



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di VICENZA
SEZIONE SECONDA CIVILE

in composizione monocratica in persona del Dott. Ludovico Rossi ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado, iscritta al N. 2352 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2017, riservata in decisione all'esito di udienza di p.c. sostituita da deposito di note scritte con provvedimento ex art. 127 ter, co. 3 c.p.c. del 26 novembre 2025, vertente tra:

Parte_1 (C.F. *C.F._1*) e *Parte_2* (C.F. *C.F._2*), rappresentati e difesi dall'Avv. Edda Grasselli (C.F. *C.F._3*) ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in Santorso (VI), Via Maglio, 6/A, giusta procura allegata alla comparsa di costituzione di nuovo difensore del 13.10.2023

- attori-

contro

CP_1 (C.F. *C.F._4*) e *Controparte_2* (C.F. *C.F._5*), rappresentati e difesi dall'Avv. Cristian Amoroso (C.F. *C.F._6*) ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in Schio (Vi), via Veneto, 2, giusta procura allegata alla comparsa di costituzione

- convenuti-

e

Controparte_3

-convenuto, contumace-

OGGETTO: divisione di beni caduti in successione

CONCLUSIONI: con provvedimento ex art. 127 ter, co. 3 c.p.c. del 26.11.2025 si riscontrava il deposito delle note del 25.11.2025, in cui gli attori così precisavano le conclusioni:

“1) Procedersi alla divisione e quindi alla liquidazione delle quote di pertinenza in favore dei comproprietari dei seguenti beni:

In comproprietà con CP_1 :

Comune di Cogollo del Cengio, C.T., foglio 18, mapp. 25;

Comune di Schio, C.T., foglio 19, mapp. 1704, mapp. 1830, mapp. 1706, mapp. 1828, NCEU, foglio 19, mapp. 1800 e mapp. 306.

Comune di Zanè, C.T., foglio 5, mapp. 705.

In comproprietà con CP_1 e Controparte_2 :

Comune di Santorso, C.T., foglio n. 6, mapp. 311 e 379.

In comproprietà con Controparte_3 :

Auto Alfa Romeo 116 A1 B, Tg. Vi 570076

2) Procedersi alla divisione in natura ex art. 114 c.c. del seguente bene:

Comune di Schio, NCEU, foglio 17, mapp. 386 sub 5, mapp. 386 sub 6, mapp. 386 sub 8 e mapp. 386 sub 9. Assegnando agli attori 1/3 di detto immobile e delle relative pertinenze.

3) Determinarsi gli importi dovuti, secondo il mercato attuale, in favore degli attori a titolo di indennità di occupazione e di uso, dalla data dell'1.1.2025 degli immobili sopra descritti, condannando al pagamento di detta indennità gli attuali occupanti.

4) Condannarsi Controparte_2 , CP_1 e Controparte_3 ad una somma ritenuta di giustizia per la mancata comparizione nella procedura di mediazione.

5) In ogni caso con rifusione di spese e compensi di lite.”

Si riscontrava il deposito delle note del 25.11.2025, in cui i convenuti CP_2 e CP_1 così precisavano le conclusioni:

“1. Dichiarare lo scioglimento delle comunioni tra i condividenti di tutti i beni immobili di cui è causa, come meglio descritti ed identificati in atti e, in particolare, nella CTU del 30/9/2020 e nella relazione integrativa del 23/7/2025, a firma dell'architetto Persona_1 , con identificazione dei beni da ritenersi qui integralmente richiamate per relationem;

2. Per l'effetto, disporre la divisione dei suddetti beni tra le parti ed in particolare assegnare al sig. CP_1 i compendi di cui al progetto divisionale b), assegno 2, con la quantificazione prevista con il criterio 1) di cui alle pagine 32 e 33 della relazione integrativa del CTU del 23/7/2025 ed in particolare con l'attribuzione per l'intero dei beni in Cogollo del Cengio CF foglio 18 m.n. 254 e CT foglio 18 m.n. 253; dei beni in Zanè, via Mascagni, CT foglio 5, m.n. 705; dei beni in Schio, Viale dell'Industria 251 - cf foglio 17 m.n. 386/5-6-9-10; il tutto con tutti i pesi esistenti; assegnare i beni di cui all'assegno 1 del medesimo progetto divisionale ai sigg.ri Parte_1 e Pt_2

[...] , secondo la loro quota di competenza ed in particolare con attribuzione per l'intero dei beni in Santorso, ct fg. 6 m.n. 311-379; dei beni in Schio, località Macchiavella, ct fg. 19, m.n. 1704-1830-

1706-1828-1800-306 e cf foglio 19, m.n. 306/14; il tutto con addebito dell'eccedenza come indicato dal CTU;

3. Rigettare integralmente tutte le ulteriori domande rivolte dagli attori nei confronti dei convenuti CP_1 e Controparte_2, sia di divisione in natura di cui alla conclusione n. 2 in atto di citazione che di indennità, in quanto infondate sia in fatto che in diritto;

4. Condannare gli attori, in solido, al pagamento delle competenze di difesa in ordine al procedimento incidentale ex art. 700 cpc promosso in corso di causa e respinto con decreto di rigetto pubblicato il 15/5/2025 in favore dei convenuti CP_1 e Controparte_2;

5. Condannare gli attori, in solido, alla rifusione delle spese e competenze del giudizio divisionale, essendovi giusti motivi e condannarli altresì al pagamento delle spese di CTU, con ripetizione di quanto eventualmente già provvisoriamente versato dai convenuti.

In via istruttoria, si ribadisce ogni contestazione in merito alla CTU e si insiste per l'ammissione delle istanze istruttorie indicate e non ammesse.”

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione ritualmente notificato, gli attori agivano nei confronti degli attuali convenuti e di CP_4, Controparte_5 e Controparte_6 deducendo che:

- il 1.1.2016 decedeva Persona_2, i cui eredi legittimi risultavano essere il figlio Pt_2 e la consorte Parte_1;

- in data 18.2.2016 il G.T. autorizzava l'accettazione dell'eredità con beneficio di inventario per conto del figlio, all'epoca minorenni;

- il compendio ereditario era costituito da diversi beni di cui il *de cuius* era comproprietario unitamente ai convenuti;

- i seguenti immobili, come di seguito catastalmente identificati, erano in comproprietà con CP_1 [...] Comune di Cogollo del Cengio, C.T., foglio 18, mapp. 25; Comune di Schio, C.T., foglio 19, mapp. 1704, mapp. 1830, mapp. 1706, mapp. 1828, mapp. 1800 nonché al C.F. del medesimo Comune, fg. 19, mapp. 306 sub.14; Comune di Zanè, C.T., foglio 5, mapp. 705;

- erano invece in comproprietà con CP_1 e Controparte_2 i beni censiti al C.T. del Comune di Santorso, foglio n. 6, mapp. 311 e 379 nonché l'immobile identificato al fg. 17 C.F. del Comune di Schio, mapp. 386 subb. 5,6,8,9, oltre al terreno, medesimo foglio 17, mapp.1516;

- ulteriori beni immobili risultavano in comunione con i convenuti CP_4, CP_5 e CP_1 così catastalmente identificati: Comune di Zanè, C.T., foglio 6, mapp. 74,78,108,109,110,112,301,302,446, 448 e 450 nonché C.F. fg.6 mapp. 452;

- infine, con il convenuto **CP_3** residuava in comproprietà il bene mobile registrato Alfa Romeo 116 A1 B, Tg. Vi 570076;

- l'esperimento della mediazione obbligatoria non sortiva esito positivo (doc.7) e pertanto si rendeva necessario il ricorso all'autorità giudiziaria onde addivenire alla divisione del compendio in argomento. Ciò premesso, gli attori adivano l'intestato Tribunale per ottenere pronuncia giudiziale di scioglimento della comunione ereditaria esistente sui beni caduti in successione e di liquidazione delle quote di pertinenza in favore dei comproprietari dei beni sopra elencati. Instavano per la divisione in natura ex art. 1114 c.c. dell'immobile in Schio, di cui assumevano la piena divisibilità, da attribuirsi ad essi per 1/3. Chiedevano altresì la corresponsione di un importo dovuto a titolo di indennità di occupazione e di uso degli immobili sopra descritti, a partire dall'1.1.2015, condannando al pagamento di detta indennità i convenuti occupanti, **CP_2** e **CP_1**. Da ultimo formulavano richiesta di condanna nei confronti di questi ultimi al ristoro di una somma ritenuta di giustizia attesa la loro mancata comparizione alla procedura di mediazione.

