

# **TI\_GERICHTE 11.2013.42 vom 5. Mai 2015**

TI Tribunale d'appello, 2015-05-05, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2013.42](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2013.42)

FR: TI\_GERICHTE 11.2013.42 du 5 mai 2015

IT: TI\_GERICHTE 11.2013.42 del 5 maggio 2015

## **Regeste**

Scioglimento di comproprietà e vendita ai pubblici incanti di due particelle; esigenza di convenire tutti i comproprietari in caso di scioglimento della comproprietà e di vendita della particella

## **Erwägungen**

### **E. 1**

CPC). Ora, secondo la legge nuova le sentenze emanate dai Pretori con la procedura ordinaria sono appellabili entro 30 giorni (art. 311 cpv. 1 CPC), sempre che, ove si tratti di controversie patrimoniali, il valore litigioso raggiungesse almeno fr. 10 000.– “secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione” impugnata (art. 308 cpv. 2 CPC). In concreto tale presupposto è senz'altro dato se appena si considera che il valore litigioso ai fini dell'art. 650 cpv. 1 CC corrisponde a quello della quota chiesta dal comproprietario (la metà di fr. 1 396 000.–), mentre ai fini dell'art. 651 cpv. 2 CC corrisponde a quello dell'intera comproprietà (Brunner/Wichtermann in: Basler Kommentar, ZGB II, 4<sup>a</sup> edizione, n. 10 ad art. 650 e n. 17 ad art. 651). Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la sentenza impugnata è stata notificata al patrocinatore della convenuta il 20 marzo 2013. Tenuto conto della sospensione dei termini intercorsa dal 24 marzo al 7 aprile 2013 (art. 145 cpv. 1 lett. a CPC), l'appello, introdotto il 30 aprile 2013 (data del timbro postale), è dunque ricevibile.

### **E. 2**

Nella sentenza impugnata il Pretore, pronunciandosi anzitutto sul principio della divisione (art. 650 cpv. 1 CC), si è domandato se la richiesta di scioglimento andasse respinta perché intempestiva (art. 650 cpv. 3 CC). Egli ha risolto la questione negativamente, rilevando come le motivazioni di natura finanziaria opposte dall'interessata, la quale lamentava l'impossibilità di rilevare la quota di comproprietà del marito per la pretesa sottrazione – da parte di lui – di risparmi coniugali, fossero di natura soggettiva e non avessero alcun nesso con gli immobili. La mera eventualità che la liquidazione del regime dei beni, di cui nulla ancora si sapeva con certezza, le permettesse di acquisire l'altra quota, non era a mente sua sufficiente per differire la divisione (sentenza impugnata, pag. 3). Né alla richiesta dell'attore, che non poteva dirsi abusiva, ostavano le norme a protezione dell'abitazione familiare (art. 169 CC), ritenute prive di portata propria (loc. cit., pag. 4). Passando alle modalità della divisione, il Pretore ha reputato che la convenuta non avesse diritto di rivendicare l'attribuzione dei fondi in virtù dell'art. 205 cpv. 2 CC. Essa infatti non aveva neppure allegato in maniera chiara la propria capacità di assumere l'intero debito ipotecario e di tacitare il marito, sicché la riconvenzione andava respinta (loc. cit., pag. 5 seg.). Quanto alle altre modalità di divisione (art. 651 cpv. 2 CC), esclusa l'ipotesi della divisione in natura e scartata la licitazione privata, il Pretore ha ordinato la vendita ai pubblici incanti,

fissando una base d'asta di fr. 1 396 000.– oppure, in caso di insuccesso, l'aggiudicazione dei fondi al miglior offerente (loc. cit., pag. 6 seg.).

