

proc. n. 581/1998 R.G.



TRIBUNALE DI BRINDISI

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Brindisi, in persona del Giudice dott. Antonio Ivan NATALI, aveva emesso la seguente

S E N T E N Z A PARZIALE

nella causa civile iscritta al n. 581/1998 del Ruolo Generale promossa

DA

OMISSIS, tutti rappresentati e difesi dall'avv. Antonio Passaro (PSSNTN58H08F152P) -

ATTORI

CONTRO

OMISSIS,

NONCHÉ

OMISSIS

CONVENUTI

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato i 28/03-01/04/1998 gli attori esponevano che:

A) in data 1 settembre 1974, decedeva in Brindisi A. Diodora, nata a Venezia il *, senza testamento lasciando, quali eredi, il marito T.Italo nato a Mesagne il * ed, in assenza di figli, i fratelli A. Pasquale, A. Lucia, A. Genoveffa, A. Bianca, A. Cosimo, A. Giorgio, A. Rachele e A. Maria;

B) l'eredità veniva devoluta per legge: ½ al coniuge superstite, T.Italo; ½ in ragione di 1/16 per ognuno, ai fratelli, sopraindicati, come da dichiarazione di successione presentata in data 05.12.1974 e registrata al n. 3 vol. 202.

C) in data 06.03.82 decedeva A. Genoveffa nella cui quota subentravano il coniuge P.Pietro e la figlia P.Rosa Maria.

D) in data 23.06.94 decedeva A. Cosimo nella cui quota subentravano la moglie Palmieri Maria ed i figli A. Carmine, A. Francesco, A. Walter, A. Giorgio, A. Lucia, A. Pasqualina, A. Vincenzo e A. Stefano – tutti odierni ricorrenti -.

E) in data 26.02.95 era deceduta A. Maria nella cui quota erano subentrati, in parti uguali, i figli M.Teomira, M.Giovanna, M.Teodora, M.Marinella e M.Santino.

F) infine, nel luglio 1996 era deceduto T.Italo nella cui quota erano subentrati i fratelli T.Santo, T.Antonio e T.Raimondo.

G) il patrimonio della defunta A. Diodora era rappresentato dai seguenti immobili: a) casa di abitazione a piano terreno sita in Mesagne *, con esclusione delle costruzioni superiori. Nel N.C.E.U. di Mesagne *.

H) l'immobile di cui alla lettera a) del punto precedente, era stato occupato, sino alla morte, da T.Italo coniuge della *de cuius* mentre gli immobili tutti di cui alla lettera b) del punto precedente erano stati sempre occupati da A. Giorgio che, nonostante le richieste verbali di rendiconto e di divisione, non aveva mai inteso addivenire ad una soluzione bonaria della questione.

Con lettera raccomandata n.7267 del 05.06.1986, inoltre, gli eredi Tarantino-A., per il tramite dell'avv. Gualtiero Gualtieri, formalmente richiedevano ad esso A. Giorgio la divisione giudiziale dell'asse ereditario ma, anche la predetta richiesta e tutte le reiterate successive erano rimaste senza esito.

In forza di quanto esposto gli attori citavano in giudizio A. Giorgio nato a Brindisi il 02.01.1931 ed ivi res. Alla Via *, nonché A. Pasquale nato a Brindisi il *, emigrato in Svezia il 24.07.1952 con ultima res. Conosciuta in Brindisi alla Via *, P.Pietro nato a Brindisi il 20.09.1923 ed ivi res. Alla Via *, A. Bianca dom. e res. In *, a comparire innanzi al Tribunale Civile di Brindisi Sez. e GI designandi, per la pubblica udienza del 15 luglio 1998, alle ore legali e nei locali di ordinarie sedute, con invito a costituirsi in giudizio nel termine di 20 gg. prima dell'udienza indicata e con l'avvertimento che la costituzione oltre il suddetto termine implica le decadenze di cui all'art. 167 cpc per ivi sentir accogliere le seguenti conclusioni:

“Voglia l'Ill.mo Giudice Unico del Tribunale Civile di Brindisi o il Tribunale medesimo, disattesa ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione,