2. La prima udienza, indicata in citazione per il 25.7.2017, veniva differita al 19.9.2017.

Si costituivano tempestivamente **CP_5** e **Controparte_6** nonché **CP_4**, rappresentando di essere estranei alla successione ereditaria, essendo stati gli stessi titolari di alcune quote sugli immobili su esposti in base ad altro titolo. Non si opponevano alla pronuncia di scioglimento della comunione. Contrastavano infine la richiesta di corresponsione agli attori di una somma a titolo di indennità di occupazione, evidenziando che **Controparte_5** non usava né l'edificio né in terreni in esame e che i soli occupanti erano il fratello **CP_6** e la madre **CP_4** la quale versava in malferme condizioni di salute sicché appariva oltremodo difficile spostarla in altra abitazione, di cui comunque non disponeva.

3. Si costituivano con comparsa depositata il 28.7.2017 **CP_1** e **Controparte_2**, non opponendosi alla predisposizione di un unico progetto divisionale, avversando tuttavia la domanda attorea di attribuzione in natura della quota di 1/3 relativamente all'immobile identificato al fg. 17 C.F. del Comune di Schio, mapp. 386 subb. 5,6,8,9, oltre che al terreno, medesimo foglio 17, mapp.1516. Osservavano infatti che gli attori abitavano da anni in altro comune e il compendio costituito dai predetti immobili non era utilmente divisibile in natura in tre distinte parti. Posto che i convenuti utilizzavano ininterrottamente tali beni da oltre cinquant'anni, avendovi stabilito anche la residenza (docc.1,2), ne chiedevano in principalità l'assegnazione per l'intero a **CP_1** ed in via graduata, qualora risultasse divisibile, l'attribuzione delle quote a **CP_1** e **Controparte_2**, con eventuale addebito dell'eccedenza. Contestavano la richiesta di indennità di occupazione poiché infondata, dovendosi comunque tenere in debito conto che tali beni erano stati utilizzati da parte degli

attori, quantomeno a titolo di deposito, atteso che vi erano ancora una serie di beni (arredi ed oggetti vari) che occupavano alcune stanze del fabbricato, rilevando, in ogni caso, che la domanda di indennità doveva decorrere dalla data della richiesta e non dal 1.1.2015. A sua volta, **CP_1** chiedeva stabilirsi la medesima indennità in favore dello stesso per il mancato godimento degli immobili in comproprietà con **Persona_2**, **CP_4**, **Controparte_5** e **Controparte_6** [...] da porsi a carico di chi li occupava. Concludevano infine per il rigetto della domanda di condanna svolta nei loro confronti per mancata partecipazione alla mediazione obbligatoria atteso che i convenuti vi avevano partecipato ma la stessa non era potuta proseguire per la mancata comparizione del sig. **Controparte_3**.

4. Alla prima udienza venivano concessi i termini ex art. 183, co. 6 c.p.c. Nelle more il procedimento veniva interrotto per il decesso di **CP_4** e conseguentemente riassunto da parte attrice con udienza per la sua prosecuzione fissata al 8.6.2018.

Assegnato il procedimento a diverso Magistrato e costituitisi gli eredi della **CP_4** nonché nuovamente i convenuti tutti, salvo il **CP_3**, il giudizio veniva differito al 15.6.2018; in tal sede veniva dichiarata la contumacia di **CP_3** e il giudizio veniva rinviato al 20.7.2018 affinché la convenuta **CP_5** si potesse munire di nuovo legale, avendo revocato il mandato al precedente. All'udienza del 20.7.2018 venivano assegnati i termini ex art. 183, co. 6 c.p.c. La causa veniva quindi istruita mediante CTU, venendo nominata a tal fine l'arch. **Persona_1**. Svolte le operazioni peritali ed intervenute varie proroghe, il CTU depositava la relazione in data 30.9.2020; all'udienza del 4.12.2020, essendo nel frattempo subentrato nel ruolo altro Magistrato, veniva assegnato termine per il deposito di note alla c.t.u. e il giudizio veniva rinviato al 9.2.2021, con invito alle parti di addivenire ad una soluzione conciliativa, volta all'immediato scioglimento della comunione coinvolgente gli **CP_5**. Intervenuti una serie di differimenti atti a consentire la definizione del contenzioso interessante i **CP_5** pervenuto il giudizio allo scrivente Magistrato, le parti davano atto della stipula del rogito notarile con cui era stata sciolta la comunione incidentale involgente gli **CP_5** e chiedevano pertanto dichiararsi l'estinzione parziale del giudizio, quanto alla posizione dei convenuti **CP_5** avendo rinunciato agli atti del giudizio nei loro confronti ed essendo intervenuta reciproca accettazione, mentre, per ciò che concerneva le ulteriori domande tra le rispettive parti e il convenuto contumace, riportandosi alle rispettive osservazioni alla CTU svolta, chiedevano la chiamata a chiarimenti dell'arch. **Per_1**.

Con provvedimento del 17.12.2021 veniva dichiarata l'estinzione del processo, in relazione alla sola posizione dei convenuti **CP_5** a spese compensate tra le parti, e veniva disposta la chiamata a chiarimenti del CTU, fissandosi all'uopo l'udienza del 3.3.2022, poi differita all'8.3.2022, sui rilievi

operati da parte convenuta (modifica del valore del cespite sito in Schio via Macchiavella; mancato abbattimento del valore degli immobili siti in Schio Via dell'Industria, in comproprietà tra più soggetti; questione dell'assegnazione del mappale 1516) e parte attrice (mancata presa visione dell'auto Alfa Romeo) e d'ufficio, avendo la consulente riscontrato profili di difformità rispetto alla situazione catastale/planimetrie di alcuni dei beni oggetto di domanda con possibile incommerciabilità degli stessi. All'udienza dell'8.3.2022 veniva conferito incarico integrativo al CTU, volto alla stima dell'auto ed alla predisposizione di progetto divisionale comprensivo di tale bene, venendo altresì assegnato alle parti termine sino al 15.9.2022 per addivenire alla sanatoria delle difformità edilizie enucleate dal CTU. All'udienza del 21.9.2022, chiamata per la verifica del deposito della relazione integrativa e degli iter di sanatoria, veniva disposta la notifica dei progetti divisionali al contumace nonché l'interrogatorio libero delle parti e la chiamata a chiarimenti del CTU sulla possibilità di eseguire le regolarizzazioni richieste in relazione al terreno mapp.1516 (oggetto di pronuncia del TAR, trattandosi di terreno agricolo con deposito auto non autorizzato), con udienza fissata al 16.11.2022 per i detti incombeni, poi rinviata al 21.12.2022. A tale udienza le parti presenti si dichiaravano disponibili a percorrere una soluzione conciliativa sicché il giudizio veniva rinviato al 22.2.2023, dove veniva dato atto del mancato raggiungimento di un accordo fra le parti e la causa veniva rinviata al 28.3.2023 per dar modo al legale dei convenuti di prendere posizione sulle difese di cui alla comparsa di nuovo difensore degli attori e per acquisire prova che le sanatorie di cui alla c.t.u. fossero in corso o quantomeno in procinto di essere avviate.

All'udienza del 28.3.2023 veniva disposto lo stralcio della memoria da ultimo depositata dagli attori, salvo che per la documentazione ivi allegata, e veniva disposto l'interrogatorio libero delle parti, onde vagliare la volontà delle stesse di procedere alla divisione dei beni del compendio, con esclusione del terreno censito al mapp. 1516, fissandosi l'udienza del 2.5.2023. In tal sede le parti dichiaravano di voler procedere alla divisione del compendio immobiliare con esclusione del terreno mapp. 1516 ed alla sanatoria degli altri immobili e il giudizio veniva pertanto rinviato al 24.10.2023 per verifica sulla regolarizzazione. All'udienza del 24.10.2023 il giudizio veniva ricalendarizzato al 10.1.2024, avendo parte attrice nominato un nuovo legale e non avendo potuto dar corso alle sanatorie per il subentro nelle difese. Depositata domanda di sanatoria, il giudizio veniva aggiornato al 23.4.2024 e poi al 9.7.2024, essendo le parti in attesa del permesso in sanatoria del Comune. Ottenuto il permesso a costruire in sanatoria per gli immobili oggetto di divisione, a tale udienza veniva conferito incarico integrativo all'arch. Per_1 per la verifica della sanatoria, per la determinazione del valore all'attualità dei beni residui e per la redazione di progetti divisionali involgenti tali beni. Rigettata l'istanza di estromissione della convenuta CP_2, che aveva nel frattempo alienato la propria quota dei beni oggetto di

divisione al figlio CP_1, stante il dissenso di parte attrice, e prestato giuramento da parte del CTU, il giudizio veniva rinviato al 4.3.2025 per esame dell'elaborato peritale integrativo, poi ulteriormente differito, a seguito di proroga, all'11.6.2025.

