

Civile Sent. Sez. 2 Num. 25955 Anno 2026
Presidente: CIRILLO FRANCESCO MARIA
Relatore: CRISCUOLO MAURO
Data pubblicazione: 29/09/2026



SENTENZA

sul ricorso 15213-2020 proposto da:

VOLPI GRAZIELLA MARIA, rappresentata e difesa dall'avvocato
SALVATORE PORCU giusta procura in calce al ricorso;

– ricorrente –

contro

VOLPI GIANLUIGI, elettivamente domiciliato in ROMA VIA
PANAMA 52, presso lo studio dell'avvocato BEATRICE DE SIERVO
che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato MARIA
GORGOGLIONE, giusta procura in calce al ricorso;

– ricorrente incidentale –

avverso la sentenza della CORTE D'APPELLO DI MILANO n. 4059/2019 depositata l'8 ottobre 2019;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 10 settembre 2026 dal Consigliere Dott. MAURO CRISCUOLO;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale, dott. MICHELE DI MAURO, che ha concluso per l'inammissibilità ed il rigetto di entrambi i ricorsi;

udito l'avvocato MARCO MORRA per delega dell'avvocato SALVATORE PORCU per la ricorrente principale e l'avvocato ROSELLINA RICCI per delega dell'avvocato MARIA GORGOGNONE per il ricorrente incidentale;

MOTIVI IN FATTO DELLA DECISIONE

1. Con citazione notificata il 25 marzo 2014 Gianluigi Volpi convenne in giudizio la sorella Graziella Maria Volpi, chiedendo l'accertamento della sua qualità di erede, per la quota di 1/3, del padre, deceduto *ab intestato* in data 8 luglio 1999, in relazione al complesso immobiliare sito in Saronno via Strà Madonna n. 19, lamentando poi l'avvenuta lesione, per effetto delle disposizioni testamentarie di Elvira Reina, madre di entrambi, deceduta il 4 marzo 2009, della sua quota di legittima, con riferimento allo stesso immobile e ai beni mobili della *de cuius*, chiedendo la divisione del compendio ereditario, ed il pagamento della propria quota dei canoni di locazione ricavati dal bene in comunione, nonché il rimborso delle migliorie eseguite sull'immobile.

La convenuta non si oppose alla domanda di riduzione e a quella di scioglimento della comunione, ma, nel contestare le altre pretese attoree di accertamento e di condanna in suo danno,

chiese l'accertamento del suo diritto a prelevare dalla massa la somma che sarebbe risultata a suo credito per le causali indicate nella domanda di scioglimento della comunione.

Il Tribunale di Busto Arsizio, con sentenza n. 811 del 26 maggio 2017, ridusse le disposizioni testamentarie di Elvira Reina con riconoscimento della quota di 1/3 dell'eredità materna a favore dell'attore e, ritenendo il compendio immobiliare non comodamente divisibile, attribuì a Graziella Maria Volpi, sotto condizione sospensiva del pagamento del suo valore, quantificato in euro 150.051,21, la quota di 7/18 dell'intero compendio immobiliare in comunione ereditaria.

Il giudice di primo grado dispose altresì la condanna della convenuta al pagamento della somma di euro 39.786,79 a titolo di restituzione dei canoni di locazione dalla data di decesso della madre sino al 31/12/2015 oltre interessi legali, nonché della somma di euro 42.422,34, quale quota di 1/3 spettante al fratello, sui depositi bancari intestati alla madre.

Inoltre, il Tribunale, nel dichiarare inammissibili le domande svolte dall'attore e dalla convenuta successivamente alla citazione ed alla comparsa di risposta, munì la sentenza di clausola di provvisoria esecutività ex art. 282 c.p.c., compensando integralmente le spese di lite.

2. Avverso tale sentenza Gianluigi Volpi ha interposto appello, chiedendo, in via principale, l'accertamento della comoda divisibilità del compendio immobiliare e, di conseguenza, la rinnovazione della consulenza tecnica per la predisposizione di un progetto divisionale, ritenendo che il giudizio di non divisibilità espresso dal CTU, e fatto proprio dal Tribunale, fosse giustificato

dall'erronea esistenza di un vincolo di pertinenzialità tra i due appartamenti ed il sottostante capannone, che in realtà non era esistente e comunque poteva essere derogato.