### **E. 3**

AP 1 ribadisce che la richiesta di scioglimento della comproprietà è abusiva o, quanto meno, intempestiva e sollecita il suo differimento sino alla liquidazione del regime dei beni in esito al divorzio. Essa contesta che le motivazioni da lei adottate contro lo scioglimento immediato siano semplicemente soggettive e senza nesso con le particelle in questione. Comunque sia, essa sottolinea il suo interesse preponderante all'attribuzione dei fondi in virtù dell'art. 205 cpv. 2 CC e, quindi, all'accoglimento della riconvenzione, eventualmente nella forma di una licitazione fra comproprietari. In ogni modo – essa soggiunge – la sentenza impugnata va dichiarata nulla perché comporta anche lo scioglimento della comproprietà sulla particella n. 483 ( recte: 432) RFD di \_\_\_\_\_, che non appartiene solo alle parti in causa. Da ultimo l'appellante si duole per la suddivisione delle spese processuali, e in particolare di quelle peritali, di cui chiede per equità la suddivisione a metà, avendo il referto reso possibile, nell'interesse di tutti, la fissazione della base d'asta.

### **E. 4**

L'attore ha promosso simultaneamente, con la petizione dell'11 settembre 2009, due azioni reali: l'una di accertamento, fondata sull'art. 650 cpv. 1 CC (“azione di divisione”), intesa a far constatare che nulla osta allo scioglimento della comproprietà sulle particelle n. 432 e 483, e l'altra costitutiva, fondata sull'art. 651 cpv. 2 CC, volta a far definire il modo della divisione (I CCA, sentenza inc. 11.2004.48 del 3 febbraio 2009, consid. 6). Quest'ultima ha carattere bilaterale ( actio duplex ): tutti i comproprietari sono coinvolti, così come tutti i comproprietari hanno la facoltà di formulare conclusioni e proposte ( sentenza del Tribunale federale 5A\_523/2013 del 14 febbraio 2014 , consid. 2 con riferimenti; I CCA, sentenza inc. 11.2012.126 del 17 ottobre 2014, consid. 4). L'azione dell'art. 651 cpv. 1 CC implica così un pronunciato che riguarda non solo l'attore, ma anche – in misura corrispondente – il convenuto, sicché il giudice statuisce senza essere vincolato alle richieste delle parti. Nella risposta a tale azione il convenuto può formulare quindi domande proprie, senza agire per ciò in via riconvenzionale (Rep. 1998 pag. 197, consid. 2). Nella fattispecie non era necessario così che la convenuta formulasse in via riconvenzionale la sua proposta circa il modo di dividere le particelle n. 432 e 483. Tanto meno il Pretore doveva trattare quella conclusione come riconvenzione (sentenza impugnata, dispositivi 3 e 4). La domanda della convenuta intesa all'accoglimento della “domanda riconvenzionale del 3 dicembre 2009” con addebito al marito delle relative spese giudiziarie va trattata in definitiva nel contesto dell'azione fondata sull'art. 651 cpv. 2 CC sul modo della divisione.

### **E. 5**

Ogni comproprietario ha il diritto di chiedere la cessazione di una comproprietà, “a meno che ciò non sia escluso dal negozio giuridico, dalla suddivisione in proprietà per piani o dal fine a cui la cosa è durevolmente destinata” (art. 650 cpv. 1 CC). Lo scioglimento, poi, non può essere chiesto intempestivamente (art. 650 cpv. 3 CC). La richiesta è intempestiva se comporta oneri eccessivi o svantaggi considerevoli per gli altri comproprietari o alcuni di essi. L'intempestività deve risultare da fatti e circostanze oggettive, in rapporto con il bene da dividere, e non può riferirsi a peculiarità di un comproprietario. Giustificazioni soggettive di un comproprietario possono sorreggere se mai un interesse preponderante a norma dell'art. 205 cpv. 2 CC. Il giudice decide secondo libero apprezzamento, tenendo

conto degli interessi dei comproprietari coinvolti. La questione dell'intempestività non può, in ogni caso, ostacolare durevolmente lo scioglimento di una comproprietà (RtiD II-2008 pag. 652 n. 28c; I CCA, sentenza inc. 11.2009.191 del 6 aprile 2012, consid. 3).