A) Accertare e dichiarare che in data 01.09.1974 si era aperta la successione ereditaria, ab intestato, di A. Diodora, nata a Venezia il 21.12.1921;

B) Disporre la formazione della massa attiva ereditaria comprendendovi tutti gli immobili descritti in premessa, nonché, la rendita dei beni caduti in successione rimasti nell'uso esclusivo di A. Giorgio a far data dall'apertura della successione fino all'attualità e con rivalutazione alla data odierna;

C) Determinare, conseguentemente, il valore globale della massa ereditaria e calcolare, altresì, la quota di spettanza agli attori sulla comune eredità con l'attribuzione a ciascuno di essi di quanto dovuto;

D) Disporre lo scioglimento della comunione ereditaria sugli immobili descritti in premessa ed attribuire a ciascun o dei comproprietari una porzione di essi corrispondenti alle singole quote o il relativo valore in denaro nell'eventualità di indivisibilità degli immobili, condannando A. Giorgio alla corresponsione, in favore degli istanti, dell'eventuale esubero di cui aveva usufruito o riducendo proporzionalmente la quota di sua spettanza;

E) Occorrendo disporre il sequestro giudiziario dei cespiti immobiliari descritti nella narrativa del presente atto;

F) Condannare A. Giorgio al pagamento delle spese giudiziali per essersi opposto alla divisione bonaria con suo esclusivo lucro comunque porre le maggiori spese per la divisione ereditaria a carico, della massa, con privilegio”.

In via istruttoria: a) si chiedeva disporsi CTU per la determinazione della massa ereditaria e la stima degli immobili caduti in successione, occorrendo anche per la verifica che gli immobili siti in Brindisi erano sempre stati occupati ed utilizzati dal solo A. Giorgio; si chiede ammettersi prova testimoniale sulle seguenti posizioni-circostanze “vero che il sig. A. Giorgio aveva occupato gli immobili ereditari siti in Brindisi e si era sempre rifiutato di procedere ad una divisione bonaria degli stessi”.

La causa veniva regolarmente iscritta nel ruolo generale con il numero 581 /1998 ed affidate alle cure istruttorie del Dott. Roberto M. Palmieri:

Nel giudizio si costituiva il solo A. Giorgio con comparsa di costituzione e risposta del 24.06.1998 con la quale il medesimo, spiegando domanda riconvenzionale, deduceva:

“Premessa la conoscenza del contenuto dell’atto introduttivo del presente giudizio che tutto si impugna e contesta perché assurdo, pretestuoso ed infondato sia in fatto che in diritto si osservi e deduce quanto segue.

1) Il sig. A. Giorgio non si era mai opposto, né intende opporsi, alla divisione giudiziale dell’immobile indicato sub a) della premessa nr.7) dell’atto di citazione.

2) In relazione all’immobile indicato sub b) della premessa nr.7) dell’atto introduttivo va rilevato che il sig. A. Giorgio aveva esercitato su di esso il possesso esclusivo per un tempo di gran lunga superiore a venti anni e, pertanto, ne aveva acquistato la proprietà per usucapione ex art. 1158 c.c.

*A tal fine, il sig. A. Giorgio, spiega formale domanda riconvenzionale al fine di ottenere una sentenza dichiarativa di acquisto della proprietà per usucapione del complesso immobiliare sito in Brindisi alla Via *, composto da piano terreno e di secondo piano.*

*Nel NCEU di Brindisi riportato alla partita 9649, fg. 31, p.ll 246/1, Via * P.T., deposito mq. 134, cat. c/1, classe 3°, Fg.31, p.la 246/4. Via *, piano secondo, cat. a/3, abitazione di vani 5,50.*

Quanto innanzi, premesso, l’istante come sopra domiciliato, rappresentato e difeso, chiede all’On.le Tribunale adito, l’accoglimento delle seguenti

Conclusioni

I) Disporre lo scioglimento della comunione ereditaria limitatamente all’immobile descritto sub. A) della premessa nr.7 dell’atto di citazione; con il rigetto di ogni altra domanda attorea;

II) Accogliere la spiegata domanda riconvenzionale e per lo effetto dichiarare che il sig. A. Giorgio aveva acquistato per usucapione la proprietà dell’immobile descritto sub. B) della premessa nr.7 dell’atto di citazione;

III) Con vittoria di spese, diritti ed onorari del presente giudizio”.

