

REPUBBLICA ITALIANA
In nome del Popolo Italiano
TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA
SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in persona del Giudice Unico, dott. Davide Naldi, ha emesso la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile di I grado iscritta al n. 1250 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2020

T R A

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), con il patrocinio dell'avv. TIMPANARO SALVATORE *C.F._2*);

Parte_2 (C.F. *C.F._3*), con il patrocinio dell'avv. FALDUZZI Giuseppe (C. F. *C.F._4*);

PARTI ATTRICI

E

Controparte_1 (C.F. *C.F._5*), con il patrocinio dell'avv. CONSENTINO MARIO (C. F. *C.F._6*).

PARTE CONVENUTA

PREMESSO CHE

Con atto di citazione per divisione giudiziale gli odierni attori, *Parte_1* e *Parte_2* [...], hanno convenuto in giudizio *Controparte_1* al fine di sentire accogliere le seguenti conclusioni “*Piaccia all’Ill.mo Tribunale di Enna adito, contrariis reiectis, 1. In via principale e nel merito: accertare e dichiarare il diritto dei sigg.ri *Parte_3* e *Parte_4* ad ottenere la divisione giudiziale del fondo indiviso denominato “ *CP_2* ” sito in Agro del Comune di Nicosia in C.da Santa Venera, individuato al catasto terreni del Comune di Nicosia al foglio mappale n. 119, particella n. 65 e, per l’effetto, dichiarare la divisione giudiziale dell’immobile stesso, previa determinazione della sua consistenza attuale, attribuendo ad ogni parte la corrispondente quota ideale, ossia la quota di 126/384 per *Parte_3*, la quota di 132/384 per *Parte_4* e la quota di 126/384 per *Parte_5*, secondo quanto verrà stabilito dal CTU che vorrà nominarsi ai fini della redazione di un progetto divisionale, qualora il giudice ritenga di non accogliere la soluzione di divisione di cui alla CTP del Geom. *Per_1*; 2. In subordinata/alternativa, laddove non fosse possibile disporre la divisione giudiziale: Disporre l’assegnazione del fondo al maggiore quotista con compensazione di denaro alle altre parti; 3. In via ancora più gradata, laddove dovesse accertarsi l’indivisibilità del bene: ordinare la vendita dell’immobile ai sensi dell’art. 788 c.p.c., a*

mezzo di professionista all'uopo delegato, e provvedere alla ripartizione della somma ricavata in proporzione delle rispettive quote; 4. Con condanna alle spese della procedura di mediazione e alle spese legali sostenute all'uopo dagli attori che si quantificano in complessivi Euro 505,30 di cui Euro 205,30 per spese vive documentate ed euro 300,00 per spese di assistenza legale. 5. Con vittoria di spese e compensi del presente giudizio, oltre accessori di legge”.

Parte attrice ha dedotto:

- di essere unitamente all'odierno convenuto comproprietari del fondo indiviso denominato “Comunetto” sito nel Comune di Nicosia in c. da Santa Venera, meglio identificato al catasto terreni al foglio n.119, particella n.65, esteso mq 6400, confinante a monte e a valle con altre proprietà delle medesime parti (segnatamente di esserne comproprietari *Parte_1* per quota di 126/384, *Parte_4* per la quota di 132/384 e *CP_1* 126/384);
- di avere manifestato all'odierno convenuto la volontà di dividere il suddetto fondo in porzioni corrispondenti alle rispettive quote di comproprietà, ma vani sono risultati i tentativi di bonario componimento, così come pure l'attivata procedura di mediazione obbligatoria ove il convenuto di fatto ha rifiutato la proposta di divisione avanzata dal mediatore, condotta da valutarsi ai sensi dell'art. 116 comma secondo c. p. c.;
- che per come si evince dalla consulenza tecnica di parte versata in atti, la divisione del fondo potrebbe essere comodamente realizzata mediante tre lotti corrispondenti alle rispettive quote di comproprietà dei *Pt_1* con assegnazione a ciascuno della particella immediatamente confinante;
- che ai sensi dell'art. 1111 comma primo cod. civ., in caso di comunione ciascuno dei partecipanti può sempre domandare lo scioglimento della comunione e gli altri non possono impedirlo configurandosi il diritto alla divisione come vero e proprio diritto potestativo.