#### **E. 6**

Il diritto di esigere lo scioglimento della comproprietà sussiste – in linea di principio – anche tra coniugi, riservata la norma a protezione dell'abitazione familiare (art. 169 CC; DTF 119 II 198 consid. 2; RtiD I-2014 pag. 761 consid. 4), sempre che tale norma garantisca al coniuge maggior protezione (RtiD II-2009 pag. 652 consid. 6 con riferimenti). La richiesta può essere avanzata anche prima della liquidazione del regime dei beni matrimoniali. La possibilità per un coniuge, poi, di postulare l'attribuzione dell'intero bene contro compenso all'altro coniuge valendosi di un interesse preponderante (art. 205 cpv. 2 CC) riguarda il modo della divisione (art. 651 cpv. 2 CC), non l'azione di scioglimento fondata sull'art. 650 CC. Per il resto, lo scioglimento della comproprietà non deve necessariamente essere motivato (RtiD II-2009 pag. 652 consid. 4 con riferimenti).

#### **E. 7**

La convenuta sostiene in primo luogo che la sentenza impugnata va dichiarata nulla perché comporta lo scioglimento della comproprietà e la vendita ai pubblici incanti di un fondo (la particella n. 432 RFD di \_\_\_\_\_) che appartiene altresì ai coniugi \_\_\_\_\_, estranei alla lite. Quantunque addotta soltanto in appello, la censura è ricevibile poiché verte su una questione di diritto fondata su risultanze di pubblici registri, le quali valgono come notorie (art. 151 CPC; cfr. DTF 135 III 88). a) Chi chiede lo scioglimento di una comproprietà deve promuovere vera causa contro tutti gli altri comproprietari, i quali formano un litisconsorzio necessario (Gross/Zuber in: Berner Kommentar, ZPO, edizione 2012, n. 19 ad art. 70 CPC; Borla-Geier in: Brunner/Gasser/Schwander [curatori], Schweizerische ZPO, Kommentar, Zurigo/S. Gallo 2011, n. 5 ad art. 70). Se conviene solo alcuni di essi, l'azione va respinta per carenza di legittimazione passiva (DTF 139 III 507 consid. 1.2), a meno che i comproprietari non convenuti abbiano dichiarato previamente in maniera chiara e incondizionata di aderire alla petizione o di riconoscere sin dall'inizio l'esito del giudizio (v. DTF 113 II 143 consid. 2c; Gross/Zuber, op. cit., n. 20 e 34 ad art. 70 CPC). b) Nel caso specifico la particella n. 483 di \_\_\_\_\_ appartiene per un mezzo a AO 1 e per l'altro mezzo a AP 1. L'attigua particella n. 432 per contro è intestata a AO 1, a AP 1, a \_\_\_\_\_ e a \_\_\_\_\_ in ragione di un quarto ciascuno. AO 1 ha convenuto in giudizio AP 1, ma non \_\_\_\_\_ né \_\_\_\_\_, né tanto meno questi ultimi risultano avere dichiarato in maniera chiara e incondizionata di aderire alla petizione o di riconoscere sin dall'inizio l'esito del giudizio. Diretta contro un litisconsorzio necessario incompleto, relativamente alla particella n. 432 l'azione di scioglimento andava quindi respinta (I CCA, sentenza inc. 11.2013.43 del 19 gennaio 2015, consid. 9 con riferimenti). Ciò non significa che l'attore non possa più promuovere causa per ottenere lo scioglimento della comproprietà. Significa semplicemente che deve procedere, se insiste, simultaneamente contro tutti gli altri tre comproprietari della particella. La presente sentenza non gli impedisce in effetti di agire nei confronti del litisconsorzio necessario completo, non sussistendo identità di parti fra quest'ultimo e le persone originariamente convenute (Borla-Geier, op. cit., n. 8 ad art. 70 CPC).