A seguito del decesso di A. Giorgio avvenuto il 29.09.1998, si costituivano in giudizio in data 03.03.199, T.Addolorata, A. Carmine, A. Antonio e A. Genoveffa, tutti eredi legittimi di A.

giorgio per far valere in giudizio nei confronti delle altre parti originarie le richieste e le conclusioni contenute nella comparsa di costituzione e risposta del 24.06.1998

La causa veniva istruita mediante ammissione di CTU a mezzo del Dott. Giuseppe Spina e, successivamente, a mezzo degli interrogatori formali reciproci delle prove testimoniali richieste dalle parti, con il successivo ascolto, per gli attori dell'avv. Gualtiero Gualtieri, dell'avv. Maria Pia Pedone (che confermavano, entrambi di aver ricevuto incarichi di coeredi per richiedere la divisione degli immobili caduti in successione) Palmieri Agostino, Vincenti Giuditta Paola, Palmieri Stefano (che confermavano a loro volta i tentativi di divisione bonaria del compendio ereditario in discorso).

Acquisita la CTU la causa veniva introitata per la decisione in data 07.10.2005 ma veniva rimessa sul ruolo e disposta l'integrazione della CTU al solo fine di procedere ad una puntuale determinazione delle singole quote, chiedendosi di accertare quale fosse il valore locatizio dei beni caduti in successione ed utilizzati dal Sig. A. Giorgio.

Acquisito il supplemento di CTU la causa veniva nuovamente introitata per la decisione e veniva, successivamente, emessa l'ordinanza collegiale in data 30.06.2010, depositata in data 12.07.2010, con la quale questo Tribunale così provvedeva: *"rilevato che non vi era contestazione tra le parti in ordine alla vendita, ritenuto pertanto che, stante l'assenza di contestazioni, alla stessa debba provvedere il giudice istruttore; ritenuto pertanto di rimettere gli atti al g.i. il quale provvederà alla fissazione della vendita; P.Q.M. rimette gli atti al g.i. il quale provvederà alla fissazione della vendita con separata ordinanza"*.

Conseguentemente, questo G.I., con ordinanza egualmente datata 30.06.2010 e depositata il 12.07.2010, disponeva procedersi alla vendita dei due mobili sopra indicati con delega al Notaio, ex art. 591 bis cpc, per le operazioni di vendita.

Avverso tali provvedimenti, con atto di citazione notificato il 14.10.2010 T.Addolorata, A. Carmine, A. Antonio e A. Genoveffa, eredi di A. Giorgio proponevano appello nei confronti degli originari attori, deducendo che il primo giudice aveva erroneamente ritenuto che non vi fosse contestazione in ordine alla vendita dei beni ereditari, perché, al contrario A. Giorgio e poi i suoi eredi si erano sempre opposti alla divisione degli immobili siti in Brindisi alla Via * e di tali immobili, con domanda riconvenzionale, avevano rivendicato l'acquisto della proprietà per usucapione.

La Corte d'Appello di Lecce procedeva alla valutazione delle prove emerse nelle istruttorie di primo grado, giungendo alla conclusione che dovesse escludersi, sulla base degli elementi di valutazione che venivano richiamati, che A. Giorgio avesse mai esercitato sull'immobile in contestazione un possesso utile ad usucapire la proprietà, con la conseguenza che la domanda di usucapione formulata in via riconvenzione in primo grado dagli odierni appellanti veniva rigettata.

Veniva, pertanto, emessa la sentenza n.1188/2016, depositata il 07.12.2016, con la quale, la Corte d'Appello di Lecce, rigettava l'appello confermando i provvedimenti impugnati e condannando gli appellanti alle spese del giudizio di appello.