4.1. Nelle more, gli attori depositavano il 26.3.2025 ricorso ex art. 700 c.p.c. in corso di causa finalizzato all'utilizzo dell'immobile, in loro tesi costituito da due unità abitative, in comproprietà con CP_2 e CP_1 sito in Schio, Viale dell'Industria n. 251, eventualmente anche garantendone un uso turnario, posto che l'attuale dimora degli attori, sottoposta a procedura esecutiva, era stata aggiudicata a terzi a seguito di asta con termine per saldo del prezzo al 13.6.2025; in ulteriore subordine chiedevano di poter indirettamente godere dei predetti beni, locandoli, o riconoscendo loro una "indennità adeguata" per consentire di prendere in locazione un immobile ove abitare. Aperto il subprocedimento n.r.g. 2352-1/2017, per la discussione veniva fissata udienza contestualmente a quella del merito; si costituivano CP_2 e CP_1 contrastando le pretese attoree.

Convocato il CTU all'udienza all'uopo fissata del 30.4.2025, questa rendeva dei chiarimenti nell'ambito del subprocedimento; quanto al merito, le veniva chiesto di stimare l'indennità maturata dal deposito della precedente relazione al deposito dell'elaborato integrativa, a partire dalle date indicate nell'originale quesito e distinguendo l'indennità dovuta per singolo cespite, la causa in epigrafe, previa concessione di proroga al consulente tecnico, veniva rinviata al 21.5.2025 al fine di consentire alle parti di chiarire se lo stralcio del mapp.1516 riguardasse l'intero mappale o solo una parte di esso dal momento che la sua incommerciabilità, alla luce dei rilievi del CTU, pareva concernere solo la porzione di mappale su cui insisteva il deposito.

4.2. Nel frattempo, con ordinanza del 14.5.2025, il ricorso articolato ai sensi dell'art.700 c.p.c. veniva rigettato, difettando sia il requisito del *periculum in mora* sia quello del *fumus boni iuris*, e veniva chiuso il subprocedimento n.r.g. 2352-1/2017.

4.3. Confermata l'esclusione dalla divisione dell'intero mapp.1516 e precisati gli accorgimenti nel calcolo dell'indennità dell'immobile sito in viale dell'Industria 251, il giudizio veniva rinviato al 16.9.2025 ove parte convenuta si dichiarava disponibile a liquidare agli attori le quote loro spettanti su tutti beni di cui erano comproprietari ai valori stabiliti dal CTU. La causa veniva quindi calendarizzata al 15.10.2025 affinché gli attori potessero prendere posizione sulla proposta avanzata e per verificare l'effettivo perfezionamento delle sanatorie in corso sugli immobili di Schio, viale dell'Industria. Non accettata dagli attori la proposta formulata ed ultimate le sanatorie – come confermato anche dalla CTU - la causa veniva rinviata per p.c. al 25.11.2025, ex art. 127 ter c.p.c. Con provvedimento ex art. 127ter c.p.c. del 26.11.2025, riscontrato il deposito delle note in cui le parti precisavano le conclusioni su

riportate, la causa veniva trattenuta in decisione, con termine di giorni 20 per conclusionali e di legge per repliche.

5. A seguito dell'estinzione parziale del procedimento – quanto alla posizione dei convenuti **CP_5** e **CP_7**, conseguenziale al raggiungimento di un accordo con dette parti – e della decisione delle parti di escludere dalla divisione taluni DEI beni originariamente oggetto di domanda (cfr. verbale del 2.5.2023), il giudizio ha ad oggetto oggi i seguenti beni:

a) l'auto Alfa Romeo 116, A1 B, Tg. Vi 570076, in comunione tra gli attori (titolari dell'1/2 indiviso) e il convenuto contumace, **CP_3** (titolare del residuo 1/2), descritta nella relazione integrativa di CTU del 16.5.2022, su cui non vi sono contestazioni e cui pertanto si rinvia;

b) i seguenti immobili, compiutamente e dettagliatamente descritti dalla CTU già nella relazione del 30.9.2020 e quindi nella seconda (resasi necessaria per le varie vicissitudini di cui si è detto) del 24.7.2025 (che richiama la prima in vari passaggi) cui si rimanda per il dettaglio e che, in punto descrizione e individuazione dei beni, non è contestata dalle parti.

5.1. I beni sono stati distinti dalla CTU in cinque corpi:

(I) Beni in Cogollo del Cengio (Vi), già terreno CT fg. 18 m.n. 25 con fabbricato, ora CF fg. 18 m.n. 254 e CT fg. 18 m.n. 253.

Nel dettaglio, gli attuali identificativi catastali sono i seguenti:

C.F. – Comune di Cogollo del Cengio – Foglio 18 m.n. 254, località Cengio snc, PT, cat A/3, cl 4, vani 3, sup. cat. totale 48 mq, totale escluse aree scoperte 36 mq, RC € 232,41 il fabbricato insiste sul terreno individuato al CT fg. 18 m.n. 254, ente urbano di are 5.07. C.T. – **Parte_3**

[...] – Foglio 18 m.n. 253 di ha 1.18.43, bosco ceduo, cl. 4, RD € 6,12 – RA € 0,61.

Trattasi di un terreno (già m.n. 25, di mq 12.350) destinato a bosco, con insistente un fabbricato – schedato come “*edificio della montagna*”, in pessimo stato manutentivo – cfr. relazione del 2020, pag. 16-17 - che alla data della CTU 30/9/2020 non era accatastato, problematica risolta in corso di causa, sicché il fabbricato è ora dotato degli identificativi su richiamati – relazione 2025, pag. 11.

I beni risultano intestati per l'1/4 ciascuno ai due attori, per il residuo 1/2 a **CP_1** ;

(II) Beni in Schio (Vi), Località Macchiavella – CT fg. 19 m.nn. 1704, 1830, 1706, 1828, 1800, 306 e CF fg. 19 m.nn. 306 sub 14.

Gli identificativi catastali di dettaglio sono i seguenti: C.F. – Comune di Schio – Foglio 19, m.n. 306 sub 14, Località Macchiavella n. 3, piano T-1, cat. C/2, cl. 2, consist. 165 mq, sup. cat. tot. 207 mq, R€ 366,43 Il m.n. 306 sub 14 fa parte del più ampio complesso che insiste sul terreno m.n. 306, ente urbano di are 7.64. C.F. – Comune di Schio – Foglio 19 m.n. 1800, Località Macchiavella n. 3, PT, cat. F/1, cl. 2, cons. 9, sup. cat. t./ R€/ L'area urbana è identificata al CT fg. 19 dal m.n. 1800, ente urbano

di are 0.09 C.T. – Comune di Schio – Foglio 19 m.n. 1704 are 7.75, seminativo, cl. 4, RD € 4,20 – RA € 2,20 m.n. 1706 are 11.13, semin arbor, cl. 3, RD € 8,91 – RA € 4,31 m.n. 1828 are 3.84, semin arbor, cl. 3, RD € 3,07 – RA € 1,49 m.n. 1830 are 0.90, seminativo, cl. 4, RD € 0,49.

Trattasi della porzione di testa ad uso deposito - magazzino di un più ampio fabbricato residenziale con annessi rustici e di n. 5 lotti di terreno adiacenti (m.nn. 1704-1706-1800-1828- 1830) di totali mq 2.371 catastali, in parte edificabili e in parte destinati a verde privato.

Anche detti beni sono intestati per l'1/4 ciascuno ai due attori, per il residuo 1/2 a **CP_1** ;

(III) Beni in Zanè (Vi), via Mascagni – terreno CT fg. 5 m.n. 705.