A parere dell'appellante i due appartamenti potevano essere venduti separatamente, non essendoci, pertanto, ostacoli alla divisione in natura.

L'appellante ha chiesto non solo di procedere ad una nuova valutazione del compendio immobiliare, accertando l'errore logico-matematico nella determinazione del valore della quota assegnata, in quanto la stima era stata eccessivamente riduttiva, con la conseguente attribuzione del diritto ad ottenere il rimborso delle spese per migliorie, ma anche il riconoscimento della rivalutazione monetaria sulla somma dovutagli a titolo di conguaglio e del diritto ad ottenere il pagamento dei canoni di locazione commerciale maturati e maturandi successivamente al 31/12/2015.

Si è costituita in giudizio Graziella Maria Volpi, chiedendo il rigetto dell'appello ed articolando quattro motivi d'appello incidentale, i primi tre condizionati all'accoglimento dell'appello principale.

La Corte d'Appello di Milano, con sentenza n. 4059 dell'8 ottobre 2019, in parziale accoglimento dell'appello ed in parziale riforma della sentenza impugnata, ha confermato il giudizio di non comoda divisibilità del compendio immobiliare e la sua assegnazione ex art. 720 c.c. all'appellata, ha rideterminato il conguaglio spettante all'appellante nell'importo di euro 167.222,22 oltre interessi dalla sentenza di appello e ha condannato Graziella Maria Volpi al pagamento nei confronti

dell'appellante della somma di euro 19.057,50 oltre interessi e della quota di 4/18 delle somme da questa percepite a titolo di canoni locativi anche successivamente alla data del 31/12/2015 e sino alla definitività del giudizio di divisione.

Il giudice di secondo grado ha respinto poi l'appello incidentale, compensando integralmente tra le parti le spese di lite dei due gradi di giudizio e confermando nel resto la sentenza.

La Corte territoriale ha evidenziato, innanzitutto, come la valutazione di non comoda divisibilità del compendio immobiliare espressa dal CTU – non contestata dai consulenti di parte e condivisa dal Tribunale – fosse fondata su argomenti logici e condivisibili, essendo parimenti da condividersi la conforme decisione del giudice di prime cure.

In secondo luogo, il Collegio, nel sottolineare l'assenza di fondamento delle ragioni che, secondo l'appellante, avrebbero reso errata la scelta di attribuire l'intero compendio all'appellata, ha evocato il più recente orientamento della giurisprudenza di legittimità in tema di divisione ereditaria, secondo il quale nell'esercizio del potere di assegnazione di beni che non siano comodamente divisibili, sebbene a norma dell'art. 720 c.c. vada preferito il dividendo titolare della quota maggiore, è nella discrezionalità del giudice derogare a tale criterio purché si dia adeguata e logica motivazione della diversa valutazione di opportunità adottata. Le generiche asserzioni circa una pretesa maggiore meritevolezza dell'appellante, per aver questi contribuito ad edificare il complesso immobiliare e per averne, a differenza della sorella, curato la manutenzione, sono state ritenute dalla Corte indimostrate e irrilevanti.

Sotto l'aspetto delle esigenze abitative – avendo entrambe le parti adibito i due appartamenti ad abitazione propria e della loro famiglia – la Corte territoriale ha ritenuto logico e ragionevole fare applicazione del criterio preferenziale del maggior quotista di cui all'art. 720 c.c., in assenza, nel caso di specie, di ragioni di opportunità che potessero giustificare una diversa soluzione.

La Corte territoriale, nel ritenere privo di vizi logici od incongruenze il procedimento seguito dal CTU nel determinare il valore del complesso immobiliare, in quanto fondato su fonti di informazioni certamente attendibili, ha evidenziato l'erroneità della deduzione da parte del Tribunale dal suddetto valore degli importi corrispondenti alle spese per migliorie sostenute da Graziella Maria e Gianluigi Volpi in quanto, secondo i principi affermati dalla Suprema Corte, nel giudizio di divisione ereditaria di un bene riscontrato non divisibile, le migliorie apportate da uno dei condividenti allo stesso vengono a far parte, per il principio dell'accessione, al bene stesso, con la conseguenza che di esse deve tenersi conto ai fini della stima del bene, nonché della determinazione delle quote e della liquidazione dei conguagli.