Si è costituito in giudizio *Controparte_1* confidando nell'accoglimento delle seguenti conclusioni “*rigettata ogni contraria istanza, eccezione e difesa, in accoglimento delle sollevate eccezioni: Accertare ritenere e dichiarare l'indivisibilità del fondo denominato “ CP_2 ”, sito nella C.da Santa Venera di Nicosia, individuato al catasto terreni del Comune di Nicosia al foglio mappale n. 119, particella n. 65, e per l'effetto rigettare la domanda di divisione. _ In relazione alla richiesta di assegnazione del fondo al maggiore quotista, rigettarla in quanto inammissibile, in relazione alla collocazione del bene ed alle sue funzioni originarie. _ In relazione alla richiesta vendita forzata dell'immobile, rigettarla in quanto inammissibile, in relazione alla collocazione del bene ed alle sue funzioni originarie. In ogni caso, il convenuto, in relazione a detta ultima domanda, formula ex art. 1220 c.c. - proposta conciliativa, solo al fine di evitare, un lungo e dispendioso conflitto, pro bono pacis, offre al sig. *Parte_4* la somma di euro 344,00 ed al sig. *Pt_3* [...] la somma di euro 329,00, o ulteriormente offre al sig. *Parte_4* la somma di euro*

1.048,00 ed al sig. *Parte_3* la somma di euro 1.000,00, per le motivazioni di cui sopra. Qualora non accettata la superiore proposta conciliativa, seppur si ritiene antieconomica, si chiede nominarsi C.T.U.. al fine di quantificare il valore delle quote del fondo denominato “ *CP_2* ” di cui sono titolari i dividendi, dichiarando fin da adesso di volerlo acquistare. In ogni caso, nell’ipotesi in cui la somma eventualmente accertata in giudizio all’esito dell’istruttoria, dovesse essere individuata in un importo inferiore all’offerta formulata *banco judicis*, condannare la controparte alle spese di giudizio ex art. 91 comma I c. p. c. . Con vittoria di spese, competenze, onorari, spese generali ed oneri tutti”, deducendo:

- di avere acquistato, unitamente agli odierni attori, nel 1975 da *Parte_6* e [...] *Persona_2* dei terreni, convenendo che gli stessi e i loro successori a qualsiasi titolo avrebbero avuto diritto di utilizzare l’acqua proveniente dalla sorgente presente nella particella n. 10 oggi presumibilmente 65, di fatto costituendo una comunione al servizio di tutti i terreni acquistati;
- che tale appezzamento di terreno, denominato appunto *Comunetto*, inglobato nella sua proprietà, utilizzato in maniera esclusiva fin dal 1975, tanto che addirittura potrebbe aver maturato l’usucapione, non sarebbe divisibile in ragione del particolare uso cui esso è destinato nonché, per la sua conformazione morfologica, risultando di primaria importanza per la sopravvivenza della sua proprietà;
- che ai sensi dell’art. 1112 cod. civ. la divisione è vietata in tutte le ipotesi in cui verrebbe meno l’utilità che i partecipanti ricevono dall’uso della cosa e, nel caso de quo se il bene venisse diviso perderebbe l’uso e la destinazione alla quale era stato asservito;
- che per tali ragioni non è stato possibile raggiungere un accordo in mediazione;
- di essere, *pro bono pacis*, disposto ad acquistare le quote degli odierni attori, anche secondo il valore determinato dal consulente tecnico d’ufficio.

Concessi i termini ex art. 183, comma sesto, c.p.c., successivamente, è stata disposta consulenza tecnica d’ufficio al fine di “ a) individuare e descrivere il fondo in comunione, determinando il valore complessivo del cespite e delle quote spettanti a ciascun dividendo; b) verificare se il fondo non sia comodamente divisibile, in particolare accertando se le parti risultanti dall’apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all’intero o se si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, se per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito; c) in caso di accertata comoda divisibilità, predisponga un progetto di divisione, specificando gli eventuali conguagli in denaro” .

Il fascicolo è pervenuto al sottoscritto magistrato in data 24.11.2022 e la causa è stata posta in decisione all’udienza del 14.02.2024, con concessione dei termini di cui all’art. 190 c.p.c., per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda di divisione giudiziale proposta dagli odierni attori risulta inammissibile e va, quindi, rigettata per le seguenti ragioni.

