

TI_GERICHTE 11.2011.40 vom 21. Januar 2013

TI Tribunale d'appello, 2013-01-21, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2011.40

FR: TI_GERICHTE 11.2011.40 du 21 janvier 2013

IT: TI_GERICHTE 11.2011.40 del 21 gennaio 2013

Regeste

Divisione ereditaria: esecuzione della divisione

Erwägungen

E. 000

(art. 243 cpv. 1 CPC) e dalla procedura ordinaria oltre tale valore (art. 219 CPC), onde l'appellabilità della decisione entro 30 giorni (art. 311 cpv. 1), non sospesi dalle ferie (art. 145 cpv.

E. 2

lett. b CPC) se il valor e litigioso raggiunge fr. 10 000.– (art. 308 cpv. 2 CPC). Analogo termine vale per la risposta (art. 312 cpv. 2 CPC). Nella fattispecie sono pertanto tempestivi sia l'appello e le osservazioni di AO 2 sia le osservazioni di AO 1, queste ultime in virtù delle ferie correnti dal 17 al 31 aprile 2011 (art. 145 cpv. 1 lett. a CPC). Quanto al valore, ancorché l'appellante contesti quello di fr. 900 000.– fissato dal Pretore, esso supera ampiamente la soglia di fr. 10 000.–. 2. AO 1 chiede di dichiarare l'appello irricevibile, facendo valere che per ampi stralci l'allegato è la mera riproduzione del memoriale conclusivo. Ora, secondo l'art. 311 cpv. 1 CPC un appello dev'essere scritto e motivato, nel senso che la motivazione deve figurare nell'atto medesimo. Un appello che si esaurisce nella copia pressoché testuale del memoriale conclusivo è inammissibile (DTF 138 III 375 consid. 4.3.1; sentenza del Tribunale federale 5A_438/2002 del 27 agosto 2012 consid. 2.2 con rinvii; RtiD I-2010 pag. 683 n. 7c). L'appellante deve spiegare in effetti non perché le sue argomentazioni siano fondate, ma perché sarebbero erronee o censurabili le motivazioni del Pretore. In concreto l'appello non si riduce tuttavia a una riproduzione del memoriale conclusivo, seppure alcuni passaggi dei due allegati coincidano. Non soccorrono dunque gli estremi per dichiararlo irricevibile.

E. 2.1

(possibilità di usare completamente l'indice di sfruttamento del lotto n. 1), n. 2.2. (necessità di costituire servitù di passo), n. 2.3 (incidenza dei diritti di passo) e n. 2.4 (costi delle opere di sostegno), ha espresso la propria opinione senza quantificazioni precise con l'argomento che molto sarebbe dipeso “dalla tipologia costruttiva” prescelta. Nemmeno i quesiti peritali però contemplavano domande specifiche sulle possibilità edificatorie del fondo. Avesse inteso ottenere precisazioni, il convenuto avrebbe dovuto postulare il completamento o la delucidazione della perizia. Non risulta, ad ogni modo, che ciò abbia influito sulla stima del perito in merito al valore venale della particella intera o frazionata (referto del 16 dicembre 2010, pag. 3 risposta n. 1 e pag. 6 risposta n. 2.5). Al riguardo non si ravvisano pertanto lacune che giustificino di scostarsi dal referto. c) Per l'appellante il perito ha fondato il suo parere su considerazioni generiche, senza tenere conto del fatto che talvolta una buona