#### **E. 8**

Per quanto riguarda lo scioglimento della comproprietà sulla particella n. 483, l'appellante ribadisce che la richiesta è intempestiva e abusiva. Le sue doglianze vanno esaminate singolarmente. a) La convenuta revoca in dubbio la circostanza – accertata dal Pretore (sentenza impugnata, pag. 7) – che all'attore la vendita della casa servirebbe per ottenere liquidità, esigenza che essa sostiene non essere mai stata specificata né sostanziata. Così argomentando, l'interessata trascura nondimeno che lo scioglimento di una comproprietà non deve necessariamente essere motivato (sopra, consid. 6). Senza dimenticare poi che nel contestare la richiesta del marito essa si vale di fatti nuovi, i quali potevano essere agevolmente adottati davanti al Pretore e che per tale motivo non sono ricevibili in appello (art. 317 cpv. 1 CPC). Ciò vale sia per l'invocata capacità finanziaria dell'attore (quantificata in fr. 20 000.– mensili netti) sia per la circostanza che il mutuo di fr. 275 000.– gravante l'immobile permetterebbe, a suo parere, di contenere la spesa mensile, rendendo superflua una vendita. b) Nella misura in cui riafferma che “l'incipiente sentenza di divorzio” le darà modo di “riscattare materialmente l'immobile”, l'appellante non si confronta con la sentenza impugnata. Il Pretore ha ricordato infatti che l'art. 650 cpv. 3 CC non ha per scopo di impedire lo scioglimento di una comproprietà fin quando uno dei comproprietari riesce a ottenere la liquidità necessaria per rilevare la quota dell'altro (ZBGR 83/2002 pag. 144, citata anche da Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 19 ad art. 650 CC). E il fatto, egli ha soggiunto, che le difficoltà finanziarie della convenuta – suscettibili di impedirle attualmente di rilevare l'immobile – potrebbero venir meno con la liquidazione del regime dei beni non sono un motivo che osta allo scioglimento, non potendosi presumere oggi con sufficiente certezza le entrate che essa conseguirà a quel momento (sentenza impugnata, pag. 3). L'appellante non pretende – né tanto meno spiega – perché la valutazione del primo giudice sarebbe errata. Carente di motivazione (nel senso dell'art. 311 cpv. 1 CPC), al riguardo l'appello si rivela finanche irricevibile. c) Analoghe considerazioni valgono per la generica contestazione secondo cui il Pretore avrebbe definito a torto come soggettivi e senza nesso con le due particelle in questione gli aspetti da lei invocati. L'appellante si diffonde una volta di più nell'opporre il suo personale punto di vista, ma non illustra perché l'accertamento contestato sarebbe erroneo. Il primo giudice ha indicato che le difficoltà finanziarie di AP 1 riguardano la situazione personale di lei e non hanno alcuna relazione con i due fondi. Quanto all'interesse dei figli a vivere nella casa in cui sono cresciuti, esso poteva essere considerato se mai a norma dell'art. 205 cpv. 2 CC, nell'ambito della liquidazione del regime dei beni per determinare il modo della divisione (sentenza impugnata, pag. 3 seg.). Invano si cercherebbe nell'appello un confronto critico con tali argomenti, AP 1 limitandosi a ribadire l'interesse dei figli “agli studi, da anni radicati a \_\_\_\_\_, a vivere nell'abitazione già coniugale”. Nelle circostanze descritte l'accertamento del Pretore, che non ha ritenuto intempestiva la richiesta di scioglimento della comproprietà, resiste alla critica (cfr. anche DTF 119 II 199 consid. 2). d) La domanda di scioglimento non può neppure dirsi abusiva. Il Pretore ha scartato simile ipotesi poiché, contrariamente a quanto faceva valere la convenuta, nulla indiziava una sottrazione di risparmi da parte del marito per impedirle di rilevare la di lui quota di comproprietà. La circostanza – emersa nella procedura a protezione dell'unione coniugale – che AO 1 avrebbe prelevato somme di denaro da determinati conti per rimborsare parte di un mutuo ottenuto dalla \_\_\_\_\_, di cui egli è dipendente e azionista di minoranza, non dimostrava ancora tale finalità (sentenza impugnata, pag. 4). L'appellante indica per la prima volta in questa sede l'ammontare dell'importo restituito alla ditta (fr. 256 599.80), ma ciò non basta per dimostrare che costui abbia agito scorrettamente. Una volta di più essa si limita a ribadire il

suo punto di vista, senza spiegare perché la valutazione del Pretore sarebbe errata. Quanto al fatto che il consiglio di amministrazione della \_\_\_\_\_ avrebbe soppresso non meglio precisate indennità forfettarie per evitare all'attore di doverle dividere con la moglie, l'affermazione, oltre a essere nuova e a esulare dall'oggetto del contendere, rimane tale. Come una mera asserzione – ugualmente nuova ed estranea all'oggetto della lite – rimane quella secondo cui la \_\_\_\_\_ conseguirebbe utili milionari che non distribuisce in attesa che siano risolte le pendenze giudiziarie tra i coniugi.