Di rilievo ai fini della decisione è l'esame dello stato dei luoghi.

Il nominato CTU, geometra *Persona_3* - sulla base della documentazione in atti, della ricognizione dei luoghi e delle indagini svolte presso il Catasto terreni della direzione Provinciale di Enna dell' *Organizzazione_1* - ha chiarito come il terreno oggetto di causa, denominato "Comunetto", risulti censito al catasto terreni del Comune di Nicosia al foglio 119, particella n. 65 estensione are 64.00, derivata dalla originaria ex particella n. 16 di maggiore estensione, giusto atto di frazionamento n. 48/1953-1954.

Il CTU ha, altresì, accertato la totale estraneità della particella n. 65 rispetto all'elenco dei beni trasferiti con l'atto di compravendita del 27/10/1975, rep. 14312 ai rogiti del Notaio *Persona_4* [...] - richiamato dal convenuto *Controparte_1* quale titolo di provenienza del suo diritto di proprietà sul fondo oggetto di divisione – e, come nessuna delle altre particelle indicate in esso abbia una superficie corrispondente a quella della particella 65 tanto da poter presupporre la variazione numerica del riferimento al mappale catastale (pag. 5 CTU).

A conferma di quanto accertato, il CTU ha constatato come già nell'atto di divisione del 28.01.1925 ai rogiti del Notaio *Per_5* repertorio 3448/13, a mezzo del quale *Persona_2* una dei danti causa nell'atto del 1975, è divenuta proprietaria di taluni terreni censiti al catasto al foglio 119 tra i quali non è compresa la particella 16, dalla quale è derivata in seguito al tipo di frazionamento di cui si è detto la particella 16/d, attuale particella n. 65.

Parte convenuta in sede di costituzione, ha invece, ritenuto di avere acquistato con l'atto del 1975 anche il diritto *"di utilizzare l'acqua proveniente dalla sorgente presente nella particella n.10- oggi presumibilmente 65"*.

Considerazione smentita da tutto quanto puntualmente accertato dall'ausiliario, che dall'esame della documentazione versata in atti e dalle ricerche compiute – accertata la mancanza di idonei titoli di provenienza - ha escluso che *Controparte_1* sia comproprietario della particella 65, risultandone titolare della quota di 126/384 sulla base della sola visura catastale.

Sulla base di tali rilievi all'udienza del 15.12.2022 è stato concesso al convenuto un termine per depositare idonea documentazione attestante la provenienza del bene, il quale alla successiva udienza del 23.05.2023 ha riferito dell'impossibilità di reperire quanto richiesto, giustificandone la mancanza in un possibile errore di trascrizione della particella non correttamente inserita nell'atto del 1975 e, ribadendo che in ogni caso da quella data ha sempre posseduto il c. d. Comunetto *uti dominus*, così come riconosciuto anche dalle controparti.

Non sussistendo motivi per discostarsi dalle valutazioni e conclusioni cui è giunto il CTU - il quale ha compiuto l'indagine sotto un profilo strettamente tecnico utilizzando parametri e criteri oggettivi

- in mancanza della prova del titolo di provenienza del diritto di proprietà del convenuto di una quota del terreno oggetto di causa, la domanda degli attori non può trovare accoglimento, costituendo tale prova il presupposto per procedere allo scioglimento della comunione.

Notorio come nei giudizi di divisione giudiziale i condividenti debbono fornire la prova della comproprietà mediante la produzione dei relativi titoli di provenienza.

In materia si è registrata un'importante evoluzione giurisprudenziale tesa ad attenuare il rigore dell'onere probatorio gravante sui comunisti nei giudizi di divisione rispetto a quelli di rivendicazione e/o di mero accertamento della proprietà.

