

N. R.G. 649/2013



**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Rimini, in composizione monocratica, nella persona della Dott.ssa Elisa Dai Checchi, ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al rgn 649/2013 promossa da:

Parte\_1 **DECEDUTO**),

Parte\_2 **(DECEDUTA)**,

Parte\_3 **QUALE EREDE DI** Persona\_1 (C.F. C.F.\_1 ),

Parte\_4 **QUALE EREDE DI** Persona\_1 (C.F. C.F.\_2 ),

Parte\_5 **QUALE EREDE DI** Per\_1 Persona\_1 (C.F. C.F.\_3 ),

Parte\_6 **UALE EREDE DI** Parte\_1 (C.F. C.F.\_4 ),

Parte\_7 **UALE EREDE** Parte\_8 (C.F. C.F.\_5 ),

Parte\_9 (C.F. C.F.\_6 ),

Parte\_10 (C.F. C.F.\_7 ),

Parte\_11 (C.F. C.F.\_8 ),

tutti rappresentati e difesi dall'Avv. \*\*\*\*\* (C.F. C.F.\_9 ), ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in \*\*\*\*\* (\*\*\*\*), via \*\*\*\* n.1, PEC:

Email\_1 giusta procura in atti;

*Attori*

**CONTRO**

CP\_1 (C.F. C.F.\_10 ), rappresentato e difeso dall'Avv.\*\*\*\*\* (C.F.

C.F.\_11 ), ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in \*\*\*\*\* (\*\*),

\*\*\*\*\* n.\*\*\*\*, PEC:

Email\_2

*Convenuto*

**Conclusioni:** le parti hanno concluso come da verbale del 12 luglio 2024

**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

La questione relativa all' "an dividendum sit" è già stata risolta dalla sentenza n.699/2015, emessa in corso di causa, che ha rigettato la domanda di usucapione svolta dal convenuto; quanto al "quomodo" è stata disposta la vendita giudiziale del compendio immobiliare oggetto di divisione, sicché il *thema decidendum* resta circoscritto alla determinazione delle porzioni del ricavato spettanti ai condividenti, da formare sulla base delle quote astratte di ciascuno.

Nel corso del giudizio non sono sorte contestazioni circa le quote, ricostruite in CTU, da attribuire a ciascun condividente in relazione al bene immobile oggetto del giudizio, ed in base alle quali ripartire tra loro il ricavato della vendita del predetto bene pari ad Euro 263.500,00, indicate come segue:

- per il condividente *Parte\_11* (quota 3/24) ad Euro 32.937,50;
- per il condividente *Parte\_10* (quota 3/24) ad Euro 32.937,50;
- per il condividente *Parte\_9* (quota 2/24) ad Euro 21.958,33;
- per il condividente *Parte\_7* (quota 2/24) ad Euro 21.958,33;
- per il condividente *Parte\_6* (quota 2/24) ad Euro 21.958,33;
- per il condividente *Parte\_5* (quota 2/24) ad Euro 21.958,33;
- per il condividente *Parte\_4* (quota 2/24) ad Euro 21.958,33;
- per il condividente *Parte\_3* (quota 2/24) ad Euro 21.958,33;
- per il condividente *CP\_1* (quota 6/24) ad Euro 65.875,02.

Nella determinazione di tali quote, tuttavia, si deve tener conto anche della domanda attorea di indennità di occupazione dell'immobile.

Tale domanda, infatti, va qualificata come domanda di rendiconto con conseguente applicazione dell'art. 723 cc, unitamente agli artt. 724 e 725 cc. che individuano i criteri per formare le porzioni dei condividenti. Più in chiaro, il debito del condividente *CP\_1* trattandosi (nella prospettazione) di debito di un condividente verso gli altri nascente dalla comunione, deve essere preso in considerazione, non già in seno a un capo condannatorio autonomo, bensì, a monte, nella formazione della porzione della cosa comune spettante a ciascun condividente.

La domanda attorea, così come qualificata, oltre ad essere tempestiva, è fondata e va accolta.

Nel caso in esame è infatti pacifico che il sig. *CP\_1* per sua stessa ammissione, abbia sempre abitato nell'immobile in questione, sia prima che dopo la morte del padre *Per\_2* avvenuta il 28 maggio 2009, senza mai corrispondere alcun riconoscimento economico per tale occupazione agli altri condividenti, neppure dopo la richiesta pervenutagli dalla sorella *Persona\_1* con raccomandata a/r del 31.5.2011, ricevuta il 14.6.2011 (doc.7 fascicolo attoreo e doc.5 fascicolo convenuto).

Tale condotta ha di fatto impedito il godimento dell'immobile, diretto o indiretto, agli attori, cui spettavano i frutti civili dell'immobile in comproprietà.

Facendo applicazione dei principi espressi da Cass. n. 33645/2022, la relativa prova può essere data anche per presunzioni semplici e la liquidazione dell'indennità – che qui si atteggia come restituzione dei frutti civili della cosa comune - avvenire in via equitativa, utilizzando come parametro il valore locativo di mercato dell'immobile.

