

Cass., civ. sez. II, del 12 dicembre 2017, n. 29733

3. - Con il primo motivo del ricorso principale si denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 718, 725, 726 e 727 c.c. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., relativamente al mancato adeguamento dei valori degli immobili oggetto di divisione. Si deduce, al riguardo, che in grado d'appello AV e la sorella RVM avevano chiesto che venisse disposta una nuova valutazione dei beni ereditari, atteso che il progetto divisionale fatto proprio dal collegio in primo grado era stato redatto nel giugno 2001, ovverosia sei anni prima del deposito della sentenza del Tribunale di Bergamo (2007) e undici anni prima dell'udienza di precisazione delle conclusioni in appello (2012). La richiesta si fondava sul fatto che nel lasso di tempo intercorso tra la valutazione operata dal consulente d'ufficio e quello della decisione i beni immobili avevano mutato valore in maniera tra loro non omogenea.

Si evidenziava, in particolare, che i beni attribuiti a MV, tra cui la casa familiare utilizzata quale propria abitazione, avevano goduto di una rivalutazione superiore rispetto a quella che aveva interessato gli immobili assegnati all'odierno ricorrente e alla sorella RV, un secondo appartamento e altre unità immobiliari all'interno di un fabbricato degradato, rimasti inutilizzati per oltre vent'anni senza ricevere le minime opere di manutenzione ordinaria. Tali deduzioni erano corroborate dalle valutazioni espresse in una perizia valutativa allegata in giudizio. In definitiva, il lotto assegnato a MV avrebbe subito un incremento di valore più che proporzionale rispetto a quello assegnato all'odierno ricorrente, che avrebbe subito un detrimento più che proporzionale, talmente elevato da travalicare il valore delle porzioni quale risultante da una tale divisione e inficiare la corrispondenza tra le singole porzioni e il valore effettivo dei beni attribuiti a seguito della divisione, stabilito dagli artt. 726 e 727 c.c.

3.1. - Il motivo è infondato.

Secondo la giurisprudenza di questa Corte, in materia di divisione ereditaria, la stima dei beni per la formazione delle quote va compiuta con riferimento al loro valore venale al tempo della divisione, coincidente, nel caso di divisione giudiziale, con il momento di presentazione della relativa domanda giudiziale (Cass. 21 ottobre 2010, n. 21632; Cass. 10 luglio 2006, n. 15634).

Al riguardo, si è specificato che, nel relativo giudizio, occorrendo assicurare la formazione di porzioni di valore corrispondente alle quote, può farsi riferimento alla stima dei beni effettuata in data non troppo vicina a quella della decisione soltanto se si accerti che, nonostante il tempo trascorso, per la stasi del mercato o per il minor apprezzamento del bene in relazione alle sue caratteristiche, non sia intervenuto un mutamento di valore che renda necessario l'adeguamento di quello stabilito al tempo della stima (Cass. 16 febbraio 2007, n. 3635). Il relativo accertamento è riservato all'apprezzamento di fatto del giudice del merito ed è censurabile in sede di legittimità qualora non sia sorretto da una motivazione logica e adeguata.

Come recentemente affermato da questa Corte (Cass., ord., 26 luglio 2017, n. 18546), la stima dei beni da dividere e la scelta del criterio da adottare per la determinazione del relativo valore - con riguardo a natura, ubicazione, consistenza, possibile utilizzazione e condizioni di mercato - rientrano nel potere discrezionale ed esclusivo del giudice del merito, le cui valutazioni in proposito sono

insindacabili in sede di legittimità, anche a seguito della modifica dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., se sostenute da adeguata e razionale motivazione.

La parte che solleciti una rivalutazione degli immobili per effetto del tempo trascorso dall'epoca della stima deve peraltro allegare ragioni di significativo mutamento del valore degli stessi intervenute medio tempore, non essendo sufficiente il mero riferimento al lasso temporale intercorso (Cass. 21 ottobre 2010, n. 21632; Cass. 6 febbraio 2009, n. 3029). Tale affermazione non inficia il principio generale secondo il quale il valore dei beni da dividere va considerato con riferimento al momento della divisione, al fine di garantire il rispetto dell'equilibrio tra le quote.

Nel caso di specie, con apprezzamento insindacabile in sede di legittimità, la corte d'appello ha ritenuto che nel periodo trascorso tra la valutazione del consulente tecnico d'ufficio e la pronuncia di primo grado non si fossero registrati particolari effetti inflattivi o manovre speculative che avessero stravolto il mercato immobiliare, escludendo che la perizia di parte, definita laconica, avesse fornito riscontri oggettivi per una diversa valutazione dei cespiti.

4. - Con il secondo motivo di ricorso si deduce, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 718 e 727 c.c. relativamente alla disposizione di conguagli in danaro in luogo dell'attribuzione dei beni ereditari. Il ricorso evidenzia che la sentenza d'appello ha confermato la divisione effettuata dalla pronuncia di primo grado nell'impianto generale, fatta eccezione per la correzione dell'errore relativo all'attribuzione ai soli ALB e ANB della quota di eredità del de cuius che spettava alla di lui moglie, EG, e fatta eccezione per la rivalutazione dei conguagli relativi alla divisione.