In merito poi al mancato riconoscimento della rivalutazione monetaria sulla somma riconosciuta a titolo di conguaglio la Corte territoriale ha escluso che la stessa potesse trovare applicazione in quanto, nel caso di specie, la relativa richiesta di attribuzione era stata tratta dall'appellante dalla mera natura di valore della obbligazione di conguaglio, senza alcun cenno ad una lievitazione dei prezzi di mercato intervenuta dal momento della determinazione del valore dell'immobile, e quindi del conguaglio.

Inoltre, sulla questione dell'applicabilità della disciplina della provvisoria esecutività ex art. 282 c.p.c. alle pronunce emesse nei giudizi di divisione il giudice di secondo grado ha escluso la provvisoria esecutività della pronuncia di primo grado quanto alle statuizioni inerenti allo scioglimento della comunione.

Infine, il Collegio, pronunciandosi sulla richiesta dell'appellante incidentale di assegnazione in suo favore anche del bilocale abusivo, si è discostata dall'orientamento della giurisprudenza di legittimità sulla nullità degli atti *mortis causa* e ha aderito al diverso indirizzo della giurisprudenza di merito secondo cui gli atti di scioglimento della comunione ereditaria devono ricondursi alla categoria degli atti *inter vivos* e non a quelli *mortis causa*.

3. Per la cassazione di tale sentenza Gianluigi Volpi e Graziella Maria Volpi propongono ricorso principale e ricorso successivo basati rispettivamente su sei e cinque motivi.

Resistono entrambi con controricorso all'altrui ricorso.

Con ordinanza interlocutoria n. 34100 del 24 dicembre 2025, resa all'esito dell'udienza del 18 dicembre 2025, la Corte ha rinviato la causa a nuovo ruolo, invitando le parti a formulare osservazioni in ordine alla possibile ricorrenza della diversa ipotesi di incommerciabilità di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52/1985, comma introdotto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78/2010, convertito, con modificazioni, in legge n. 122/2010.

Quindi, procedutosi alla fissazione della nuova udienza, il Pubblico Ministero ha depositato conclusioni scritte ed entrambe le parti hanno depositato memorie.

RAGIONI IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Preliminarmente occorre evidenziare che i due ricorsi, entrambi qualificati come principali dalle parti, risultano essere stati proposti nella medesima giornata del 9 giugno 2020, ma che, dall'orario riportato sul messaggio pec con il quale si è provveduto alla loro notifica, il ricorso di Gianluigi Volpi risulta inviato alle ore 15.20 mentre quello di Graziella Maria Volpi alle ore 11.23.

Ne deriva che cronologicamente risulta essere stato proposto per primo il ricorso della sorella, il che ne implica la qualificazione come ricorso principale, con conversione del ricorso di Volpi Gianluigi in ricorso incidentale, essendo stato comunque avanzato nel rispetto dei termini per la sua proponibilità

2. Il primo motivo di ricorso principale denuncia la nullità della sentenza per violazione e falsa applicazione degli artt. 40, co. 2, L. n. 47/1985, 46 D.P.R. n. 380/2001, 713 c.c. in relazione all'art. 360, co. 1, n. 3, c.p.c. per aver la Corte territoriale negato la divisione integrale della comunione ereditaria oggetto della causa, lasciando indivisa una porzione di immobile in quanto ritenuta abusiva pur non ricorrendo gli estremi della nullità ostativa alla divisione ed alla circolazione del bene.

A parere della ricorrente, la Corte territoriale, nel negare la divisione integrale e nel considerare lo scioglimento della comunione ereditaria come atto *inter vivos*, avrebbe erroneamente fatto applicazione della disciplina della nullità in caso di immobili abusivi.

In particolare, il giudice di secondo grado avrebbe omesso di esplorare, e quindi adottare, l'orientamento giurisprudenziale confermato dalle Sezioni Unite n. 8230 del 22.3.2019 sulla natura

di nullità testuale e non sostanziale che in caso di abuso colpisce la circolazione dei beni immobili, rilevando, ai fini della validità dell'atto, non tanto che la costruzione sia stata eseguita conformemente al titolo, ma che un titolo ad essa riferibile effettivamente esista e venga dichiarato nell'atto.

2.1 In ordine a tale motivo, il ricorrente incidentale nel controricorso in risposta al ricorso avverso, ha dedotto la sua inammissibilità, sul presupposto che la censura reitera quella che era oggetto di un motivo di appello incidentale, che però doveva essere dichiarato inammissibile dalla Corte d'Appello per la sua tardività.