#### **E. 9**

Appurato che la richiesta di sciogliere la comproprietà sulla particella n. 483 non è intempestiva né abusiva, rimangono da verificare i presupposti che permettono di ottenere lo scioglimento di una comproprietà (art. 650 CC) consistente in un'abitazione coniugale (art. 169 CC). Questa Camera ha già avuto modo di ricordare, precisando la giurisprudenza menzionata dal Pretore (RtiD II-2009 pag. 654 consid. 6 con riferimento a Rep. 1996 pag. 152 consid. 4), che per apprezzare se in casi del genere un coniuge si oppone legittimamente allo scioglimento della comproprietà postulato dall'altro il giudice procede a una ponderazione d'interessi: egli valuta gli interessi personali dell'istante, quelli personali dell'altro coniuge e quelli della famiglia nel suo complesso (RtiD I-2014 pag. 761 consid. 4). L'art. 169 CC non ha portata propria – così va intesa la giurisprudenza della Camera citata dal Pretore – nella misura in cui altre norme proteggano già il coniuge opponente in maniera adeguata da atti di disposizione unilaterali da parte dell'altro coniuge (si pensi all'art. 648 cpv. 2 CC o all'art. 201 cpv. 2 CC nel regime della partecipazione agli acquisti: cfr. Schwander in: Basler Kommentar, ZGB I, 5<sup>a</sup> edizione, n. 12 ad art. 169; Deschenaux/Steinauer / Baddeley, Les effets du mariage, 2<sup>a</sup> edizione, pag. 134 n. 208 b). Nella fattispecie il Pretore ha accertato che AO 1 ha ribadito più volte l'esigenza di procurarsi liquidità a lui necessarie (sentenza impugnata, pag. 7 in alto). L'appellante contesta simile motivazione, ma – come detto – si fonda su allegazioni nuove, irricevibili in appello (sopra, consid. 8a). Quanto a sé medesima, essa fa valere che in dodici anni di vita nell'abitazione coniugale lei e i figli hanno “intessuto interessi con la comunità”. Non pretende tuttavia che le sia impossibile – o che non si possa pretendere da lei – la ricerca di un altro alloggio nei pressi. I figli inoltre sono adulti (M \_\_\_\_\_ è maggiorenne, Ma \_\_\_\_\_ compirà 18 anni nell'agosto del 2016). Inoltre fra le parti pende ormai da cinque anni l'azione di divorzio. E a tal fine la divisione di un bene in comproprietà, così come la regolamentazione degli altri rapporti giuridici esistenti tra i coniugi, deve precedere la liquidazione del regime matrimoniale secondo gli art. 205 segg. CC (DTF 138 III 150 consid. 5.1.1; sentenza del Tribunale federale 5A\_464/2012 del 30 novembre 2012, consid. 6.3 con riferimenti). Per di più, conservare un fondo in comproprietà presuppone un minimo di intesa e di collaborazione (sentenza del Tribunale federale 5A\_390/2012 del 21 gennaio 2013, consid. 4.2), di cui nella fattispecie i coniugi – anche alla luce delle numerose procedure giudiziarie che le hanno viste coinvolte – non hanno dato prova nel corso degli anni.

#### **E. 10**

Quanto al modo in cui deve avvenire lo scioglimento della comproprietà, l'appellante rivendica in via “riconvenzionale” l'attribuzione dell'intero fondo dietro compenso al marito di fr. 480 000.–. In proposito giovi rammentare che lo scioglimento una comproprietà tra coniugi prima della liquidazione della partecipazione agli acquisti è disciplinata dagli art. 651 cpv. 2 CC e 205 cpv. 2 CC (I CCA, sentenza inc. 11.2012.37 del 13 ottobre 2014,