Gli eredi di A. Giorgio, con ricorso ritualmente notificato, impugnavano la citata sentenza della Corte d'Appello di Lecce, avanti alla Suprema Corte di Cassazione che decideva la questione con ordinanza della seconda sez. civile N.4939/2022 racc. generale, pubblicata in data 15.02.2022 nel proc. Iscritto al n.10007/2017 RG, rigettando il ricorso e condannando i ricorrenti, in solido tra loro, al pagamento delle spese relative al giudizio di legittimità.

Gli originari attori, con istanza accettata in data 08.03.2022, depositavano istanza di rifissazione della vendita del complesso immobiliare sito in Brindisi alla Via *.

Con provvedimento del 26.10.2022 si provvedeva alla sostituzione del Notaio Cafaro che era stata nominata per la vendita del primo immobile con l'avv. Vincenzo Tanzarella che veniva nominato PD e veniva, altresì, decisa la rinnovazione della stima degli immobili a mezzo CTU nominato nella persona dell'Ing. Mileti Giuseppe; successivamente, acquisita la valutazione, veniva disposta la vendita anche dell'immobile sito in Brindisi alla via B. Bri.

Ciò premesso, consta *ex actis*, come siano stati venduti tutti gli immobili che facevano parte della comunione ereditaria.

Parimenti, non è contestato in atti che l'intero complesso immobiliare sito in Brindisi alla * sia rimasto, da sempre ed ovvero dalla data di apertura della successione, prima nella disponibilità di A. Giorgio che spiegava domanda riconvenzionale e, poi, dei suoi eredi T.Addolorata, A. Carmine, A. Antonio e A. Genoveffa.

Nel corso del giudizio si è, pertanto, proceduto alla vendita di tutti e tre i lotti relativi alla procedura e precisamente: il lotto 1 (appartamento a destinazione d'uso residenziale posto al piano secondo di un fabbricato del tipo condominiale, nell'abitato di Brindisi alla Via *) era stato venduto in data 26.02.24 per la somma di €61.010,00 (decreto di trasferimento del 11.07.24); il lotto 2 (appartamento a destinazione d'uso residenziale posto al piano secondo di un fabbricato del tipo condominiale, nell'abitato di Brindisi alla Via *) era stato venduto in data 26.02.24 per la somma di €40.510,00 (decreto di trasferimento del 11.07.24) e il lotto 3 (unità immobiliare composta da una porzione a destinazione d'uso commerciale al p.t. e una porzione di maggior consistenza e posta al piano rialzato) era stato venduto in data 04.11.2024 per la somma di €64.100 (decreto di trasferimento del 26.03.25).

Come evidenziato, si è reso necessario, però, procedere alla determinazione della rendita presunta del predetto complesso immobiliare.

A tal riguardo, si evidenzia che, con ordinanza collegiale del 11.01.2006, questo Tribunale ha disposto procedersi al supplemento di CTU al fine di determinare la rendita presunta degli immobili oggetto della domanda di divisione tenendo conto dei valori locativi medi, distinti per anno di riferimento. Ciò, dal momento della apertura della successione di A. Diodora all'attualità.

Il calcolo si ferma all'anno 2006 e prende in considerazione la rendita presunta di n. 5 locali che, poi, evidentemente, sono stati accorpati nei 3 lotti venduti nella procedura.

Orbene, si pone il problema giuridico dell'aggiornamento della suddetta rendita dal 2007 al 2024.

A tal riguardo, si riportano i risultati della quantificazione operata dal ctu fino al 2007:

- rendita appartamento piano terra * dalla data di apertura della successione al 2006: €39.077,60;
- rendita appartamento secondi piano * dalla data di apertura della successione al 2006: €65.694,11;
- rendita appartamento secondo piano (n.2) a * dalla data di apertura della successione al 2006: €53.574,88.

Invero, parte attrice ha depositato propri personali calcoli che questo Giudice ritiene inattendibili non per gli esiti numerici cui approdano, perché coerente applicazione di criteri predefiniti, bensì per i criteri stessi, posti a fondamento degli stessi.

Infatti, essi muovono dalla considerazione congiunta di interessi e rivalutazione.