lottizzazione consente di trarre maggior profitto dal terreno, ha trascurato che il fondo ha una forma già di per sé irregolare e ha ommesso di considerare che, anche senza frazionamento, sarà necessario costruire un accesso per raggiungere la parte del terreno più a monte. Di fronte a simili incoerenze – egli soggiunge – il Pretore avrebbe dovuto esigere ulteriori accertamenti e non rifarsi acriticamente alle conclusioni del referto. Nemmeno tale critica può essere condivisa. Il perito ha invero rammentato che “oggi, di regola, più grande è la superficie del terreno sul quale si vuole costruire, più regolare è la sua forma, più l'accesso veicolare è vicino e diretto alla pubblica via, meglio si può sfruttare il fondo dal profilo edificatorio” (referto del 16 dicembre 2010, pag. 8, risposta n. 3). Straniata dal contesto, la considerazione può anche apparire generica. Il perito non ha trascurato tuttavia le circostanze concrete, come le dimensioni del fondo, la sua forma e la pendenza dei tre lotti prospettati dal notaio divisore (referto citato, pag. 7 risposta n. 3). Né egli ha dimenticato che la forma particolare del terreno e la pendenza imporranno maggiori costi di allacciamento e di accesso anche al fondo non lottizzato (pag. 3, risposta n. 1). Non si ravvisano pertanto lacune e incongruenze tali da richiedere ulteriori indagini. d) L'interessato rimprovera poi al Pretore di non avere compiuto il sopralluogo da lui richiesto, indispensabile per valutare la fattispecie, la suddivisione del fondo in tre parti proposta dal tecnico _____ imponendosi finanche per la natura del terreno. E siccome un compratore accorto formulerà la sua offerta tenendo conto delle possibilità concrete di sfruttamento edilizio, non si vede perché quegli dovrebbe pagare di più per il fondo intero piuttosto che per i tre lotti. In concreto il Pretore ha disposto che il sopralluogo fosse eseguito direttamente dal perito (ordinanza del 20 gennaio 2010, pag. 2). L'appellante non risulta né pretende essersi opposto e non può quindi dolersene ora (sopra, consid. 3). L'ispezione oculare è poi avvenuta alla presenza delle parti con il perito, al che l'interessato ha avuto l'occasione di far notare quanto desiderava. Ora, dal referto si evince che ai fini della stima il perito ha considerato tanto la forma del fondo quanto la relativa configurazione morfologica (pag. 3, risposta n. 1 in basso) e che su tali basi egli ha illustrato i motivi per cui il fondo sarebbe meglio sfruttabile se fosse lasciato intero (pag. 7 risposta n. 3). Contrariamente a quanto sostiene l'appellante, non consta pertanto che l'esperto abbia trascurato fatti rilevanti né che abbia ommesso di motivare la propria conclusione. Per il resto il convenuto si limita a contrapporre la propria opinione a quella del perito, ciò che non basta per scostarsi dalle risultanze del referto. e) L'appellante fa carico al perito di avere disconosciuto il valore derivante da un possibile “travaso” di indici dal lotto n. 1 ai lotti n. 2 e 3. Argomenta che, data la conformazione del terreno, sussistono solo due possibilità: o l'edificazione sui tre lotti come prospetta il notaio divisore oppure la costruzione di un edificio “a gradoni” nella porzione a valle del terreno. Se non che, in entrambi i casi saranno necessarie opere di sostegno e vie d'accesso alle singole abitazioni, sicché poco importa da tale profilo che il fondo sia diviso in tre lotti o venduto in blocco. Interpellato sulle possibilità di sfruttamento del lotto n. 1 posto a monte, in realtà, il perito non ha trascurato l'ipotesi di una cessione dell'indice di sfruttamento ai due lotti più a valle (referto del 16 dicembre 2010, pag. 4 risposta n. 2.1). Che egli abbia poi ommesso tale elemento nella stima dei singoli lotti non risulta. Del resto, avesse inteso ottenere chiarimenti al riguardo, il convenuto avrebbe dovuto chiedere al Pretore una delucidazione della perizia. In definitiva egli si limita una volta di più a contrapporre la propria opinione a quella dell'esperto, ciò che non è sufficiente per scostarsi dalle conclusioni peritali. f) Sostiene l'appellante che gli accertamenti del perito sulle pendenze di un eventuale accesso veicolare alla parte alta del fondo sono insufficienti, una mappa planimetrica con curve di livello consentendo