La deduzione è priva di fondamento, dovendo darsi continuità al costante orientamento di questa Corte secondo cui l'impugnazione incidentale tardiva - da proporsi con l'atto di costituzione dell'appellato o con il controricorso nel giudizio di cassazione - può essere avanzata anche quando sia scaduto il termine per l'impugnazione principale, indipendentemente dal fatto che investa un capo autonomo della sentenza stessa e che, quindi, l'interesse ad impugnare fosse preesistente, dato che nessuna distinzione in proposito è contenuta negli artt. 334, 343 e 371 c.p.c. e che occorre consentire alla parte, che avrebbe di per sé accettato la decisione, di contrastare l'iniziativa della controparte, volta a rimettere comunque in discussione l'assetto di interessi derivante dalla pronuncia impugnata (Cass. n. 15100/2024; Cass. n. 26139/2022; Cass. S.U. n. 24627/2007; Cass. S.U. n. 652/1988).

2.1 Il motivo è infondato, sebbene si imponga la correzione della motivazione della sentenza impugnata.

La sentenza gravata, nel ritenere invocabile la nullità di cui all'art. 46 del t.u. edilizia anche alle divisioni di beni di provenienza ereditaria, ha fatto corretta (ed anticipata) applicazione del principio di diritto affermato da questa Corte nella sua più autorevole composizione,

Questa Corte ha però affermato che gli atti di scioglimento della comunione ereditaria sono soggetti alla comminatoria della sanzione della nullità prevista dall'art. 46, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17 della legge n. 47 del 1985) e dall'art. 40, comma 2, della l. n. 47 del 1985, per gli atti tra vivi aventi ad oggetto diritti reali relativi ad edifici o a loro parti, ove da essi non risultino gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria (Cass. S.U. n. 25021/2019), aggiungendo altresì che l'applicazione della nullità anche alle comunioni di origine ereditaria si impone in ragione del fatto che la regolarità edilizia del fabbricato è una condizione dell'azione ex art. 713 c.c., sotto il profilo della "possibilità giuridica", non potendo la pronuncia del giudice realizzare un effetto maggiore e diverso rispetto a quello che è consentito alle parti nell'ambito della loro autonomia negoziale.

La sentenza impugnata, sul presupposto del carattere abusivo di un terzo appartamento realizzato al primo piano, ha valutato la divisibilità dei beni ritenuti conformi alle prescrizioni urbanistiche ed ha lasciato in comunione solo il detto immobile, e ciò sempre in conformità con quanto affermato dalle Sezioni Unite, che nella medesima pronuncia hanno chiarito che nell'ipotesi in cui tra i beni costituenti l'asse ereditario vi siano edifici abusivi, ogni coerede ha diritto, ai sensi dell'art. 713, comma 1, c.c., di

chiedere e ottenere lo scioglimento giudiziale della comunione ereditaria per l'intero complesso degli altri beni ereditari, con la sola esclusione degli edifici abusivi, anche ove non vi sia il consenso degli altri condividenti.

Tuttavia, la critica della ricorrente non investe tanto la conclusione circa la necessità che la divisione debba riguardare beni legittimi e commerciabili, ma piuttosto la qualificazione del bilocale in questione come abusivo, con le connotazioni che ne determinano l'incommerciabilità a mente dell'art. 46, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17 della legge n. 47 del 1985) e dell'art. 40, comma 2, della l. n. 47 del 1985.

La pronuncia impugnata sul punto si è limitata a richiamare (e fare proprie) le conclusioni del CTU che aveva affermato che il piccolo bilocale al primo piano, edificato nel 1985, era privo di titolo abilitativo edificatorio, e quindi abusivo.

Tuttavia, le Sezioni Unite citate, nel sostenere l'inammissibilità della divisione di immobili abusivi, non forniscono un'autonoma qualificazione del carattere di incommerciabilità, ma effettuano un rinvio, quanto meno implicito, a quanto poco prima affermato da Cass. S.U. n. 8230/2019, secondo cui la nullità comminata dall'art. 46 del d.P.R. n. 380 del 2001 e dagli artt. 17 e 40 della l. n. 47 del 1985 va ricondotta nell'ambito del comma 3 dell'art. 1418 c.c., di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità "testuale", con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo

dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve esser riferibile, proprio, a quell'immobile.

