Cass., civ. sez. II, del 22 marzo 2018, n. 7181

10. Infondate, poi, sono le residue censure articolate dai ricorrenti nel primo e nel secondo motivo, a partire da quella con la quale i ricorrenti hanno contestato alla corte d'appello di aver distorto le risultanze dell'elaborato peritale del consulente tecnico di ufficio, sostenendo, in particolare, l'inutilizzabilità del lotto 6, laddove la porzione è ben strutturata, autonoma (terreno più locale ad esso asservito) ed economicamente funzionale, e per aver ritenuto l'eccessività delle spese necessarie per rendere indipendenti e fruibili le porzioni assegnate ai distinti condividenti, delle quali, in sede di determinazione del valore delle quote e dei conguagli, il tribunale aveva già tenuto conto.

Escluso, in particolare, per ragioni di autosufficienza, ogni rilievo alle risultanze della consulenza tecnica che non risultano direttamente o indirettamente riprodotte in ricorso, rileva la Corte che il concetto di comoda divisibilità di un immobile, a cui fa riferimento l'art. 720 c.c., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote riportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso (Cass. n. 6931/2016; Cass. n. 5603/2016; cfr. Cass. n. 14540/2004; Cass. n. 16918/2015; Cass. n. 14577/2012, secondo cui, in materia di divisione giudiziale, la non comoda divisibilità di un immobile, integrando un'eccezione al diritto potestativo di ciascun partecipante alla comunione di conseguire i beni in natura, può ritenersi legittimamente praticabile solo quando risulti rigorosamente accertata la ricorrenza dei suoi presupposti, costituiti dall'irrealizzabilità del frazionamento dell'immobile, o dalla sua realizzabilità a pena di notevole deprezzamento, o dall'impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso).

E' ben evidente, dunque, che l'eventualità che le singole porzioni attribuite in sede di divisione risultino deprezzate e di significativo minor valore rispetto al valore che in proporzione all'intero le singole quote ideali in precedenza avevano, è parametro per nulla estraneo alla nozione di "non comoda divisibilità" postulata dall'art. 720 c.c., affinché sia inoperante il diritto potestativo ex art. 718 c.c. di ciascun partecipante alla comunione di conseguire i beni in natura. Va sottolineato, per altro verso, che, in tema di scioglimento di una comunione ereditaria avente ad oggetto un compendio immobiliare, l'accertamento del requisito della comoda divisibilità del bene, ai sensi dell'art. 720 c.c., è riservato all'apprezzamento di fatto del giudice del merito, incensurabile in sede di legittimità, se sorretto da motivazione congrua coerente e completa (Cass. n. 5603/2016; Cass. n. 7961/2003).

Nel caso in esame, la motivazione che la corte d'appello ha fornito a sostegno della sua decisione risulta, sul piano logico, congrua ed esaustiva, avendo, infatti, accertato (con rilievi che non risultano essere state specificamente contestate dai ricorrenti), per un verso, che "le unità ricavate dal frazionamento in esame risulterebbero di dimensioni decisamente ridotte ed in specie il lotto n. 6 avrebbe una superficie di appena 27,98 mq complessivi e sarebbe costituito - per quanto riguarda gli ambienti al chiuso - da un locale al piano seminterrato, uno al piano cantinato, un altro al piano terra

ed infine l'ultimo al primo piano; il lotto n. 7 di mq. 44,98, sarebbe posto integralmente al piano terra, mentre il lotto n. 8 di mq 43,84, si troverebbe prevalentemente al primo piano", aggiungendo che, "con particolare riferimento al predetto lotto n. 6 ... verrebbe a realizzarsi una unità di dimensioni estremamente ridotte (mq. 27,98) i cui vani - di dimensioni evidentemente minime - si trovano disseminati al piano seminterrato, al piano cantinato, al piano terra ed infine al primo piano. Il tutto, con la conseguente pretermissione di aspetti determinanti, quali: la accessibilità, la vivibilità e la salubrità dei locali", e, per altro verso, che, "al fine di poter realizzare il frazionamento ..., oltre alle previste spese per le pratiche amministrative pari complessivamente ad euro 1.500,00 (il cui esito allo stato resta comunque una incognita...), è necessario un esborso complessivo di €. 11.800,00 per i lavori a farsi. Più specificamente: euro 9.800,00 per il lotto n. 6, euro 1.750,00 per il lotto n. 7 ed € 250,00 per il lotto n. 8" sicché, se si considera che il consulente tecnico ha stimato il valore del fabbricato in C. 96.617,69, i lavori necessari al fine di concretizzare il suddetto frazionamento gravano in modo significativo sull'aspetto economico della vicenda: "difatti, ove se ne calcoli l'incidenza sul valore de/lotti nn. 6, 7 ed 8, si ha che quest'ultimo si riduce ad euro 83.062,92 complessivi", in tal modo dando ampia ragione della decisione conseguentemente assunta, e cioè che il fabbricato rurale non poteva considerarsi comodamente divisibile.