agevolmente di appurare che il collegamento rispetterebbe le raccomandazioni VSS, anche la vicina strada comunale avendo una pendenza del 16%. Ora, il perito ha rilevato che la costruzione dell'accesso veicolare alla parte alta del fondo proposto dal tecnico _____ può riservare difficoltà dal profilo planimetrico e altimetrico, pur non avendo proceduto a una verifica sommaria in occasione del sopralluogo perché il Comune di _____ non dispone di una mappa con curve di livello (referto, pag. 5 risposta n. 2.2, in particolare nota n. 3). L'appellante non fugò tali perplessità. Si limita una volta ancora a censurare la perizia, senza averne chiesto però né una completazione né una delucidazione. Invano cerca perciò di rimetterla in discussione ora. g) Secondo l'appellante è inconcepibile che a una casa d'abitazione costruita nel 1960 sia attribuito un valore nullo e sia anzi considerata un costo (referto del 16 dicembre 2010, pag. 4 in alto e pag. 8 risposte n. 4.1 a 4.5), tanto meno ove si pensi che il tecnico incaricato dal notaio divisore era giunto a conclusioni diverse. Che _____ abbia valutato l'edificio, quantunque in precario stato di manutenzione, fr. 202 429.– è vero (rapporto del maggio 2007, pag. 6). A parte il fatto però che egli ha messo in preventivo fr. 40 000.– per costi di demolizione (referto, pag. 3 risposta n.1 e pag. 7 risposta n. 2.5), il perito ha spiegato che “oggi giorno lo stabile è oggettivamente da ritenere (praticamente) irrecuperabile ai fini di una normale, razionale e logica ev. ristrutturazione (ovviamente nel rispetto di un corretto e sostenibile rapporto costi/benefici)” (pag. 4, nota n. 2). Che su tale punto la perizia dispiaccia all'appellante si può capire. Ciò non basta tuttavia per ravvisare gli estremi di una perizia lacunosa, inconcludente o contraddittoria. Ne discende che, in ultima analisi, l'esperto ha dato riscontro a tutte le domande delle parti. Non soccorrono dunque gli estremi per scostarsi dalle sue conclusioni.

E. 3

L'appellante si duole che il Pretore non abbia richiamato dal notaio divisore l'intero carteggio, reiterando la richiesta in appello. In realtà il carteggio è stato richiamato (verbale del 9 settembre 2009 pag. 3 in fondo), salvo che il notaio _____ ha precisato di non avere accluso tutta la corrispondenza (lettera del 14 settembre 2009 nella scatola “richiami”). A tale comunicazione, intimatagli quello stesso giorno, il convenuto non ha reagito. Né egli si è opposto alla chiusura dell'istruttoria ordinata dal Pretore il 19 gennaio 2011, inoltrando anzi il memoriale conclusivo. In circostanze del genere egli non può dunque muovere rimostranze senza offendere il principio della buona fede processuale (art. 52 CPC; DTF 138 III 376 consid. 4.3.2).

E. 4

Constatato il disaccordo degli eredi sul modo della divisione, il Pretore ha accertato che il frazionamento della particella n. 5125 in tre parti non sarebbe paritario e necessiterebbe di conguagli. Egli ha ricordato altresì che secondo la valutazione del tecnico _____ la parcellazione in tre lotti avrebbe sminuito il valore venale del fondo del 10%. Lo stesso perito giudiziario, oltre a confermare il deprezzamento, ha considerato che ciò precluderebbe lo sfruttamento edilizio della particella, poiché i lotti avrebbero una forma piccola e irregolare, due di essi non avrebbero un accesso indipendente e sarebbero condizionati dalla forte pendenza del terreno (il n. 1 e il n. 2), “a prescindere dal travaso di indici, comunque da attuarsi”. Ciò posto, il Pretore ha considerato che la vendita del fondo garantisce l'uguaglianza fra eredi, tiene conto della volontà della maggioranza di loro e delle risultanze peritali sulla perdita del valore venale del fondo in caso di frazionamento. Non prospettandosi alternative e non essendo adempiute le condizioni per una licitazione fra eredi, egli ha disposto così la vendita della particella ai pubblici incanti e il riparto del

ricavato fra eredi.

E. 5

Giusta l'art. 610 cpv. 1 CC, ove non debbano essere applicate altre disposizioni, tutti gli eredi hanno uguali diritti sui beni della successione. L'uguaglianza costituisce un principio fondamentale nel diritto successorio (DTF 112 II 211 consid. 2b). Gli eredi formano coi beni ereditari altrettante parti o lotti quanti sono gli eredi stessi o le loro stirpi (art. 611 cpv. 1 CC). Se non possono accordarsi, la formazione dei lotti è eseguita, a richiesta di uno di essi, dall'autorità competente, tenuto conto dell'uso locale, delle condizioni personali e dei desideri della maggioranza dei coeredi (cpv. 2). Gli oggetti che divisi perderebbero considerevolmente di valore devono essere attribuiti per intero a uno degli eredi (art. 612 cpv. 1 CC), mentre gli oggetti sulla cui divisione o attribuzione gli eredi non sono d'accordo devono essere venduti per dividerne il prezzo (cpv. 2). In tale ipotesi ciascun erede può chiedere che la vendita abbia luogo agli incanti, nel qual caso, in difetto di accordo, l'autorità decide se l'incanto debba essere pubblico o tra i soli eredi (cpv. 3).