Nondimeno, costituisce principio interpretativo consolidato quello per cui quello dell'erede che occupi, in via esclusiva, un immobile ereditato da parte di un singolo erede non integra, di per sé, gli estremi di un illecito (aquiliano), con conseguente insorgere dell'obbligo risarcitorio, ma diventa tale ove lo stesso impedisca, fattivamente, agli altri coeredi, con condotte attive o omissive di usare il bene (Cass. civ., sez. II, ordinanza 23 novembre 2018, n. 30451).

Secondo tale ricostruzione giurisprudenziale, cioè, l'utilizzazione esclusiva del bene comune da parte di uno dei comproprietari non sarebbe di per sé idonea a produrre pregiudizio in danno degli altri.

Per arrecare pregiudizio sarebbe necessario un ulteriore requisito, ossia che i comproprietari esclusi abbiano manifestato il loro dissenso.

Il risarcimento da occupazione dovrebbe essere, pertanto, corrisposto soltanto nell'ipotesi in cui i contitolari esclusi dal possesso richiedano appositamente l'uso della cosa e questa richiesta fosse negata dal coerede che abita nell'appartamento (Cass. n. 2423/2015).

Si pensi, a titolo esemplificativo, alla mancata consegna delle chiavi, così come all'ipotesi in cui l'erede occupante neghi esplicitamente l'accesso agli altri coeredi, ad esempio, rifiutando di consegnare le chiavi o di consentire l'ingresso dopo una richiesta formale; così come ai c.d. atti di dominio esclusivo, quale deve considerarsi il cambio delle serrature, senza fornire una copia delle chiavi agli altri coeredi

Invero, quello suesposto non costituisce l'unico orientamento contrastante.

Una diversa (e più remota) tesi giurisprudenziale muove dal presupposto che l'immobile è un bene, naturalmente, in grado di produrre frutti civili.

Così argomentando, tale giurisprudenza di legittimità ritiene che all'*utilitas* economica, ricevuta dall'occupante esclusivo del bene in comunione, consegua, secondo un criterio di automaticità, la potenziale perdita patrimoniale patita dagli altri coeredi, che non partecipano al suo godimento (Cass. n. 20934/2013).

Come evidenziato da acuta dottrina, l'orientamento giurisprudenziale, esposto per primo, opera, peraltro, un rilevante distinguo fra:

- l'immobile che venga destinato ad una finalità economicamente produttiva di frutti civili (perché, ad esempio, concesso in locazione a terzi). In tale ipotesi, gli stessi sono rappresentati dalla somma di denaro percepita dal conduttore dell'immobile comune e sono destinati ad essere ripartiti tra tutti i comproprietari;

- l'immobile che sia utilizzato, in conformità alla sua destinazione abituale, seppur in via esclusiva, da uno solo dei comproprietari.

In tale ipotesi, il mero godimento esclusivo del bene, ad opera di uno dei comproprietari, laddove lo stesso non implichi l'acquisizione di frutti civili, non è idoneo a cagionare pregiudizio in danno degli altri comproprietari, fatta eccezione per l'ipotesi in cui essi non dimostrino, a loro volta, di aver provato a godere del bene e di non averlo potuto fare in quanto impediti dagli altri coeredi.

Dunque, se gli altri coeredi abbiano fatto richiesta di utilizzare l'immobile, in virtù del diritto di comproprietà anch'essi spettante, il coerede che ne abbia goduto in via esclusiva è obbligato ad indennizzare gli altri per la mancata disponibilità del bene.

Per contro, laddove non vi sia stata richiesta di condividere il godimento del bene, gli altri coeredi non hanno diritto ad ottenere un indennizzo.

Nondimeno, pur a fronte di tale quadro interpretativo di tal fatta, deve ritenersi che, anche al di fuori dell'integrazione degli estremi dell'illecito da cui conseguono effetti risarcitori e da cui scaturisce un obbligo di valore, l'erede che occupi l'immobile possa essere obbligato a versare agli altri coeredi un'indennità (di natura non risarcitoria) commisurata alla loro quota di proprietà. Questa può essere calcolata come la quota parte del valore di mercato di un ipotetico affitto.

La stessa non scaturisce, come già evidenziato, da un illecito aquiliano ma rinviene il proprio fondamento in elementari esigenze equitative cui l'ordinamento riconosce, sempre più, il ruolo di principio generale conformativo dell'attività esegetica, ma anche fonte di regole operative, ogniqualvolta tale ruolo non sia ad essa precluso da una norma espressa.