Del resto, il vizio di omessa o insufficiente motivazione, deducibile in sede di legittimità ex art. 360 n. 5 c.p.c., nel testo applicabile *ratione temporis*, e cioè nella formulazione anteriore al d.l. n. 83 del 2012), sussisteva solo se nel ragionamento del giudice di merito, quale risultava dalla sentenza, fosse riscontrabile il mancato o deficiente esame di punti decisivi della controversia, e non poteva invece consistere in un apprezzamento dei fatti e delle prove in senso difforme da quello; preteso dalla parte perché la citata norma non conferiva alla Corte di cassazione il potere di riesaminare e valutare il merito della causa, ma solo quello di controllare, sotto il profilo logico - formale e della correttezza giuridica, l'esame e la valutazione fatta dal giudice del merito, al quale soltanto] spetta individuare le fonti del proprio convincimento, e, all'uopo, valutarne le prove, controllarne l'attendibilità e la concludenza, e scegliere, tra le risultanze probatorie, quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione (Cass. n. 6931/2016, in motiv.).

Del resto, poiché - come detto - la regola è rappresentata dall'art. 718 c.c. (il quale attribuisce a ciascun coerede il diritto di conseguire in natura la parte dei beni a lui spettante, con le modalità stabilite dall'art. 726 e 727 c.c.), la non comoda divisibilità di un immobile può essere ritenuta solo ove risulti rigorosamente accertato il concorso dei previsti presupposti, ossia l'irrealizzabilità materiale del frazionamento del bene, ovvero la sua attuabilità a condizioni di notevole deprezzamento e senza la possibilità di formare porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessive: come, in effetti, è accaduto nel caso di specie.

12. Risulta, invece, fondata la censura, contenuta nel primo motivo, con la quale i ricorrenti hanno contestato alla corte d'appello di aver assegnato il fabbricato ad uno dei condividenti determinando, per gli altri condividenti, un conguaglio pari ad C. 32.205,90, senza tener conto del fatto che il valore della quota va determinato al momento della divisione.

La corte d'appello, infatti, ha ritenuto che, sebbene la stima operata dal consulente tecnico d'ufficio risalga all'anno 2003, "... il valore in questione possa ritenersi ancora attuale", e cioè al momento della decisione, sul rilievo, in particolare, che "se pure il mercato immobiliare ha avuto una significativa impennata nei primi tempi a partire dal 2003, già da qualche anno ha registrato segnali di crisi con conseguente calo del picco di valore raggiunto, che permettono di ritenere congrua la

valutazione di cui sopra". La carenza di motivazione, da cui sul punto è affetta la sentenza impugnata, è palese: la mancata indicazione sia delle fonti di cognizione impiegate per la formazione del convincimento espresso, sia dei dati che ne sono stati ricavati, sia del criterio con cui questi sono stati utilizzati, ha privato le parti di ogni possibilità di riscontro dell'esattezza della decisione assunta sul punto.

Del resto, secondo l'orientamento consolidato di questa Corte, dal quale non vi sono ragioni per discostarsi, in tema di divisione il valore dei beni si determina con riferimento ai prezzi di mercato correnti al tempo della decisione, con conseguente necessità di aggiornamento di tale valore d'ufficio, anche in appello, per adeguarlo alle fluttuazioni di mercato dello specifico settore (Cass. n. 9207/2005). *D'altra parte, la determinazione del conguaglio in denaro, ai sensi dell'art. 728 c.c., prescinde dalla domanda, di parte, concernendo l'attuazione del progetto divisionale, che appartiene alla competenza del giudice, per cui il giudice deve procedere d'ufficio alla rivalutazione del conguaglio, qualora vi sia stata un'apprezzabile lievitazione del prezzo di mercato del bene, tale da alterare la funzione di riequilibrio propria del conguaglio, spettando alla parte un mero onere di allegazione, finalizzato a sollecitare l'esercizio del potere officioso del giudice* (Cass. n. 15288/2014).