In forza di ciò deve pertanto riconoscersi il diritto degli attori al pagamento in loro favore dei frutti civili non percepiti a causa della occupazione del bene, parzialmente, senza titolo da parte del convenuto.

Passando alla quantificazione del corrispettivo del godimento del bene si condividono le modalità di conteggio operato dal CTU nella relazione dell'08.06.2019 dove, in risposta al quesito n.6, ha determinato il valore locativo mensile di una sola unità, ovvero quella occupata dal convenuto, in Euro 741,00, importo da moltiplicare per i mesi di occupazione del convenuto e successivamente per la quota di comproprietà di ciascun dividente.

In punto di decorrenza dei frutti civili, considerando che:

- i conti da rendere ex art. 723 cc. hanno ad oggetto solo i rapporti successivi all'apertura della successione del sig. *Per\_2* (28.5.2009);

- i mesi di occupazione dell'immobile da parte del convenuto si presumono essere continuati dalla data di notifica della citazione del 25.01.2013, sino alla vendita giudiziale dell'immobile avvenuta il 25.01.2022, per complessivi n.108 mesi;

- le quote di comproprietà dei dividenti sono state riparametrate dal CTU, ai soli fini del calcolo del corrispettivo di godimento dell'unità occupata, ed indicate nella seconda tabella delle conclusioni peritali;

L'ammontare dell'indennizzo spettante a ciascun attore da parte del convenuto risulta essere il seguente:

- *Parte\_11* per Euro 10.003,5 (Euro 741,00 x 108 mesi di occupazione- dal 25.01.2013 al 25.1.2022 x 3/24);
- *Parte\_10* per Euro 10.003,5 (Euro 741,00 x 108 mesi di occupazione- dal 25.01.2013 al 25.1.2022- x 3/24);
- *Parte\_6* , quale erede di *Parte\_1* per Euro 6.669,00 (Euro 741,00 x 108 mesi di occupazione-dal 25.01.2013 al 25.1.2022- x 2/24);
- *Parte\_7* , quale erede di *Parte\_1* , per Euro 6.669,00 (Euro 741,00 x 108 mesi di occupazione-dal 25.01.2013 al 25.1.2022- x 2/24);
- *Parte\_9* , quale erede di *Parte\_1* per Euro 6.669,00 (Euro 741,00 x 108 mesi di occupazione-dal 25.01.2013 al 25.1.2022- x 2/24);
- *Parte\_3* , quale erede di *Persona\_1* per Euro 6.669,00 (Euro 741,00 x 108 mesi di occupazione-dal 25.01.2013 al 25.1.2022- x 2/24);
- *Parte\_4* , quale erede di *Persona\_1* per Euro 6.669,00 (Euro 741,00 x 108 mesi di occupazione-dal 25.01.2013 al 25.1.2022- x 2/24);
- *Parte\_5* , quale erede di *Persona\_1* per Euro 6.669,00 (Euro 741,00 x 108 mesi di occupazione-dal 25.01.2013 al 25.1.2022- x 2/24),

per un debito totale del dividente sig. *CP\_1* di complessivi Euro 60.021,00; di tali importi deve dunque tenersi conto nell'apporzionamento, di cui al dispositivo.

Infondate risultano le doglianze sollevate dal convenuto sulla errata stima del valore locativo del bene in quanto la eccipita diversa destinazione urbanistica del bene, da "abitativa" a "locanda", non è emersa nella CTU svoltasi regolarmente nel contraddittorio delle parti e non contestata neppure in sede di udienza fissata per il suo esame il 18.9.2019. Si tratta dunque di un fatto nuovo non allegato per tempo e non provato, e non oggetto del presente giudizio. In ogni caso il convenuto non ha neppure argomentato

in che modo ed in che termini la diversa destinazione urbanistica possa, eventualmente, incidere sul valore locatizio determinato dal CTU che va pertanto confermato.

Parimenti infondata la doglianza relativa al calcolo dell'indennizzo per occupazione avendo il CTU correttamente operato la relativa quantificazione in rapporto ad una singola unità immobiliare e non all'intero compendio, come invece sostenuto dal convenuto.

Venendo alla domanda del convenuto di condanna degli attori al rimborso delle somme dallo stesso sostenute per l'edificazione del compendio immobiliare e per la sua manutenzione ordinaria e straordinaria, la stessa va rigettata, difettando la prova e in radice la compiuta allegazione dei fatti posti dal convenuto a suo fondamento.

Costui, infatti, si è limitato ad allegazioni del tutto generiche sia con riferimento alle spese sostenute, sia con riferimento al quantum della richiesta, che non risulta in alcun modo specificato; manca inoltre qualsivoglia descrizione e richiamo in atti dei documenti allegati confusamente prodotti a supporto.