Ancorché nelle divisioni giudiziali (come peraltro accade anche nel diverso caso in cui si richieda al giudice la pronuncia di una sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c.), non possa farsi riferimento al contenuto della dichiarazione dell'alienante, occorrendo far riferimento al potere del giudice di determinare con il proprio provvedimento l'effetto di norma assicurato all'atto di autonomia negoziale, al fine di verificare la commerciabilità del bene deve prendersi spunto dalle considerazioni espresse dalla sentenza da ultimo menzionata, che in motivazione ha appunto ricordato che col testo unico dell'edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, erano stati definiti i tipi d'intervento edilizio (art. 3), con la previsione di uno specifico titolo abilitativo per ciascuna tipologia di intervento, e l'individuazione di casi di attività completamente libere

Le Sezioni Unite, proprio alla luce della moltiplicazione dei titoli abilitativi, ed al fine di assoggettare la verifica circa la validità dell'atto ad una complessa valutazione in merito alla incidenza dell'assenza del titolo con una difficoltà di graduazione della gravità della violazione realizzata, hanno ribadito che per la validità dell'atto traslativo (ovvero della divisione) il titolo deve realmente esistere e, quale corollario a valle, che l'informazione che lo riguarda, oggetto della dichiarazione, deve essere veritiera.

La dichiarazione dell'alienante (ovvero la verifica in sede giudiziale, come nel caso in esame) del titolo edilizio deve fare emergere la riferibilità del titolo proprio all'immobile oggetto

dell'atto, e tanto a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo in esso menzionato, e ciò per la decisiva ragione che tale profilo esula dal perimetro della nullità.

Una volta poste tali coordinate ermeneutiche, ad avviso del Collegio la risposta offerta dalla Corte di appello in ordine alla incommerciabilità del richiamato bilocale non appare essersi conformata ai requisiti che questa Corte ha invece imposto.

Nella motivazione, alla pag. 22, la sentenza richiama la conclusione del CTU circa il fatto che il piccolo bilocale era privo di titolo abilitativo edificatorio.

Tuttavia, la lettura dello stesso elaborato del perito d'ufficio, come riportato nel corpo del motivo in esame, consente di rilevare che il fabbricato nel quale detto immobile si inserisce venne edificato giusta richiesta di concessione edilizia n. 26/81, così che non è in discussione che il complesso edilizio fu realizzato con il rilascio di un valido titolo edificatorio.

Con specifico riferimento al bilocale, l'ausiliario d'ufficio ha evidenziato che dalle pratiche edilizie relative al rilascio della concessione, emergeva la presenza solo di due appartamenti e che il terzo (cioè il bilocale in esame) era stato ricavato *abusivamente* attraverso modifiche arbitrarie interne.

Sembrerebbe, quindi, che si tratti di un bene che non scaturisce da un effettivo aumento di volumetria, ma da una mera redistribuzione delle superfici interne, con la creazione quindi di una nuova unità abitativa, per la cui realizzazione si poneva però pur sempre la necessità di un provvedimento da parte della PA,

ovvero di una segnalazione (a seconda della tipologia di opere eseguite).

Ma se le critiche della ricorrente colgono nel segno circa la possibilità di far richiamo alla nullità urbanistica di cui alle norme sopra richiamate, l'incommerciabilità del bene può essere confermata sotto altro profilo, occorrendo a questo fine addivenire alla declaratoria di nullità previa correzione della motivazione della sentenza impugnata, come peraltro suggerito dallo stesso Pubblico Ministero.

La stessa ricorrente, nel riferire della natura del bilocale, alla pag. 11 deduce di una difformità tra i dati catastali e la situazione reale, affermando a pag. 12 che manca il frazionamento in senso tecnico e che il bene non ha una identità o autonomia catastale e neppure l'attribuzione di una rendita distinta da quella dei due appartamenti.

Tale situazione fattuale, oltre che emergere dalla stessa narrazione della ricorrente e dal contenuto della sentenza, appare poi confermata anche dalla relazione integrativa redatta dal CTU in primo grado, ed allegata alla memoria della ricorrente principale, che attesta, oltre alla presenza di un locale lavanderia non censito, anche la creazione di un'autonoma unità abitativa, in aggiunta a quelle già accatastate, che del pari risulta priva di autonomo accatastamento e di un'autonoma rendita catastale, ancorché si assuma che la stessa non sia autonoma dal punto di vista degli impianti civili.