Gli identificativi di dettaglio catastali sono i seguenti: C.T. – Comune di Zanè – Foglio 5 m.n. 705 di are 25.40 – seminativo, cl. 3, RD € 16,40 – RA € 9,18

Trattasi di un terreno di mq 2.540 catastali classificato in zona edificabile, per circa mq 412 (zona residenziale - indice 1 mc/mq) ed in zona agricola per circa mq 2.128 cat.

I beni risultano intestati per l'1/4 ciascuno ai due attori, per il residuo 1/2 a **CP_1** ;

(IV) beni in Santorso (Vi), via del Campo Romano – terreni CT fg. 6 m.nn. 311 e 379.

Gli identificativi catastali di dettaglio sono i seguenti: C.T. – Comune di Santorso – Foglio 6 m.n. 311 di are 03.31 – incolt ster, cl. /, RD € / - RA € / m.n. 379 di are 33.03 – semin arbor, cl. 4, RD € 16,21 – RA € 9,38

Trattasi di terreni per mq 3.634 catastali classificati in zona agricola, di titolarità per l'1/6 ciascuno per gli attori; originariamente, la **CP_2** e il figlio, **CP_1**, erano titolari dell'1/3 ciascuno. In corso di causa, con vendita del 31.7.2024 la **CP_2** ha ceduto al figlio l'1/3 (cfr. all. b) alla comparsa di costituzione nel 700 in corso di causa), riservandosi l'usufrutto sui terreni. sicché all'attualità **CP_1** è titolare della nuda proprietà dei 2/3 dei beni;

(V) beni in Schio, viale dell'Industria – CF fg. 17 m.nn. 386 sub 5-6-8-9 ora m.nn. 386 sub 5- 6-9-10.

Gli attuali identificativi catastali dei beni sono i seguenti:

C.F. – Comune di Schio – Foglio 17 - m.n. 386 sub 5, viale dell'Industria n. 251 - PS1-T-1-2 – cat A/2, cl 3 - cons. 12,5 vani – sup cat tot. 318 mq, tot. escluse aree scoperte 310 mq – R€ 1.517,09 - m.n. 386 sub 6, viale dell'Industria n. 251 – PT – cat C/2 – cl 1 – cons. 154 mq – sup cat 177 mq – R€ 286,32 - m.n. 386 sub 9, località Garziere snc – PT – cat C/2 – cl 2 – cons. 48 mq – sup cat totale 62 mq – R€ 106,60 - m.n. 386 sub 10, viale dell'Industria n. 251 – PT – cat C/6 – cl 2 – cons. 83 mq – sup cat 81 mq – R€ 235,76 e m.n. 386 sub 7 corte comune ai sub 5-6-9-10. I fabbricati m.n. 386 insistono sul terreno m.n. 386 e.u. di are 12.00.

Trattasi di un'abitazione con garage agricolo (m.nn. 386/5 e 386/8 ora sub 10), - accessori ad uso magazzino e fienile e magazzino con portico (m.n. 386/6-9), con ampio terreno di pertinenza m.n. 386

sub 7 (corte comune).

Limitrofi ai beni vi è il terreno m.n. 1516 di 6.307 mq catastali, in parte ad uso ingresso e giardino dei fabbricati e in parte ad uso deposito auto e terreno agricolo, stralciato dalla divisione, con la conseguenza che rimarranno in comunione sia l'ingresso principale da viale dell'Industria che quello secondario da via del Campo Romano, oltre alla scala esterna del m.n. 386 sub 5.

Anche in questo caso, all'avvio del giudizio i beni erano di titolarità per l'1/6 ciascuno per gli attori; originariamente, la CP_2 e il figlio, CP_1, erano titolari dell'1/3 ciascuno. In corso di causa, con vendita del 31.7.2024 la CP_2 ha ceduto al figlio l'1/3 (cfr. all. b) alla comparsa di costituzione nel 700 in corso di causa), riservandosi il diritto di abitazione sui fabbricati di cui al m.n. 386 (diritto di abitazione che, nella prospettazione dei convenuti, sarebbe comunque spettato alla CP_2 ex art. 540 c.c., trattandosi dell'abitazione ove la CP_2 coabitava col marito); sicché all'attualità CP_1 è titolare della nuda proprietà 2/3 dei beni.

5.2. Così individuati i beni, il CTU ha proceduto a stimarne il valore, sulla scorta delle analisi svolte nel 2020, adeguandole alle modifiche, oggettive e di mercato, nel periodo intercorso tra prima e seconda relazione.

La CTU ha fatto riferimento al valore di mercato, facendo applicazione - laddove possibile stante la peculiarità dei beni (cfr. relazione del 2025, pagg. 25-27) - del metodo comparativo per confronto diretto con immobili comparabili per caratteristiche quantitative e qualitative con i beni oggetto di valutazione, ubicati nella stessa zona geografica e urbanistica e con caratteristiche simili, considerando le caratteristiche oggettive degli immobili (conservazione, rifiniture etc), tenendo conto dell'andamento del mercato. Per i vari beni ha altresì fatto riferimento ai valori evincibili dall'osservatorio Omi, al borsino immobiliare e ai valori VAM del terreno (cfr. relazione 2020, pagg. 51 ss e relazione 2025, pagg. 19 ss).

All'esito, il CTU ha stimato il valore dei beni sub. (I – Cogollo del Cengio) in € 35.000,00; (II – Schio, Loc. Macchiavella), in 280.000,00; (III – Zanè) in 88.000,00; (IV - Santorso), in € 27.000,00; (V – Schio, viale dell'Industria), in € 373.000,00 (cfr. tabelle a pagg. 27-28 della relazione del 2025), stimando il valore in € 803.000,00.

6. Entrambe le parti hanno mosso dei rilievi sulle stime della CTU.

6.1. Il CTP attoreo ha censurato la stima dei beni in Schio, Loc. Macchiavella, in Zanè e in Schio, viale dell'Industria:

(i) quanto ai primi – su cui il CTU, in parziale accoglimento dei rilievi del CTP, aveva già in precedenza ridotto il valore da 350.000,00 a € 280.000,00, per la ridotta capacità edificatoria del terreno – il CTP ha dedotto che “[...] nelle vicinanze ci sono immobili all'asta, e gli aspetti di

promiscuità evidenziati anche nella bozza di Relazione (ingresso su strada, portico, mancanza di separazione fisica delle unità lato ovest). Va detto inoltre che nel frattempo, abbiamo interpellato varie agenzie della zona per capire le reali possibilità appunto di detto terreno e che tali agenzie, tutte, ci hanno riferito di uno scarsissimo interessamento di privati e/o imprenditori ad edificare in quella zona, in sostanza artigianale/industriale con anche un depuratore nelle vicinanze, consigliando quindi, anche in considerazione delle eventuali spese di demolizione da sostenere, di restare su un Valore netto di potenziale vendita su € 200.000,00 [...] (osservazioni pag. 2);

ii) quanto ai secondi, il CTP ha proposto un valore superiore (€ 120.000,00);

iii) quanto ai terzi, il CTP ha dedotto che il valore sarebbe stato sottostimato dal CTU, in quanto delle agenzie immobiliari di zona avrebbero chiarito che i beni sarebbero appetibili, proponendo un valore medio di € 415.000,00 (pag. 3).

La CTU (relazione 2025, pagg. 40-41) ha superato i rilievi, così argomentando: i) la valutazione di via Macchiavella già sarebbe prudentiale e si sarebbero già considerate le criticità evidenziate dal CTP; ii) il valore di Zanè sarebbe stato determinato sulla scorta di operatori di zona e comparabili, da cui si sarebbe “ [...] rilevata una generale riduzione dei prezzi di immobili residenziali rispetto al 2020 (- 2/3%) che influenza anche il valore dei terreni edificabili e gli operatori locali attestano prezzi richiesti per terreni edificabili in zona con una media di € 160/mc circa, e ancora invenduti. Inoltre non si tratta di un lotto interamente edificabile ma di una porzione di circa 412 mq su mq 2.540 catastali, con il resto agricolo”; iii) quanto a via dell’Industria, ha dato atto che si sarebbero considerate le caratteristiche intrinseche (manutenzione etc) dei beni, confermando il valore.

Si condividono le argomentazioni della CTU, dovendosi peraltro osservare che i rilievi del CTP si basano per lo più su singole indicazioni di talune Agenzie e che dunque non possono costituire, isolatamente considerate, un solido elemento a dimostrazione del valore di mercato.