La Suprema Corte di Cassazione con la pronuncia n. 10067/2020 ha chiarito come “ *in linea teorica deve riconoscersi che, nella divisione giudiziale, i condividenti debbono fornire la prova della comproprietà; tuttavia non è loro carico, neanche in caso di contestazioni, quella prova rigorosa richiesta nel caso di azione di rivendicazione o di quella di mero accertamento della proprietà, poiché non si tratta di accertare positivamente la proprietà dell'attore negando quella dei convenuti, ma di fare accertare un diritto comune a tutte le parti in causa (Cass. n. 1309/1966). Con la divisione, infatti, si opera la trasformazione dell'oggetto del diritto di ciascuno, da diritto sulla quota ideale a diritto su un bene determinato, senza che intervenga fra i condividenti alcun atto di cessione o di alienazione (Cass. n. 20645/2005). Si spiega così la regola che divisione non integra titolo astrattamente idoneo all'acquisto della proprietà per gli effetti previsti dall'art. 1159 c.c. (Cass. n. 1976/1983). E si spiega inoltre il principio, consolidato nella giurisprudenza della Corte, che "l'onere della cosiddetta probatio diabolica, facente capo al rivendicante, consiste nella dimostrazione che il bene rivendicato è stato da lui acquistato a titolo originario, ovvero che è a lui pervenuto attraverso una serie ininterrotta di trasferimenti aventi origine da chi lo abbia acquistato a titolo originario. Ai fini della prova della proprietà non può essere sufficiente un atto di divisione, che, per il suo carattere dichiarativo e non costitutivo di diritti, non ha di per sé solo forza probante nei confronti dei terzi del diritto di proprietà attribuito ai condividenti, occorrendo dimostrare il titolo di acquisto della comunione, in base al quale il bene è stato attribuito in sede di divisione" (Cass. n. 1930/1966; n. 1511/1979; n. 3724/1987). Nello stesso tempo questa Corte ha precisato che il principio secondo cui l'atto di divisione non è idoneo a fornire la prova della proprietà nei confronti dei terzi, non può essere applicato nella controversia sulla proprietà tra i condividenti o i loro aventi causa, perché la divisione, accertando i diritti delle parti nel presupposto di una comunione dei beni divisi, presuppone l'appartenenza dei beni alla comunione (Cass.n. 4828/1994; n. 27034/2006 cit.; n. 4730/2015; n. 15504/2018).*

Nonostante l'evoluzione giurisprudenziale registrata nel senso appena detto, pur dovendosi escludere nei giudizi di divisione giudiziale la necessità della *probatio diabolica* richiesta invece nei giudizi

avente ad oggetto il pieno accertamento della proprietà, resta comunque requisito imprescindibile dei primi la dimostrazione dell'appartenenza dei beni alla comunione e quindi ai partecipanti.

Ne consegue che intanto si può valutare se procedere alla divisione giudiziale solo laddove il giudizio sia stato instaurato da chi effettivamente è comproprietario e nei confronti di chi lo sia altrettanto, dovendosi ciò desumere dai rispettivi titoli di provenienza e non potendo ritenere sufficienti le sole visure catastali.

Notorio, infatti, come il catasto assolva solamente a funzioni fiscali e serva all'identificazione di un determinato bene, senza nulla attestarne in ordine all'effettiva titolarità e alla rispondenza delle relative risultanze.

Nel caso in esame, l'odierno convenuto risulta essere comproprietario del fondo denominato "Comunetto" per la quota di 126/384 sulla base della sola visura catastale, la quale risulta insufficiente a fronte della mancata allegazione del relativo titolo di provenienza.

Per tutto quanto argomento va rigettata la domanda proposta da parte attrice, risultato non comproprietario del fondo oggetto della richiesta divisione.

Vanno, invece, integralmente compensate le spese di lite in considerazione delle peculiarità del caso concreto, ossia dell'errore in cui sono incorse le parti in causa in ordine alla comproprietà della particella 65, rispetto al quale è risultato dirimente l'accertamento del consulente incaricato.

Ed, infatti, lo stesso convenuto ha dapprima ritenuto di esserne comproprietario, salvo, poi, in seguito alle risultanze dell'espletata CTU riconoscere di non esserlo.

Per le stesse ragioni, in considerazione dell'utilità che la relazione tecnica d'ufficio ha avuto rispetto a tutte le parti in causa, vengono poste a carico delle stesse quanto liquidato, con separato provvedimento, in favore dell'ausiliario.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe,

- rigetta la domanda proposta da *Parte_1* e *Parte_2* nei confronti di *Controparte_1* ;
- compensa integralmente tra le parti le spese di lite;
- condanna *Parte_1* *Parte_2* e *Controparte_1* al pagamento, in solido, di quanto liquidato al consulente tecnico d'ufficio a titolo di onorario e rimborso spese.

Enna, 25.5.2024

Il Giudice
Dott. Davide Naldi