E. 6

Secondo AP 1 i beni della successione vanno divisi in natura e da tale principio ci si può scostare solo se questa comporta una considerevole perdita di valore. A suo parere, nel caso specifico il Pretore ha ordinato la vendita del fondo intero senza verificare tale requisito. Ora, che in linea di principio gli eredi abbiano diritto di ricevere i beni della successione, se necessario, previa divisione in natura è vero (DTF 137 III 10 consid. 2.1; Steinauer, *Le droit des successions*, Berna 2006, pag. 585 n. 1257; Schaufelberger/Keller in: *Basler Kommentar, ZGB I*, 3^a edizione, n. 7 alle osservazioni preliminari agli art. 607–619; Weibel in: *Praxiskommentar Erbrecht*, 2^a edizione, n. 12 alle osservazioni preliminari agli art. 607 segg. CC). L'art. 612 cpv. 2 CC prevede tuttavia che beni divisi in natura, i quali perderebbero considerevolmente di valore, vanno posti in vendita se non possono essere compresi in un unico lotto, a meno che gli eredi si accordino diversamente (DTF 137 III 10 consid. 2.1 con rinvio a 78 II 408, 112 II 209 consid. 2a; Schaufelberger/Keller, *op. cit.*, n. 8 alle osservazioni preliminari agli art. 607–619; Weibel, *op. cit.*, n. 2 ad art. 612 CC). Ciò premesso, contrariamente a quanto sostiene l'appellante, in concreto il primo giudice non ha mancato di esaminare l'eventuale perdita di valore del bene in caso di divisione. Egli ha ricordato che secondo la stima fatta allestire dal notaio divisore la parcellazione avrebbe deprezzato il valore venale del fondo di circa il 10%, sottolineando che ciò era confermato dal perito giudiziario. E proprio per tale motivo egli ha deciso di far vendere l'intero immobile, ritenendo fondata “la tesi degli istanti circa la perdita di valore nel caso delle ipotesi di assegnazione presentate” dal notaio divisore. Il rimprovero mosso al primo giudice su questo punto è pertanto privo di fondamento.

E. 7

Per il convenuto la perizia giudiziaria sulla quale si è fondato il Pretore è “manifestamente superficiale, lacunosa, carente di qualsiasi motivazione e financo illogica”. AO 1 eccepisce da parte sua che il convenuto ha rinunciato a chiedere la completazione o la delucidazione della perizia davanti al Pretore, come consentiva l'art. 252 cpv. 2 CPC ticinese, e non può quindi dolersene ora. a) Il giudice fonda il proprio convincimento apprezzando liberamente le prove (art. 157 CPC). Trattandosi di una perizia, tuttavia, egli non si scosta dai relativi accertamenti se non ove il referto risulti lacunoso, inconcludente o contraddittorio, come prevedeva anche la vecchia procedura cantonale (art. 253 CPC ticinese). In concreto

l'appellante rimprovera al perito di avere fondato la stima del fondo sull'ipotesi, inconferente per il giudizio, di riunire la particella n. 5125 alla contigua particella n. 5115. In realtà l'esperto si è limitato a sottolineare che coinvolgere i proprietari della limitrofa particella nel quadro della pianificazione dei fondi potrebbe recare vantaggi economici in caso di vendita a un unico investitore immobiliare. Ma la considerazione è stata espressa solo "a titolo abbondanziale e per completezza d'analisi" (referto del 16 dicembre 2010, pag. 3 nota 1, pag.

E. 8

L'appellante fa valere di avere abitato fin da ragazzo l'immobile posto sul fondo in questione, salvo qualche breve periodo trascorso all'estero. Bisogna comprendere perciò la sua volontà di rimanervi e di lasciarne una parte al figlio. Si tratta di aspirazioni senz'altro comprensibili. Anche le aspettative dei coeredi, tuttavia, sono parimenti degne di tutela. E in mancanza di un'intesa, la divisione ereditaria deve attenersi al principio dell'uguaglianza fra eredi, i quali hanno i medesimi diritti su tutti i beni della successione (sopra, consid. 5).