consid. 5; RtiD II-2009 pag. 653 consid. 4). Non ravvisandosi un interesse preponderante da parte di un coniuge all'assegnazione del bene, il giudice fa capo così alle modalità – esaustive – dell'art. 651 cpv. 2 CC: divisione in natura, licitazione tra comproprietari o vendita ai pubblici incanti. In concreto il Pretore ha ricordato che un'attribuzione giusta l'art. 205 cpv. 2 CC non presuppone solo un interesse preponderante, ma anche la possibilità di indennizzare l'altro coniuge (sentenza impugnata, pag. 5 seg.). E al riguardo – egli ha proseguito – la convenuta non solo non ha precisato quali risorse intenderebbe “mettere in campo per far fronte alla necessità di liquidare” il marito, ma neppure ha fatto cenno alcuno al necessario consenso della banca finanziatrice in vista di un'assunzione integrale del debito ipotecario da parte sua (loc. cit., pag. 6). L'appellante obietta, quanto alla possibilità di finanziare l'operazione, che le considerazioni del Pretore sono fuori luogo poiché terze persone, come ad esempio i genitori, potrebbero intervenire per finanziare l'acquisto. Se non che, una volta di più essa sorvola sulla motivazione del primo giudice. Invocando il preteso aiuto di terze persone, essa adduce inammissibilmente fatti nuovi che avrebbe potuto già allegare davanti al Pretore (art. 317 cpv. 1 lett. b CPC). Inoltre essa continua a non spiegare, né tanto meno a dimostrare, quale sarebbe la posizione della banca di fronte a una sostituzione del debitore (art. 176 CO). Nelle condizioni predette il richiamo dell'appellante alla sentenza del Tribunale federale 5A\_390/2012 del 21 gennaio 2013 (per ottenere una dilazione di pagamento) cade nel vuoto, senza scordare che in quella sentenza la richiesta traeva origine da una norma specifica (l'art. 218 cpv. 1 CC) che disciplina il pagamento del credito di partecipazione e della quota di plusvalore nell'ambito dello scioglimento del regime dei beni (non ancora avvenuto in concreto) e si giustificava per la comprovata fattibilità finanziaria dell'operazione di trapasso di (com)proprietà da un coniuge all'altro. In definitiva, a ragione il Pretore ha addebitato alla convenuta nella fattispecie le conseguenze legate all'incapacità di disinteressare il marito, liberandolo dal debito ipotecario (sentenza del Tribunale federale 5A\_600/2010 del 5 gennaio 2011 consid. 4.1, in: SJ 2011 I 246).

#### **E. 11**

Dato quanto precede la conclusione del Pretore, secondo cui solo una vendita all'asta pubblica entra in considerazione, una licitazione tra coniugi apparendo improponibile poiché l'unica interessata a rilevare i fondi è AP 1 (sentenza impugnata, pag. 6 seg.), sfugge a censura. Né l'appellante spiega perché tale conclusione – conforme alla giurisprudenza (sentenza citata del Tribunale federale 5A\_600/2010 consid. 5; I CCA, sentenza inc. 11.2012.126 del 17 ottobre 2014, consid. 5 con riferimenti) – sarebbe errata, come essa parrebbe sostenere.

#### **E. 12**

Rimane da adeguare la base d'asta per la vendita ai pubblici incanti della sola particella n. 483 (I CCA, sentenza inc. 11.2012.126 del 17 ottobre 2014, consid. 6). Il Pretore ha fissato un piede minimo di fr. 1 396 000.–, che comprende anche la particella n. 432, risultante da una media tra il valore metrico di fr. 1 475 500.– e quello di reddito di 1 317 073.10 (perizia del 30 marzo 2012, pag. 4). Facendo astrazione dagli elementi di calcolo relativi alla particella n. 432, il valore metrico per la sola particella n. 483 si riduce a fr. 1 392 300.– (fr. 1 475 500.– meno fr. 83 200.–), mentre quello di reddito scende a fr. 1 121 951.20 ([fr. 54 000.– meno fr. 8000.–] : 4.1%), onde un valore venale di fr. 1 257 000.– arrotondati che costituisce la nuova base d'asta per la vendita agli incanti di tale fondo.