Sul punto la giurisprudenza della Cassazione ha statuito a Sezioni Unite con sentenza n. 2435/2008 che:

*“gli elementi costitutivi della domanda devono essere specificatamente enunciati dell'atto, restando escluso che le produzioni documentali possano assurgere a funzione integrativa di una domanda priva di specificità, con l'effetto (inammissibile) di demandare alla controparte (e anche al Giudice) l'individuazione, tra le varie produzioni, di quelle che l'attore ha pensato di porre a fondamento della propria domanda, senza esplicitarlo nell'atto introduttivo”.* Nella medesima sentenza la

Cassazione ha anche chiarito che il Giudice ha il potere-dovere di esaminare i documenti prodotti dalle parti solo nel caso in cui la parte interessata ne faccia specifica istanza esponendo nei propri scritti difensivi gli scopi della relativa esibizione con riguardo alla sue pretese.

In ogni caso la produzione documentale del convenuto (docc. da 6 a 27 della seconda memoria istruttoria ex art. 183 sesto comma cpc.) risulta, in parte inidonea a provare gli asseriti esborsi, ed in parte inconferente poichè relativa alla successione della madre sig.ra **Persona\_3** che non è in discussione nella presente causa.

Di conseguenza, non risultando provata la sussistenza di debiti per la gestione del bene comune e del relativo pagamento da parte del convenuto, nessuna decurtazione/rimborso a tale titolo può effettuarsi dagli importi spettanti agli attori per i titoli di cui sopra.

Quanto alle spese processuali è principio costantemente ribadito che: *“nei procedimenti di divisione le spese occorrenti allo scioglimento della comunione vanno poste a carico della massa, in quanto effettuate nell'interesse comune dei dividendi, trovando invece, applicazione il principio della soccombenza e la facoltà di disporre la compensazione solo con riferimento alle spese che siano conseguite ad eccessive pretese o inutili resistenze alla divisione”* (Cass. N. 1635/2020).

Pertanto, le spese legali, liquidate sulla base del valore del compendio da dividere, in euro 14.000,00 per ciascuna parte, dunque, in complessivi euro 28.000,00 oltre rimborso forfettario nella misura del 15 % iva e cpa vanno poste a carico della massa, fatta eccezione per il compenso relativo all'attività difensiva idealmente ascrivibile alla domanda di usucapione - che può essere stimato in ¼ del totale, vale a dire in euro 3.500 oltre rimborso forfettario nella misura del 15 % iva e cpa – somma quest'ultima che va posta a carico del convenuto, sulla base della regola della soccombenza.

Le spese della procedura (spese di CTU e del Notaio delegato), liquidate con separato decreto, devono essere poste a carico della massa e dunque a carico di ciascun dividendo in misura corrispondente alla

rispettiva quota in quanto le prestazioni degli ausiliari sono state rese nell'interesse comune delle parti ed indispensabili ai fini della divisione.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Rimini, definitivamente pronunciando sulla causa di cui in epigrafe, ogni altra istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- attribuisce a ciascun condividente le seguenti porzioni del ricavato della vendita del compendio immobiliare oggetto di divisione (formate tenuto conto del debito del condividente **CP\_1** ):
  - per il condividente **Parte\_11** l'importo pari ad Euro 42.941,00 (Euro 32.937,50 + 10.003,5);
  - per il condividente **Parte\_10** l'importo pari ad Euro 42.941,00 (Euro 32.937,50 + 10.003,5);
  - per il condividente **Parte\_9** l'importo pari ad Euro 28.627,33 (Euro 21.958,33 + 6.669,00);
  - per il condividente **Parte\_7** l'importo pari ad Euro 28.627,33 (Euro 21.958,33 + 6.669,00);
  - per il condividente **Parte\_6** l'importo pari ad Euro 28.627,33 (Euro 21.958,33 + 6.669,00);
  - per il condividente **Parte\_5** l'importo pari ad Euro 28.627,33 (Euro 21.958,33 + 6.669,00);
  - per il condividente **Parte\_4** l'importo pari ad Euro 28.627,33 (Euro 21.958,33 + 6.669,00);
  - per il condividente **Parte\_3** l'importo pari ad Euro 28.627,33 (Euro 21.958,33 + 6.669,00);
  - per il condividente **CP\_1** l'importo pari ad Euro 5.854,02 (Euro 65.875,02 – 60.021,00);
- pone le spese di lite, liquidate in euro 24.500,00 oltre rimborso forfettario spese generali nella misura del 15%, iva e cpa, a carico della massa;
- pone le spese di lite, relative alla domanda di usucapione, liquidate in euro 3.500,00, oltre rimborso forfettario spese generali nella misura del 15%, iva e cpa a carico del convenuto, in favore degli attori;
- pone le spese di CTU, liquidate con decreto depositato il 06.10.2021, e le spese del Notaio Delegato, liquidate con decreto depositato il 29.04.2023, a carico della massa.

Rimini li 16.10.24

Il Giudice

*Dott.ssa Elisa Dai Checchi*