E. 9

Il convenuto ricorda infine di avere offerto ai fratelli una somma di ben fr. 121 411.– a titolo di conguaglio, ciò che in aggiunta al valore dei singoli lotti ridurrebbe al 5% il deprezzamento in caso di parcellazione. In realtà, secondo la proposta del notaio divisore, in entrambe le ipotesi di attribuzione il convenuto sarebbe stato tenuto a versare ai fratelli, per l'assegnazione del lotto n. 3 su cui sorge lo stabile da lui occupato, non meno di fr. 143 929.35 (lettera del 5 febbraio 2009, pag. 2 nel fascicolo "brevetto del notaio divisore"). Per tacere del fatto che nell'attuale causa l'interessato si è limitato a chiedere la reiezione delle istanze avversarie, senza avanzare proposte alternative di divisione, il conguaglio offerto non sarebbe pertanto stato sufficiente neppure secondo la proposta del notaio divisore.

E. 10

Ne discende che le censure mosse dal convenuto all'apprezzamento della perizia giudiziaria si rivelano prive di buon diritto. Bisogna dunque dipartirsi dall'accertamento per cui il valore venale della particella n. 5125 è di fr. 900 000.–, mentre il valore venale dei singoli lotti assomma a fr. 730 000.– (referto del 16 dicembre 2010, pag. 3 risposta n. 1 e pag. 7 risposta n. 2.5). Frazionato, il fondo si deprezzerebbe così di quasi il 20%. Il convenuto non contesta che ciò costituisca "una perdita considerevole di valore" nel senso dall'art. 612 cpv. 1 CC. Nemmeno sostiene – per ipotesi – di essere disposto a riscattare l'intero fondo pagando il conguaglio. In mancanza d'intesa fra i coeredi non resta pertanto che ordinare la vendita del bene e la ripartizione del ricavato. Sulla richiesta subordinata di vendere l'immobile per licitazione fra i coeredi basti rilevare che al riguardo nella motivazione del proprio allegato l'appellante non spende una parola e tanto meno spiega perché sia da preferire la licitazione tra i soli eredi all'incanto pubblico. Su tale aspetto l'appello, del tutto immotivato, è dunque irricevibile (art. 311 cpv. 1 CPC).

E. 11

L'appellante sostiene infine che, contrariamente a quanto ha accertato il Pretore, il valore litigioso non è quello della particella n. 5125, bensì la differenza tra il valore della particella intera e quella del terreno frazionato. Chiede pertanto che le spese processuali e le ripetibili siano "adeguatamente ridotte, con riferimento al citato valore". Se non che, in caso di contestazioni patrimoniali – e l'indennità per ripetibili è manifestamente di tale indole – l'appellante non può limitarsi a domande indeterminate, ma deve cifrare le sue pretese

(analogo principio vigeva anche nel precedente ordinamento processuale: Rep. 1993 pag. 228 consid. b, 1985 pag. 95 consid. 1; così come in sede federale: Messmer/Imboden, Die eidgenössischen Rechtsmittel in Zivilsachen, Zurigo 1992, pag. 151 nota 9). In concreto l'interessato non indica nemmeno per ordine di grandezza in che misura andrebbe modificato l'ammontare delle spese processuali e delle ripetibili. Ciò non adempie i requisiti minimi dell'art. 311 cpv. 1 CPC (DTF 137 III 619 consid. 4.3 con riferimenti). In proposito l'appello sfugge pertanto a ulteriore esame.

E. 12

Le spese della decisione odierna seguono il principio della soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Gli istanti, che hanno formulato osservazioni all'appello per il tramite di un legale, hanno diritto a un'equa indennità per ripetibili. Quanto alla richiesta di gratuito patrocinio presentata dall'appellante, tale beneficio presuppone che il richiedente sia sprovvisto dei mezzi necessari per affrontare le spese legali e giudiziarie (art. 117 lett. a CPC), come pure che la sua posizione non appaia senza probabilità di successo (art. 117 lett. b CPC). A prescindere dalle sue spettanze nell'eredità paterna, nel caso specifico l'appellante non ha minimamente documentato gravi ristrettezze (art. 119 cpv. 2 CPC). E ciò pur sapendo di dover rendere verosimile la pretesa indigenza, tant'è che con l'appello ha preannunciato l'invio dell'apposito formulario, senza poi dar seguito ai suoi propositi. Per di più, l'appello appariva sin dall'inizio destinato all'insuccesso. La concessione del gratuito patrocinio non entra perciò in linea di conto.

E. 13

Circa i rimedi esperibili contro l'odierna sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso supera ampiamente la soglia dei fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF (sopra, consid. 1). Per questi motivi, decide:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.