra l'altro, alla possibilità di realizzare porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento - non compromesse da servitù, pesi o limitazioni eccessive e non richiedenti opere complesse o di notevole costo - o, infine, tali che, sotto l'aspetto economico-funzionale, non risultino sensibilmente deprezzate in proporzione al valore dell'intero (Cass. civ. 27984/2023).

La villetta per cui è causa è di dimensioni contenute, è collocata su un solo piano (oltre a quello seminterrato, adibito a locale di sgombero), è dotata di un solo locale con servizi igienici; eventuali opere svaluterebbero notevolmente l'immobile che, quindi, non appare utilmente frazionabile in due porzioni che rispecchino le quote di 2/3 e 1/3. Soprattutto la porzione da assegnare ipoteticamente a OMISSIS sarebbe priva di concreta utilità e di valore economico. Pertanto, l'immobile si deve ritenere non comodamente divisibile e, stante la richiesta di attribuzione da parte dell'attore maggior quotista ex art. 720 c.c., la comunione

tra OMISSIS e OMISSIS sull'unità immobiliare per cui è causa deve essere sciolta mediante attribuzione a OMISSIS della piena proprietà esclusiva sull'immobile.

Alla convenuta spetta il diritto al conguaglio, con iscrizione di ipoteca legale a suo favore ai sensi dell'art. 2817 c.c. Il conguaglio viene calcolato come segue:

$(\text{valore dell'immobile} - \text{valore del diritto di abitazione}) / 3 = \text{Euro } 28.808,72.$

A Euro 28.808,72 si devono sottrarre: (Euro 1.032,00 per sanzione amministrativa pratica in sanatoria + Euro 60 per diritti di segreteria) /3, ossia Euro 364, quale quota di spettanza di OMISSIS ottenendo così Euro 28.444,72. Le spese di CTU, invece, sono spese di lite e, quindi, seguono un diverso regime e sono regolate come verrà detto in un par. apposito.

Trattandosi di debito di valore, sulla somma dovuta a titolo di conguaglio è dovuta la rivalutazione, a partire dalla data di deposito della CTU che ha accertato il valore dell'immobile (14.1.2025), fino alla data della presente sentenza. Poiché si tratta di debito di valore riferito alla valutazione di immobili, la somma deve essere rivalutata non secondo gli indici ISTAT per la svalutazione monetaria, ma secondo gli indici di rivalutazione per gli immobili (Cass. civ. 17487/2006), ritenendosi adeguato il riferimento alle rivelazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona in cui l'immobile è ubicato. A partire dalla data della presente pronuncia, sul conguaglio rivalutato decorrono gli interessi corrispettivi nella misura legale (Cass. civ. 20457/2016).

Sulle spese

Di regola, le spese sopportate per lo scioglimento della comunione sono effettuate nel comune interesse dei conviventi e, quindi, vanno poste a carico della massa e ripartite secondo le quote di comproprietà; il principio di soccombenza vale, invece, per le spese che, secondo il prudente apprezzamento del giudice di merito, siano frutto di pretese eccessive o di inutili resistenze (Cass. civ. 6474/2025; Cass. civ. 12068/2024; Cass. civ. 1635/2020).

L'attore ha chiesto la condanna della convenuta alla rifusione di una quota delle spese di lite, perché OMISSIS era stata già sollecitata stragiudizialmente a conseguire la divisione (doc. 3) e poi anche incardinando la mediazione obbligatoria (doc. 4), sempre ritirando gli inviti personalmente, ma mai riscontrandoli in alcun modo; la convenuta non si è costituita in giudizio, né ha risposto all'invito a esprimersi circa la presentazione della pratica SCIA in sanatoria. Tuttavia, questa condotta del tutto inerte non pare qualificabile come un "avanzare pretese eccessive" od opporre una "resistenza ingiustificata", trattandosi, piuttosto, di un atteggiamento passivo. Le spese di lite, quindi, vengono liquidate avuto riguardo al valore della massa da dividere (Euro 86.426,16, cfr. Cass. civ. 24550/2024), parametri minimi (alla luce della natura circoscritta delle questioni trattate, della contumacia di controparte, che ha contenuto lo sforzo difensivo, della redazione del solo

atto di citazione e di una comparsa conclusionale) e gravano sulla massa, ossia in proporzione alle quote delle parti (Cass. civ. 24550/2024).