Invero, secondo l'orientamento tradizionale il giudizio secondo equità - che consente di temperarne il rigore applicativo della norma di stretto diritto, ovvero di coniare una regola decisoria che tenga conto di tutte le circostanze del caso di specie - è possibile solo se la stessa norma di diritto positivo lo consenta, con previsione espressa, dovendosi altrimenti fare applicazione della regola di stretto diritto.

Per contro, l'attuale evoluzione ordinamentale, desumibile dalla disciplina comunitaria o di derivazione comunitaria (v. art. 1, comma 2, della legge 30 luglio 1998, n. 281), consente di riconoscere rilievo al principio equitativo, anche al di fuori delle ipotesi in cui la stessa sia oggetto di espresso richiamo da parte della previsione normativa, e ciò prescindendo dalla mediazione di quelle clausole generali che rendono doverosa per l'interprete una valutazione, secondo prudenza di tutte le circostanze del caso di specie, come i principi di buona fede e correttezza o il concetto di giusta causa o giusti motivi, o ancora la locuzione normativa, frequente specie in materia di obbligazioni, di "natura dell'affare".

Pertanto, devono essere rivisitati i tradizionali limiti al principio equitativo, potendo lo stesso essere invocato dall'interprete non solo *secundum*, ma anche *praeter legem*, quale clausola che consente all'ordinamento di smussare le sue asperità per piegarsi alle esigenze specifiche del caso concreto e, talvolta, assumendo la portata di fonte oggettiva del diritto, non potendo, però, sovvertirsi il principio per cui l'equità non può contrastare con la regola di stretto diritto.

Ciò premesso, la differenza fra le due fattispecie (quella dell'occupazione illegittima e quella dell'occupazione lecita) consiste nella circostanza che, solo nell'ipotesi dell'illecito, il pregiudizio deve essere risarcito in modo pieno, con applicazione di interessi e rivalutazione. Non così nell'ipotesi della pretesa meramente indennitaria, nel qual caso, essendo il criterio commisurativo l'equità, potranno valorizzarsi tutte le caratteristiche del caso di specie, con conseguente possibilità di un'attenuazione della misura accordata, sotto il profilo quantitativo. In secondo luogo, in tal caso, venendo in rilievo un debito di valuta (e non di valore), devono applicarsi solo gli interessi e non anche la rivalutazione. Ciò, peraltro, anche in considerazione dell'abituale parametrizzazione al canone di affitto che, come noto, configura un debito anch'esso di valuta.

Da ciò la necessità di richiamare il ctu a chiarimenti nella prospettiva di una rideterminazione dell'indennità dovuta considerando la sola componente degli interessi legali maturati.

Ciò premesso, deve accogliersi l'originaria domanda di scioglimento della comunione ereditaria sugli immobili descritti nella premessa dell'atto di citazione, assegnando a ciascuno dei comproprietari le somme ricavate dalla vendita di tutti i lotti in favore degli aventi diritto pro-quota.

Ciò, fatta eccezione per gli eredi di A. Giorgio la cui quota di pertinenza, pari ad 1/5 dell'intera somma assegnanda, deve rimanere nella custodia del Pd fin quando non sarà determinato l'esatto ammontare delle somme da questi dovute a titolo di indennità per occupazione *sine titulo* (e commisurata al canone locativo medio).

P.Q.M.

Il Tribunale, pronunciandosi, parzialmente, sulla domanda come proposta in epigrafe, così provvede:

- 1. accoglie la domanda di divisione e, per l'effetto, dichiara lo scioglimento della comunione tra le parti in causa relativamente ai beni cointestati, nei seguenti termini:**
- 2. dispone procedersi alla ripartizione pro quota del ricavato della vendita del compendio immobiliare;**
- 3. provvede come da separata ordinanza ai fini del prosequio del giudizio;**
- 4. spese al definitivo.**

Così deciso in Brindisi, in data 11.11.2025

Il Giudice

dott. Antonio Ivan NATALI