6.2. Il CTP convenuto ha mosso dei rilievi, sia sulla stima di Schio – Macchiavella, che di via dell’Industria (osservazioni CTP, pagg. 2-3), reiterate dai convenuti in conclusionale (pagg. 2-4).

i) quanto ai primi beni, si censura anzitutto la scelta della CTU (nella relazione del 2020) di ridurre il valore dei beni, concordato inizialmente con i CTP in 380.000,00 €, in € 350.000,00 €. Il CTP ha poi contestato l’ulteriore riduzione operata nel 2025 deducendo che “[...] Pare di dubbia legittimità l’arzigogolato metodo di calcolo del volume realizzabile sull’area in esame previsto dalle N.T.O. (art. 2, punto 7, c. 4) del Piano degli Interventi del comune di Schio che si dovrebbe formulare con riguardo alle storicizzate quote di proprietà degli immobili.

È noto, infatti, che il volume edificabile di un terreno si ottiene con semplice moltiplicazione tra la superficie dello stesso terreno (mq 1.448) per il suo indice di edificabilità (1,50 mc/mq) che nel nostro

caso risulta essere di mc 2.172,00. A questo volume, si deve aggiungere il volume di mc 1.200,26 acquistato di con atto notaio Persona_3 rep. n. 26936 del 15 marzo 2012.

Da precisare che l'onere di tale cessione ed i relativi effetti sono esclusivamente posti a carico della Parte venditrice e non devono riversare pregiudizio sulla Parte acquirente che ha acquistato in buona fede.

Ne consegue che nel volume compravenduto (mc 1.200,26) non ci si può limitare a conteggiare il volume legato agli indici edificatori applicabili alle aree inedificate, ma, diversamente, si deve considerare l'ipotesi che Parte venditrice (come in parte risulta) abbia inteso cedere sia la capacità edificatoria non utilizzata, sia provvedere a demolire edifici o porzioni di essi insistenti nel terreno di sua proprietà sino al raggiungimento della volumetria ceduta cioè i mc 1.200,26.

Pertanto ad oggi si deve considerare esclusivamente un volume edificabile di mc 3.372,26.

Ne consegue che il valore del bene deve rimanere inalterato in euro 350.000,00 come da precedente perizia (2020).

Ciò precisato, l'attività di verifica svolta dal CTU con richiesta di parere all'UTC del comune di Schio in applicazione delle richiamate norme del Piano degli Interventi, ancorché non dovuta, ma comprensibilmente svolta vista l'insistenza di controparte che avrebbe dovuto accollarsi l'incombenza ed il relativo onere, assume più il valore di un'esercizio di scuola che, come riferisce la stessa CTU, viene svolto in via prudenziale piuttosto che come dato definitivo. Aspetto questo, riscontrabile anche nella risposta del Dirigente dell'UTC espressa con formula condizionale.”.

I rilievi non sono condivisibili; quanto alla riduzione da € 380.000,00 a 350.000,00, il CTU ha chiarito a suo tempo (cfr. verbale 8.3.2022) che la riduzione è occorsa anche per la “[...] diminuita domanda di mercato” rispetto alle prime stime, aspetto questo su cui la difesa convenuta non ha meglio argomentato.

Quanto all'ulteriore riduzione di valore operata nel 2025, la CTU ha chiarito che essa dipende dalla determinazione del calcolo dei volumi, anche sulla scorta di interlocuzioni con l'UTC, che non hanno confermato le diverse cubature riportate nella cessione richiamata dal CTP convenuto (cfr. in particolare, relazione CTU 2025, pagg. 26-27). Si condivide pienamente l'argomentazione del CTU, basata su una verifica concreta, anche sulla scorta delle indicazioni della p.a.;

ii) su viale dell'Industria, il CTP convenuto ha contestato i comparabili utilizzati dal CTU e ha osservato che trattandosi di immobili necessitanti manutenzione (come appurato anche nel 2020) si dovrebbe considerare l'aumento dei costi per la ristrutturazione, rideterminando al ribasso i valori stimati dal CTU. In conclusionale, la difesa dei convenuti ha dedotto che la valutazione sarebbe erronea pure in quanto, a seguito della prima relazione, la CTU aveva chiarito di aver operato una decurtazione

in relazione al numero di comproprietari dei beni (pag. 4).

Quest'ultimo rilievo è superato dalla circostanza che, come chiarito, la CTU ha fatto a riferimento a dei comparabili (contestati genericamente dal CTP attoreo) da cui pure ha determinato il valore congruo dei beni; il rilievo – così come quelli del CTP – è poi ulteriormente superato dall'ulteriore argomentazione posta dal CTU a difesa della determinazione del valore *“Per il valore degli immobili in viale dell'Industria si è rilevato un aumento generale dei prezzi degli immobili residenziali indicato in circa 10% da Immobiliare.it e in circa il 14,5% dal Borsino Immobiliare, con OMI invariato e CP_8 in diminuzione del 8,5% ca. Tenuto conto della vetustà intervenuta e dell'aumento dei costi di ristrutturazione, come indicati anche dal Ctp, si è ritenuto quindi di poter confermare la stima del 2020.”* (relazione 2025, pag. 46).

Si condividono pertanto pienamente i valori di stima del CTU.

7. La CTU ha quindi proceduto a determinare il valore delle quote delle parti. Nel farlo ha considerato che per effetto della cessione del 2024 la CP_2 si è riservata il diritto di abitazione sui fabbricati m.n. 386 e l'usufrutto sui terreni m.nn. 311-379 e che comunque avrebbe il diritto di abitazione ex art. 540 c.c. sui fabbricati di cui al m.n. 386.

La CTU ha quindi determinato le quote, tenendo conto del valore dell'usufrutto e del diritto d'abitazione, facendo riferimento alle tabelle applicabili per la determinazione del valore di usufrutto e nuda proprietà, in rapporto all'eredità della convenuta (pag. 29-31), determinando le quote secondo due criteri, in base alle diverse prospettazioni delle parti sull'oggetto del diritto d'abitazione.

In corso di causa (a partire dall'udienza del 30.4.2025 del subprocedimento cautelare) gli attori hanno dedotto che il diritto di abitazione costituito con la vendita del 2024 insisterebbe su tutto il fabbricato, ma che in realtà, derivando dalla successione del marito della CP_2, dovrebbe essere circoscritto unicamente all'abitazione ove abita effettivamente la CP_2, al piano inferiore dell'immobile, così come il diritto di abitazione sorto ex art. 540 c.c.; da ultimo (conclusionale, pagg. 6-7), *res melius perpensa*, ha anzi sostenuto che dalle visure allegate dalla CTU all'elaborato emergerebbe che la proprietà della CP_2 deriverebbe non da una successione ma da una “costituzione” del 1989 e che tra la CP_2 e CP_1 sarebbe occorsa una divisione, senza menzionarvi l'esistenza del diritto di abitazione.

I rilievi sono anzitutto tardivi. In disparte della loro tardività, sono altresì infondati.

I diritti contemplati dall'art. 540 co. 2 c.c. si costituiscono automaticamente in capo al coniuge all'apertura della successione (Cass. Sez. II, ord. n. 15667 dell'11/6/2019), al ricorrere delle condizioni di legge, ossia che si tratti della casa di abitazione e che fosse di proprietà/comproprietà del coniuge defunto.

Non è contestato che prima della divisione menzionata dagli attori gli immobili di viale dell'Industria fossero anche di titolarità del marito della CP_2 ; la circostanza che gli eredi dello stesso procedettero in una seconda fase ad una prima divisione (residuando in capo alla convenuta una quota di titolarità dell'immobile) non fa poi venir meno il diritto di abitazione di cui all'art. 540 c.c., di cui dunque deve ora tenersi conto.

Quanto all'estensione di detto diritto, sempre all'udienza del 30.4.2025 la CTU ha chiarito che *“come già indicato in relazione l'immobile fu autorizzato come unica unità abitativa; in concreto la signora CP_2 abita al piano terra, cui si accede da un portico esterno e CP_1 occupa di fatto con la famiglia il piano di sopra [...]”*. Nel corso delle operazioni peritali si è poi dato atto che l'immobile, per la sua conformazione (scala interna unica, dotazione di impianti unici) non è agevolmente divisibile (circostanze queste ribadite all'udienza del 30.4.2025).

