

## **Cass., civ. sez. II, del 3 maggio 2019, n. 11731**

2.1. = La decisione della Corte non si sottrae alle censure in esame.

Com'è stato più volte evidenziato da questa Corte nelle pronunzie in materia di conguaglio divisionale, il valore degli immobili deve essere determinato con riferimento ai prezzi del mercato immobiliare effettivamente correnti al momento della decisione della causa e, non soltanto in base ai prezzi accertati dal consulente tecnico d'ufficio nel corso del giudizio divisorio, se pure maggiorati in relazione all'indice della svalutazione monetaria verificatasi tra la data dell'accertamento e quella della decisione, determinandosi, di regola, l'incremento di tale valore con una progressione più accentuata di quella della svalutazione della moneta, onde il puro e semplice riferimento al coefficiente ISTAT non è, in tal caso, sufficiente ai fini di un'equa determinazione del conguaglio al momento della decisione, ove questa intervenga a notevole distanza di tempo rispetto al momento della stima, con la necessaria conseguenza che quest'ultima dev'essere aggiornata, appunto, al momento della decisione, atteso che il giudice deve compiutamente indicare, in sede di motivazione, gli elementi di fatto posti alla base del proprio convincimento circa la sussistenza d'un reale incremento di valore dell'immobile nelle more del giudizio, nonché i criteri adottati per la concreta quantificazione di tale incremento e non limitarsi alla sola rivalutazione, secondo gli indici ISTAT, dell'originario valore di stima.

Ed è questa una precisazione che è stata motivatamente applicata anche in senso inverso, id est nel senso che non possa riconoscersi aumento alcuno dell'equivalente economico della quota determinato in sede di stima, o che debba esserne riconosciuto uno inferiore all'indice medio della svalutazione monetaria nel periodo considerato, ove l'immobile, così per le sue peculiari caratteristiche come per l'andamento del mercato immobiliare generale o locale, nel periodo intercorso tra la stima e la decisione non abbia conseguito alcun incremento di valore o ne abbia conseguito uno di modesta entità, o abbia subito una svalutazione, giacché l'elemento da porre a base della decisione è pur sempre l'effettivo valore dell'immobile al momento della divisione, onde al riguardo non è consentita alcuna valutazione presuntiva o basata su elementi generalmente validi, ma non necessariamente applicabili al tempo od al luogo ed una nuova stima al momento della decisione si rende, anche sotto tale profilo, indispensabile (Cass. 29, 1.01 n. 1245, 24.7.00 n. 9659, 19.3.96 n. 2296).

2.2.= Con l'ulteriore specificazione che la rivalutazione di un debito di valore, quale quello costituito dal conguaglio "che grava sul condividente assegnatario di un immobile non facilmente divisibile non altera in alcun modo il petitum della controversia tra le parti, incidendo esclusivamente sulla concreta quantificazione della quota in termini monetari, e deve, dunque, essere operata anche d'ufficio con riferimento al momento della decisione della causa di divisione (cfr.: Cass. Civ., Sez. 2<sup>^</sup>, Sent. 17 aprile 2001, n. 5606; Cass. Civ., Sez. 2<sup>^</sup>, sent. 29 gennaio 2001, n. 1245).

Nessun rilievo assume, quindi, in relazione ad essa l'eventuale addebitabilità del prolungarsi della controversia ad una della parti, ovvero, l'effettuazione della stima in epoca non troppo antecedente rispetto alla decisione, che, a prescindere dalla sua non pertinenza, incide soltanto sulla concreta opportunità della rivalutazione.

Pertanto, ha errato il Tribunale, nonché la Corte distrettuale, nel non aver proceduto alla determinazione del valore dell'immobile oggetto del giudizio, aggiornando la stima effettuata dal CTU al valore di mercato del bene al momento della divisione e, pertanto, considerando, anche, una eventuale svalutazione dell'immobile di cui si dice.