Lo stesso vale per le spese di CTU liquidate in corso di causa, anche in assenza di domanda e di nota spese (cfr. Cass. civ. 6949/2026 alla quale si rimanda); le spese di CTU erano state liquidate in Euro 4.542,55 complessivi (ordinanza del 2.4.2025 e decreto del 29.7.2026).

Non risulta che parte attrice abbia nominato un CTP.

La sentenza è soggetta a trascrizione nei pubblici registri immobiliari.

La contumacia della convenuta ne impedisce la condanna ai sensi dell'art. 12-bis, comma 3, D.Lgs. n. 28 del 2010: tramite il rimando ai "casi di cui al comma 2", la norma richiede la costituzione in giudizio della parte che sia rimasta ingiustificatamente assente dalla mediazione obbligatoria. Questa tesi è anche coerente con la ratio della disciplina, volta a scoraggiare la condotta di chi si dimostri disinteressato alla procedura deflattiva ma interessato a coltivare le proprie domande ed eccezioni in sede contenziosa. D'altronde, nemmeno sembrano ricorrere ragioni per ritenere che i presupposti della condanna in favore della controparte siano più ampi rispetto a quanto avviene con riferimento alla somma pari al doppio del CU, da versare in favore dello Stato ex art. 12-bis, comma 2, D.Lgs. n. 28 del 2010.

P.Q.M.

Il Tribunale di Pavia in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni altra istanza ed eccezione, così dispone:

1) dichiara lo scioglimento della comunione tra OMISSIS e OMISSIS sull'immobile sito in S. M. della V., Via M. nn. 24-26 e censito al catasto dello stesso Comune come segue:

a. Catasto fabbricati: Fg. (...), particella n. (...) sub (...) - mapp. (...) - (...) cat. (...) - cl. (...) - (...) vani - rend. 418,33;

b. Catasto terreni: Fg. (...) part. (...) - vigneto - cl. (...) - are (...) ca (...) Red. Domin. Euro 0,16 Red. Agr. Euro 0,09;

oltre alla quota di pertinenza dei beni comuni non censibili, censiti al NCEU Sezione A fg. (...) mapp. (...) sub. (...) Via M. n. 24-26 PS1 bene comune non censibile centrale termica; NCEU Sezione A fg. (...) mapp. (...) Via M. n. 24-26 PT bene comune non censibile cortile; mediante attribuzione all'attore OMISSIS della piena proprietà esclusiva, con iscrizione di ipoteca legale a favore della convenuta ai sensi dell'art. 2817 c.c.;

2) determina nella somma di Euro 28.444,72 il congruaggio dovuto alla convenuta OMISSIS oltre rivalutazione dal 14.1.2025 fino alla data della presente sentenza, come precisato in

parte motiva; sulla somma rivalutata decorrono gli interessi corrispettivi nella misura legale dalla data della presente sentenza al saldo;

3) liquida le spese di lite complessivamente in Euro 7.052 per compenso professionale e in Euro 518 per CU ed Euro 27 per marca da bollo, oltre rimborso forfetario spese generali nella misura del 15%, I.v.a. e C.p.a., che pone a carico di OMISSIS per 2/3 e di OMISSIS per 1/3, in ragione delle rispettive quote di comproprietà;

4) pone in via definitiva le spese di CTU liquidate in corso di causa a carico di OMISSIS per 2/3 e di OMISSIS per 1/3 in ragione delle rispettive quote di comproprietà;

5) dà atto della trascrivibilità della presente sentenza presso i competenti RR.II.

Conclusione

Così deciso in Pavia, il 30 luglio 2026.

Depositata in Cancelleria il 30 luglio 2026.