Sorgendo il diritto di abitazione sull'immobile del coniuge defunto in occasione della sua morte, giacché nel caso di specie l'immobile (pur attualmente utilizzato da diverse componenti della famiglia Controparte_9) fu autorizzato come unica unità abitativa, non avendo gli attori meglio dimostrato che già all'epoca della morte del coniuge della CP_2 quest'ultima e il marito utilizzassero uno solo degli ambienti, deve ritenersi che il diritto d'abitazione abbia ad oggetto tutto il fabbricato.

Si farà quindi applicazione delle tabelle redatte dal CTU in cui le quote delle parti sono determinate secondo il c.d. criterio 1 *“diritto di abitazione uxorio della CP_2 che copre tutto l'immobile sito in viale dell'Industria, 251, mapp. 386, sub. 5 e 6.”* (relazione CTU 2025, pag. 30). di talché il valore delle quote dei beni spettanti ai conviventi è il seguente:

BONCIU DANESCU CONSTANTINA E RONDON PAOLO						€ 323.833,33
RONDON FRANCO						€ 443.833,33
DALL'OSTO ONORINA						€ 35.333,33
					totale	€ 803.000,00

8. Tanto premesso, la CTU, quanto all'auto in comunione tra gli attori e il convenuto contumace, CP_3 , stimatone il valore – incontestato – in € 8.800,00 ha predisposto un progetto divisionale in cui, stante l'indivisibilità del bene, si è previsto di assegnare la vettura a un assegnista per l'intero con un conguaglio in favore dell'altro assegnista di € 4.400,00.

Il difensore attoreo ha regolarmente notificato detto progetto divisionale, riguardante l'unico bene di interesse per il CP_3 , al convenuto contumace (cfr. nota di deposito del 16.11.2022 e allegato).

9. Quanto al compendio immobiliare, la CTU, valutatane la comoda divisibilità, ha predisposto due progetti divisionali:

PROGETTO DIVISIONALE A

Assegno 1 - Bonciu Danescu Constantina e Rondon Paolo

Beni in Cogollo del Cengio CT fg. 18 m.nn. 253-254

Beni in Schio Località Macchiavella CT fg. 19 m.nn. 1704-1830-1706-1828-1800-306 e CF m.n. 306/14

Valore dell'assegno € 315.000,00

Assegno 2 - Rondon Franco e Dall'osto Onorina

Beni in Zanè – via Mascagni - CT fg. 5 m.n. 705

Beni in Santorso - CT fg. 6. m.nn. 311-379

Beni in Schio - Viale dell'Industria 251 - CF fg. 17 m.nn. 386/5-6-10-9

Valore dell'assegno € 488.000,00

PROGETTO DIVISIONALE B

Assegno 1 - Bonciu Danescu Constantina e Rondon Paolo

Beni in Santorso (VI) - CT fg. 6. m.nn. 311-379

Beni in Schio Località Macchiavella CT fg. 19 m.nn. 1704-1830-1706-1828-1800-306 e CF m.n. 306/14

Valore dell'assegno € 307.000,00

Assegno 2 - Rondon Franco e Dall'osto Onorina

Beni in Cogollo del Cengio CT fg. 18 m.nn. 253-254

Beni in Zanè – via Mascagni - CT fg. 5 m.n. 705

Beni in Schio - Viale dell'Industria 251 - CF fg. 17 m.nn. 386/5-6-10-9

Valore dell'assegno € 496.000,00

La CTU ha quindi sviluppato i conteggi (pag. 33 ss) dei conguagli dovuti dalle parti (formulando due ipotesi a seconda del criterio di valutazione del diritto di abitazione della **CP_2**), ponendo in ogni caso a carico delle quote degli attori anche il rimborso delle spese di regolarizzazione, pacificamente sostenute dal convenuto.

Per le ragioni di cui sopra si considereranno i progetti elaborati in applicazione del primo criterio di stima del valore del diritto di abitazione della **CP_2**

CRITERIO 1	PROGETTO DIVISIONALE A			
ASSEGNO 1	BONCIU DANESCU CONSTANTINA E RONDON PAOLO			€ 323.833,33
Beni in Cogollo del Cengio CT fg. 18 m.nn. 253-254				€ 35.000,00
Beni in Schio Località Macchiavella CT fg. 19 m.nn. 1704-1830-1706-1828-1800-306 e CF m.n. 306/1				€ 280.000,00
Valore dell'assegno				€ 315.000,00
Differenza rispetto alla quota			avere	-€ 8.833,33
rimborso quota spese regolarizzazioni		da pagare a Rondon Franco	dare	€ 4.804,13
			conguaglio avere	-€ 4.029,20
ASSEGNO 2	RONDON FRANCO e DALL'OSTO ONORINA			€ 479.166,67
Beni in Zanè – via Mascagni - CT fg. 5 m.n. 705				€ 88.000,00
Beni in Santorso - CT fg. 6. m.nn. 311-379				€ 27.000,00
Beni in Schio - Viale dell'Industria 251 - CF fg. 17 m.nn. 386/5-6-10-9				€ 373.000,00
Valore dell'assegno				€ 488.000,00
Differenza rispetto alla quota			dare	€ 8.833,33
rimborso quota spese regolarizzazioni		da ricevere da Bonciu Danescu e Rondon P.	avere	-€ 4.804,13
			conguaglio dare	€ 4.029,20

PROGETTO DIVISIONALE B

ALLEGATO 8

CRITERIO 1	PROGETTO DIVISIONALE B			
ASSEGNO 1	BONCIU DANESCU CONSTANTINA E RONDON PAOLO			€ 323.833,33
Beni in Santorso (VI) - CT fg. 6. m.nn. 311-379				€ 27.000,00
Beni in Schio Località Macchiavella CT fg. 19 m.nn. 1704-1830-1706-1828-1800-306 e CF m.n. 306/1				€ 280.000,00
Valore dell'assegno				€ 307.000,00
Differenza rispetto alla quota			avere	-€ 16.833,33
rimborso quota spese regolarizzazioni		da pagare a Rondon Franco	dare	€ 4.804,13
			conguaglio avere	-€ 12.029,20
ASSEGNO 2	RONDON FRANCO e DALL'OSTO ONORINA			€ 479.166,67
Beni in Cogollo del Cengio CT fg. 18 m.nn. 253-254				€ 35.000,00
Beni in Zanè – via Mascagni - CT fg. 5 m.n. 705				€ 88.000,00
Beni in Schio - Viale dell'Industria 251 - CF fg. 17 m.nn. 386/5-6-10-9				€ 373.000,00
Valore dell'assegno				€ 496.000,00
Differenza rispetto alla quota			dare	€ 16.833,33
rimborso quota spese regolarizzazioni		da ricevere da Bonciu Danescu e Rondon P.	avere	-€ 4.804,13
			conguaglio dare	€ 12.029,20

Può qui esaminarsi, prima di procedere alla scelta di una delle due soluzioni divisionali, la domanda con cui il convenuto **CP_1** ha chiesto tenersi conto delle spese di manutenzione sostenute per gli immobili – che, comportando un ulteriore debito tra comunisti, potrebbe rilevare nella determinazione dei conguagli, ex art. 724-725 c.c.

La pretesa è infondata, non avendo il convenuto documentato la necessità e utilità alla conversazione/miglioramento dei lavori (il doc. 7 e il capitolo di prova sub. 1 articolato in seconda 183 c.p.c. non sono utili a comprendere per quale ragione si siano resi necessari i lavori ivi documentati e se gli stessi piuttosto non afferiscano all'ordinario godimento dei beni).

10. Nel corso delle operazioni peritali, i convenuti hanno optato per il progetto B, assegno 2 (CTU, pag. 34); gli attori non hanno mostrato preferenza per alcuno dei progetti.

Non si è dunque reso necessario fissare formale udienza per la discussione del progetto divisionale ex art. 789 c.p.c., posto che nel procedimento per lo scioglimento di una comunione, non è necessaria la fissazione dell'apposita udienza di discussione del progetto quando le parti abbiano già escluso, con il loro comportamento processuale, la possibilità di una chiusura del procedimento mediante accettazione consensuale della proposta divisionale, in tal modo giustificandosi la diretta rimessione del giudizio

alla fase decisoria (cfr. in tal senso, tra le varie, Cass. Sez. II, sent. n. 13621 del 30/5/2017; Cass. Sez. II, sent. n. 242 dell'11/1/2010).