La corte d'appello avrebbe peraltro errato nel disporre una doppia divisione, la prima relativa ai soli beni immobili e la seconda relativa ai mobili, da ciascuna delle quali derivano distinte porzioni secondo le ideali quote spettanti a ciascuno dei conviventi, con relativi distinti conguagli, uno per quanto attiene la divisione immobiliare e un altro riguardo alla divisione mobiliare. La divisione dei beni immobili separata dalla divisione di quelli mobili avrebbe portato come conseguenza una duplicazione dei conguagli in danaro e un incremento del loro valore.

Atteso l'elevato numero di beni da suddividere, sarebbe stato possibile assegnare una quota dei beni a conguaglio ai sensi dell'articolo 718 c.c. e rispettare il principio di omogeneità indicato nell'art. 727 c.c. - secondo cui le porzioni di ciascuno dei conviventi devono essere formate in modo da avere beni mobili e immobili o crediti di uguale natura o qualità - senza che la rigorosa applicazione del medesimo determinasse un pregiudizio del diritto dei conviventi a conseguire una porzione di valore proporzionalmente corrispondente a quella spettante singolarmente sulla massa.

4.1. - Il motivo è infondato.

Secondo la costante giurisprudenza di questa Corte, il principio stabilito dall'art. 727 c.c., in virtù del quale nello scioglimento della comunione il giudice deve formare lotti comprensivi di eguali quantità di beni mobili, immobili e crediti, non ha natura assoluta e vincolante, ma costituisce un mero criterio di massima (Cass. 6 febbraio 2009, n. 3029; Cass. 16 giugno 2008, n. 16219; Cass. 22 novembre 2000, n. 15105).

Ne consegue che resta in facoltà del giudice della divisione formare i lotti anche in maniera diversa, là dove ad esempio ritenga che l'interesse dei conviventi sia meglio soddisfatto attraverso

l'attribuzione di un intero immobile, piuttosto che attraverso il suo frazionamento, e il relativo giudizio è incensurabile in cassazione, se adeguatamente motivato (Cass. 16 giugno 2008, n. 16219; Cass. 22 novembre 2000, n. 15105).

Nel caso di specie, la corte d'appello ha ritenuto di dover confermare la decisione del tribunale che aveva distinto le quote dei beni mobili da quelli immobili sulla scorta delle valutazioni del consulente tecnico d'ufficio, avendo riguardo alla necessità di razionalizzare la suddivisione dei numerosi beni mobili lasciati in eredità al fine di compiere una valutazione fedele dell'intero asse ereditario. Sulla base di tali presupposti non si ravvisano gli errori dedotti sul piano della presunta duplicazione dei conguagli, non risultando censurabili al riguardo gli apprezzamenti compiuti dal giudice di merito.

5. - Deve infine essere esaminato il terzo motivo del ricorso incidentale con cui si denuncia la violazione degli artt. 718, 726 e 728 c.c. Si Contesta, in particolare, la sentenza d'appello -nella parte in cui ha disposto la rivalutazione delle somme dovute da MV, in favore dei conviventi, a titolo di conguaglio del valore dell'immobile assegnatole. La ricorrente incidentale ritiene che la sentenza, dopo aver affermato che non vi fossero, nel caso di specie, i presupposti per procedere a una nuova valutazione dei beni immobili non avrebbe potuto procedere alla rivalutazione dei conguagli.

5.1. - Il motivo è fondato.

La determinazione del conguaglio in denaro, ai sensi dell'art. 728 c.c., a carico di colui cui viene attribuita la porzione in natura di maggior valore e a favore del convivente al quale è attribuita la porzione di minor valore, prescinde dalle singole domande delle parti, atteso che essa attiene alle concrete modalità di attuazione del progetto divisionale devolute alla competenza del giudice e la sentenza di scioglimento della comunione persegue il mero effetto di perequare il valore delle rispettive quote (Cass. 26 marzo 2008, n. 7833).

Tuttavia, la rivalutazione d'ufficio da parte del giudice del debito di valore è dovuta se e nei limiti in cui nel frattempo vi sia stata una apprezzabile lievitazione del prezzo di mercato del bene, tale da comportare una chiara sproporzione nel valore delle quote di cui sono rispettivamente titolari i conviventi e quindi una alterazione della funzione di riequilibrio cui il conguaglio è finalizzato (Cass. 3 luglio 2014, n. 15288). Ciò che spetta alla parte è solo un onere di allegazione circa l'avvenuta verifica della sproporzione eventualmente intervenuta, al fine di sollecitare i poteri officiosi di accertamento del giudice.

Nel caso di specie, la corte d'appello non ha tenuto conto del principio di diritto espresso dalla Corte di cassazione, procedendo alla rivalutazione in mancanza di un accertamento in ordine all'incremento significativo del prezzo di mercato dei beni da conguagliare, avendo peraltro affermato poco prima - proprio al fine di escludere una diversa valutazione dei beni immobiliari rispetto alla consulenza d'ufficio - che non si erano registrati particolari effetti inflattivi o manovre speculative che avessero stravolto, medio tempore, il mercato immobiliare.