#### **E. 13**

Da ultimo l'appellante insorge contro l'addebito degli oneri processuali, specialmente delle spese peritali. Rileva come la perizia – da lei sollecitata all'udienza preliminare – abbia permesso di fissare la base d'asta e abbia quindi “favorito anche la controparte”, ciò che imporrebbe di suddividere equitativamente le spese a metà in applicazione dell'art. 107 CPC (memoriale, pag. 8 seg.). Ora, statuendo su due azioni, l'una fondata sull'art. 650 cpv. 1 CC e l'altra sull'art. 651 cpv. 2 CC, il dispositivo sulle spese del giudizio impugnato avrebbe dovuto distinguere tra i costi dell'una e dell'altra azione. Comunque sia, la convenuta risulta soccombere largamente in entrambi i casi, anche per la notevole differenza di valore tra la particella n. 483 e la n. 432 (perizia, pag. 4). Ciò si riflette sul riparto delle spese peritali di fr. 2510.– (ordinanza del 27 ottobre 2010) che il Pretore ha addebitato alla convenuta nel dispositivo n. 2 del giudizio impugnato. Tale valutazione, che continua a essere disciplinata dal vecchio art. 148 CPC ticinese (art. 404 cpv. 1 CPC), è censurabile unicamente per eccesso o abuso del potere di apprezzamento (sentenza del Tribunale federale 5A\_704/2012 del 28 novembre 2012, consid. 5). Conforme al criterio della soccombenza, nel caso specifico l'apprezzamento del Pretore non denota abuso né eccesso. Dato l'esito dell'appello, esso va modificato nondimeno nel senso che la tassa di giustizia e le spese di primo grado sono poste per un decimo a carico dell'attore e per il resto a carico della convenuta, adeguando le ripetibili di conseguenza.

#### **E. 14**

Le spese del giudizio odierno seguono la vicendevole soccombenza (art. 106 cpv. 2 CPC). L'appellante esce vittoriosa solo sullo scioglimento della comproprietà (e alla conseguente vendita ai pubblici incanti) della particella n. 432, mentre soccombe sul resto. Si giustifica così di porre a suo carico nove decimi degli oneri processuali, con obbligo di rifondere al marito un'equa indennità per ripetibili ridotte.

#### **E. 15**

Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso raggiunge agevolmente la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF (RtiD I-2004 pag. 607 n. 109c). Per questi motivi, decide: I. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello è parzialmente accolto, nel senso che i dispositivi n. 3 e 4 della sentenza impugnata sono annullati. I dispositivi n. 1 e 2 sono riformati come segue: 1. La petizione è parzialmente accolta, nel senso che: a) è ordinato lo scioglimento della comproprietà sulla particella n. 483 RFD di \_\_\_\_\_; b) lo scioglimento della comproprietà avverrà mediante vendita ai pubblici incanti con una base d'asta di fr. 1 257 000.–. In caso di insuccesso la particella andrà venduta al miglior offerente. I pubblici incanti saranno diretti e organizzati dal notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_. Le spese d'asta e l'onorario del notaio saranno posti a carico delle parti in ragione di metà ciascuno. Eventuali richieste d'anticipo del notaio saranno poste a carico di AO 1; c) il ricavo netto della vendita della particella, dedotta ogni spesa, onere e tassa, andrà diviso a metà tra i comproprietari, tenendo conto degli eventuali anticipi versati da AO 1 al notaio. Per il resto la petizione è respinta. 2. La tassa di giustizia di fr. 4400.– e le spese di fr. 2510.– sono poste per un decimo a carico di AO 1 e per il resto a carico di AP 1, che rifonderà all'attore fr. 5800.– per ripetibili. II. Le spese processuali di appello, di fr. 2200.– complessivi, sono poste per nove decimi a carico dell'appellante e per il resto a carico della controparte, cui l'appellante rifonderà fr. 2500.– per ripetibili ridotte. III. Notificazione: – avv.; – avv.. Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio Nord. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente  
La vicecancelliera

**Rimedi giuridici** Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile contro le decisioni finali, parziali, pregiudiziali e incidentali previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro 30 giorni dalla notificazione della decisione impugnata. Nelle cause aventi carattere pecuniario il ricorso in materia civile è ammissibile soltanto se il valore litigioso ammonta ad almeno 30 000 franchi; quando il valore litigioso non raggiunge tale somma, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 LTF). Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, il ricorso subsidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). Il termine di ricorso al Tribunale federale è sospeso durante le ferie giudiziarie, ma non nei procedimenti concernenti l'effetto sospensivo né altre misure provvisorie (art. 46 cpv. 2 LTF).

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