A p.c. e negli scritti conclusivi gli attori hanno dimostrato di non propendere per alcuno dei due progetti, chiedendo la divisione in natura del fabbricato in Schio, m.n. 386 e di assegnarsi a essi attori uno degli immobili frutto di tale frazionamento, chiedendo, in caso di mancata divisione (materiale) che l'assegno che ricomprenda l'immobile venga assegnato agli attori (cfr. conclusionale, pag. 9).

11. Tanto chiarito, deve anzitutto osservarsi che le problematiche edilizie che avrebbero potuto precludere la commerciabilità e quindi la divisibilità dell'immobile sono state sanate, come anche dichiarato dalla CTU all'udienza del 12.11.2025; la domanda di divisione è dunque procedibile.

La domanda di scioglimento della comunione è fondata e deve essere accolta in applicazione dell'art. 1111, comma 1, c.c. che assegna a ciascuno dei condividenti la facoltà di chiedere in ogni momento, e anche contro la volontà degli altri comunisti, lo scioglimento della comunione, così delineando un autentico diritto potestativo in capo ad ognuno dei contitolari.

11.1. Quanto alla divisione dell'auto, gli attori non ne hanno richiesto l'assegnazione, che può dunque essere disposta in favore del comunista contumace, cui il relativo progetto divisionale è stato ritualmente notificato, come da dispositivo.

11.2. Quanto agli immobili, può osservarsi che i progetti divisionali non concretano altro che delle possibili soluzioni per la formazione delle porzioni, ex art. 727 c.c., essendo compito del Giudice scegliere il progetto di divisione (ergo, la modalità di formazione delle porzioni: cfr. Cass. Sez. II, ord. n. 726 del 15/1/2018).

Sul punto deve rammentarsi che *“In sede di scioglimento della comunione, il giudice di merito, ai fini della formazione delle porzioni corrispondenti alle quote ideali spettanti a ciascun condividente, deve tener conto esclusivamente delle caratteristiche oggettive degli immobili dividendi, ossia degli aspetti strutturali e di quelli funzionali, ma non anche di quelle soggettive, quali l'attuale destinazione del bene impressa dalle parti o la conflittualità esistente tra le stesse, che possono, invece, rilevare nella sola fase successiva dell'attribuzione delle porzioni, in luogo del sorteggio in caso di quote uguali”* (Cass. Sez. II, sent. N. 25244 del 15/9/2025)

Deve poi ricordarsi, quanto al principio di omogeneità dei lotti, che *“Il principio stabilito dall'art. 727 c.c. in virtù del quale, nello scioglimento della comunione, il giudice deve formare lotti comprensivi di eguali quantità di beni mobili, immobili e crediti, non ha natura assoluta e vincolante, ma costituisce un mero criterio di massima; ne consegue che resta in facoltà del giudice della divisione predisporre i detti lotti anche in maniera diversa, ove ritenga che l'interesse dei condividenti sia meglio soddisfatto attraverso l'attribuzione di un intero immobile, piuttosto che con il suo frazionamento, e il relativo*

giudizio è incensurabile in cassazione se adeguatamente motivato” (Cass. Sez. II, ord. n. 27602 del 24/10/2024).

Ancora, laddove si discuta dell’indivisibilità o meno di uno degli immobili, è opportuno ricordare che *“In tema di divisione giudiziale di un compendio immobiliare ereditario, l’art. 718 c.c. trova deroga, ai sensi dell’art. 720 c.c., qualora i beni - secondo accertamento di fatto riservato al giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità, se sorretto da motivazione congrua, coerente e completa - non siano "comodamente" divisibili e cioè, nel caso in cui sia elevata la misura dei conguagli dovuti tra le quote da attribuire, ovvero quando, pur risultando il frazionamento materialmente possibile sotto l’aspetto strutturale, non siano tuttavia realizzabili porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento - non compromesse da servitù, pesi o limitazioni eccessive e non richiedenti opere complesse o di notevole costo - o, infine, tali che, sotto l’aspetto economico-funzionale, risultino sensibilmente deprezzate in proporzione al valore dell’intero.”* (Cass. Sez. II, ord. n. 27984 del 4/10/2023; cfr. in tal senso, tra le varie, Cass. Sez. II, ord. n. 21612 del 28/7/2021); tra i vari fattori da ponderare vi sono consistenza e valore dei beni, la situazione giuridica (numero ed entità delle quote), da considerarsi non all’apertura della successione, ma alla luce delle successive vicende negoziali (che possano comportare l’eventuale concentrazione delle quote in capo ai coeredi; cfr. Cass. Sez. II, sent. n. 14321 del 20/6/2007).

Ciò premesso, non può essere percorsa la prima strada indicata dagli attori (ossia, frazionare materialmente l’immobile di Schio, viale dell’Industria, per due ragioni: anzitutto la CTU, pur chiarendo che in astratto l’immobile sarebbe materialmente frazionabile, ha chiarito che il costo e gli interventi per procedere al frazionamento sarebbero eccessivi – essendo il fabbricato dotato di impianti e contatori unici, sicché detto immobile deve ritenersi indivisibile (cfr. relazione 2025, pag. 16); inoltre, i convenuti, aventi diritto alla quota maggiore, si sono opposti alla richiesta di procedere alla divisione materiale.

Quanto alla scelta dei due progetti divisionali, osservato che entrambi prevederebbero la necessità di operare dei conguagli (di entità in ogni caso modesta in rapporto al valore della comunione, pur essendo quello derivante dalla scelta del secondo più elevato, seppur moderatamente) si opta per il “B”, perché più equilibrato, stante le caratteristiche dei beni ricomprese all’interno dei singoli assegni; può del resto osservarsi che i convenuti hanno mostrato preferenza per detto progetto, mentre gli attori si sono dimostrati indifferenti all’uno o all’altro.

12. Così individuato il progetto di divisione in natura da applicare, entrambe le parti hanno chiesto l’attribuzione dell’assegno n 2 (ricomprensente gli immobili di via dell’Industria).

Gli attori argomentano la richiesta di assegnazione sulla circostanza che avrebbero abitato

nell'immobile prima della morte di *Persona_2*, marito della *Pt_1*, per poi essere estromessi dagli altri comunisti.

Deve anzitutto osservarsi che gli attori non hanno provato tale ricostruzione, smentita anche dalla stessa formulazione dei capitoli di prova, articolati in seconda 183 c.p.c. (dal secondo in particolare emerge che l'attrice avrebbe vissuto presso i luoghi di causa al più solo nei fine settimana).

I beni di cui all'assegno 2 devono essere attribuiti al convenuto, sia in ragione dell'utilizzo pregresso degli immobili di viale dell'Industria da parte dei convenuti (che vi abitano da tempo); sia per essere i convenuti titolari (già all'avvio del giudizio) delle maggior quote di tali beni.

13. In definitiva, pertanto, la comunione sugli immobili deve sciogliersi, come da dispositivo, facendo applicazione del progetto divisionale "B", attribuendosi i beni di cui al primo assegno agli attori e quelli del secondo ai convenuti.

Sugli importi dovuti a titolo di conguaglio, tanto dal *CP_3*, quanto da *CP_1*, saranno eventualmente dovuti gli interessi legali soltanto dal momento in cui la presente sentenza di scioglimento della comunione passerà in giudicato (Cass. Sez. II, sent. n. 406 del 10/1/2014).

14. Gli attori hanno poi chiesto riconoscersi una "indennità di occupazione", assumendo che dal decesso di *Persona_2* i convenuti li occupassero esclusivamente tutti.

La domanda, da intendersi come tesa al riconoscimento dei frutti civili dovuti dal comunista per l'uso esclusivo del bene in comunione, è infondata.

È pacifico che i convenuti occupino gli immobili di viale dell'Industria; è peraltro pacifico che gli stessi fossero gravati già alla morte di *Persona_2* del diritto di abitazione in favore ex art. 540, co. 2 c.c. della *CP_2*, da intendersi come gravante su tutto il fabbricato e quindi sufficiente ad escludere la possibilità di un uso paritetico dei beni da parte degli attori, anche considerato che dalle verifiche della CTU è emersa la possibilità di frazionare l'immobile (e, quindi, di consentirne contemporaneamente un pari uso ai vari comunisti; sicché il titolare del diritto di abitazione comunque prevarrebbe nella facoltà di godere del bene sugli altri comunisti).

Per quanto concerne gli altri beni oggetto di domanda, non è stato provato che i convenuti li abbiano utilizzati, tanto meno in via esclusiva o impedendone l'uso contestuale agli attori (i capitoli di prova articolati in seconda 183 c.p.c. dagli attori sono stati dichiarati inammissibili perché irrilevanti, essendo diretti unicamente a provare l'uso esclusivo degli immobili di viale dell'Industria).

15. Gli attori hanno chiesto condannarsi i convenuti al pagamento di una somma per la mancata partecipazione alla mediazione. La domanda è infondata per due ragioni: anzitutto, la mancata partecipazione alla mediazione non è in sé foriera di un diritto risarcitorio, potendo comportare al più le conseguenze di cui agli artt. 12bis, 13 d.lgs. 28/2010. In secondo luogo, i convenuti parteciparono alla

procedura, rappresentati dal procuratore speciale (doc. 7 attoreo).

16. Segue per legge l'ordine di trascrizione al Conservatore dei RR.II e all'ufficio ACI-PRA (ex 2685 c.c. e R.D. n. 1814 del 1927) per quanto di competenza.

17. Quanto alle spese di lite, si ricorda che *“Nei procedimenti di divisione giudiziale, le spese occorrenti allo scioglimento della comunione vanno poste a carico della massa, in quanto effettuate nel comune interesse dei dividendi, trovando, invece, applicazione il principio della soccombenza e la facoltà di disporre la compensazione soltanto con riferimento alle spese che siano conseguite ad eccessive pretese o inutili resistenze alla divisione.”* (Cass. Sez. II, sent. n. 1635 del 24/1/2020).

17.1. In base a detto principio, le spese del giudizio di merito devono dunque essere integralmente compensate, non potendosi dire che gli attori abbiano resistito inutilmente alla divisione, essendosi resa necessaria una complessa attività peritale per vagliare la tesi attorea circa la divisibilità in natura di viale dell'Industria e per la stima del compendio (su cui talune delle prospettazioni attoree sono in effetti state accolte).

17.2. Devono invece essere poste a carico degli attori le spese per il subprocedimento cautelare in corso di causa, del tutto scollegato dalla finalità di sciogliere la comunione e che li ha visti soccombenti.

Le spese vengono liquidate in base ai valori previsti per lo scaglione di riferimento – individuate, stante l'oggetto del ricorso cautelare, in quello per le cause di valore indeterminabile, complessità bassa – applicati ai minimi, stante l'estrema linearità in fatto e diritto del subprocedimento e, precisamente: € 588,00 per la fase di studio della controversia, € 426,00 per l'introduttiva del giudizio, € 993,00 per l'istruttoria/trattazione ed € 601,00 per la decisionale, per complessivi € 2.608,00 oltre accessori; non sussistono le condizioni per l'aumento del 30% richiesto in nota spese, stante l'omogeneità della posizione dei convenuti.

17.3. Le spese di entrambe le CTU, liquidate con separati decreti, vanno poste definitivamente a carico delle parti nella seguente misura: per 1/2 a carico degli attori, 1/2 a carico dei convenuti **Controparte_10**, in ragione del valore minimale del mezzo assegnato al **CP_3**, in rapporto al complessivo oggetto del giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale di Vicenza, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

(I) in parziale accoglimento delle domande attoree, dispone lo scioglimento della comunione esistente tra gli attori e **Controparte_3** sull'automobile Alfa Romeo Auto Spa 116 A1B a benzina targata VI570076 e per l'effetto:

1) assegna a *Controparte_3* l'automobile Alfa Romeo Auto Spa 116 A1B a benzina targata VI570076;

2) dispone che l'assegnatario *Controparte_3* versi un conguaglio in denaro in favore di [...] *Parte_1* e *Parte_2* pari ad € 4.400,00;

(II) in parziale accoglimento delle domande attoree, dispone lo scioglimento della comunione esistente tra gli attori e i convenuti *Controparte_11* e per l'effetto:

1) assegna a *Parte_1* e *Parte_2*, congiuntamente:

i) gli immobili siti nel comune di Santorso (Vi) e così censiti al C.T. di detto Comune: Foglio 6, m.n. 311 di are 03.31 – incolt ster, cl. /, RD € / - RA € /;

m.n. 379 di are 33.03 – semin arbor, cl. 4, RD € 16,21 – RA € 9,38

ii) gli immobili siti nel comune di Schio (Vi) e così censiti al C.F. di detto Comune, al foglio 19: m.n. 306 sub 14, Località Macchiavella n. 3, piano T-1, cat. C/2, cl. 2, consist. 165 mq, sup. cat. tot. 207 mq, R€ 366,43;

m.n. 1800, Località Macchiavella n. 3, PT, cat. F/1, cl. 2, cons. 9, sup. cat. t./ R€;

e al C.T. di detto Comune, al foglio 19:

m.n. 306, ente urbano di are 7.64; m.n. 1800, ente urbano di are 0.09 C.T.;

m.n. 1704 are 7.75, seminativo, cl. 4, RD € 4,20 – RA € 2,20;

m.n. 1706 are 11.13, semin arbor, cl. 3, RD € 8,91 – RA € 4,31

m.n. 1828 are 3.84, semin arbor, cl. 3, RD € 3,07 – RA € 1,49

m.n. 1830 are 0.90, seminativo, cl. 4, RD € 0,49.

2) assegna a *CP_1* :

i) gli immobili siti nel comune di Cogollo del Cengio (Vi) e così censiti al C.F. di detto Comune:

Foglio 18 m.n. 254, località Cengio snc, PT, cat A/3, cl 4, vani 3, sup. cat. totale 48 mq, totale escluse aree scoperte 36 mq, RC € 232,41

e così censiti al C.T. di detto Comune, al foglio 18:

m.n. 254, ente urbano di are 5.07.

m.n. 253 di ha 1.18.43, bosco ceduo, cl. 4, RD € 6,12 – RA € 0,61;

ii) gli immobili siti nel comune di Zanè (Vi) e così censiti al C.T. di detto Comune:

Foglio 5 m.n. 705 di are 25.40 – seminativo, cl. 3, RD € 16,40 – RA € 9,18

iii) gli immobili siti nel comune di Schio (Vi) e così censiti al C.F. di detto Comune, al foglio 17:

m.n. 386 sub 5, viale dell'Industria n. 251 - PS1-T-1-2 – cat A/2, cl 3 - cons. 12,5 vani – sup cat tot. 318 mq, tot. escluse aree scoperte 310 mq – R€ 1.517,09;

m.n. 386 sub 6, viale dell'Industria n. 251 – PT – cat C/2 – cl 1 – cons. 154 mq – sup cat 177 mq – R€

286,32;

m.n. 386 sub 9, località Garziere snc – PT – cat C/2 – cl 2 – cons. 48 mq – sup cat totale 62 mq – R€ 106,60;

m.n. 386 sub 10, viale dell'Industria n. 251 – PT – cat C/6 – cl 2 – cons. 83 mq – sup cat 81 mq – R€ 235,76;

m.n. 386 sub 7 corte comune ai sub 5-6-9-10.

e al CT di detto comune, foglio 17, m.n. 386 e.u. di are 12.00

3) dispone che l'assegnatario *CP_1* versi un conguaglio in denaro in favore di [...] *CP_1*

Parte_1 e *Parte_2* pari ad € 12.029,20;

(III) rigetta per il resto le domande attoree;

(IV) ordina all'ufficio ACI-PRA competente di procedere, sulla scorta del capo I, alla trascrizioni a favore delle parti ed a carico degli intestati in censo come per legge;

(V) ordina alla Conservatoria RR.II. di procedere, sulla scorta del capo II, alle trascrizioni a favore delle parti ed a carico degli intestati in censo come per legge;

(VI) compensa integralmente le spese di lite per il merito tra le parti;

(VII) condanna *Parte_1* e *Parte_2* alla refusione delle spese processuali per il procedimento cautelare in corso di causa in favore di *CP_1* e *Controparte_2*, liquidate in € 2.608,00 per compensi, oltre accessori come per legge sui compensi.

(VIII) pone le spese di CTU definitivamente a carico degli attori per l'1/2 e dei convenuti *CP_1* [...] e *Controparte_2* per l'1/2.

Vicenza, 22 gennaio 2026

Il Giudice

Dott. Ludovico Rossi