Viene pertanto in rilievo un'ipotesi di disallineamento catastale potenzialmente idoneo a generare una diversa ipotesi di nullità.

Al riguardo è stato precisato che le indicazioni circa la c.d. conformità catastale oggettiva, ovvero l'identificazione catastale del bene, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, la dichiarazione o attestazione di conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto, previste dall'art. 29, comma 1 bis, della l. n. 52 del 1985, aggiunto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 2010 convertito, con modificazioni, dalla l. n. 122 del 2010, a pena di nullità del contratto di trasferimento immobiliare, devono sussistere, quali condizioni dell'azione, nel giudizio di trasferimento giudiziale della proprietà degli immobili mediante sentenza emessa ai sensi dell' articolo 2932 c.c., anche in relazione ai processi instaurati prima dell'entrata in vigore del d.l. n. 78 del 2010. (Cass. Sez. 2, 29/09/2020, n. 20526; Cass. n. 5061/2021; Cass. n. 12654/2020; Cass. n. 1951/2026, nonché in motivazione, e proprio in materia di divisione, Cass. n. 18043/2020).

Il principio è stato poi ribadito, con ampia motivazione, da Cass. n. 27531/2025, che ha chiarito che: "La nullità comminata dall'art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52/1985, comma introdotto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78/2010, convertito, con modificazioni, in legge n. 122/2010, va ricondotta nell'ambito dell'art. 1418, terzo comma, c.c., di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità "formale" e "testuale", con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti della dichiarazione di parte disponente o dell'attestazione

sostitutiva del tecnico circa la conformità catastale oggettiva del cespite. Pertanto, in presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante o dell'attestazione del tecnico, il contratto è valido a prescindere dalla veridicità della conformità dichiarata o attestata, purché la difformità non emerga in modo palese allo stato degli atti". "Nel giudizio di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto di trasferimento immobiliare relativo ad un fabbricato già esistente, la conformità catastale oggettiva di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52/1985, comma introdotto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78/2010, convertito, con modificazioni, in legge n. 122/2010, costituisce una condizione dell'azione e deve formare oggetto di accertamento da parte del giudice, che può accogliere la domanda in presenza della dichiarazione o attestazione di conformità al momento della decisione, senza alcun onere di verifica dell'effettività della coerenza catastale, salvo che si tratti di una falsità conclamata, cioè tale da essere rilevabile *ictu oculi* anche da un soggetto tecnicamente inesperto, caso nel quale la dichiarazione o attestazione può essere ritenuta inesistente e l'effetto traslativo è precluso".

Nella motivazione è altresì chiarito che la conformità o meno dei dati catastali e delle planimetrie catastali allo stato di fatto deve (ed è questo il senso che deve essere attribuito al predetto inciso) essere valutata alla luce delle disposizioni vigenti in materia catastale, relative alle difformità che rendono obbligatorio procedere all'aggiornamento catastale. Segnatamente, dagli artt. 17 e 20 del r.d. n. 652/1939 nonché dall'art. 19, nono comma, del d.l. n. 78/2010 si desume che le

difformità più lievi non compromettono affatto la conformità allo stato di fatto e che, quindi, tale conformità deve essere esclusa solo in presenza di variazioni che incidano sullo stato, sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria e della classe, ossia sulle situazioni dalle quali dipende la rendita catastale. Sul punto si è espressa anche l'Agenzia del Territorio nella sua circolare n. 2 del 9 luglio 2010, ove si afferma: (a) che l'obbligo della denuncia di variazione sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.; (b) che l'obbligo della denuncia di variazione sussiste anche nel caso in cui siano stati effettuati interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze; (c) che non assumono, quindi, rilievo le variazioni dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico-convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita (in tali evenienze l'Agenzia non ritiene dovuta la dichiarazione di variazione, fatta salva l'opportunità dei soggetti interessati di richiedere comunque l'allineamento attraverso gli usuali canali informativi, quali, ad esempio per l'adeguamento della toponomastica, la segnalazione in front-office o tramite contact-center); (d) che non hanno neppure rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati,

non variano il numero di vani e la loro funzionalità; (e) che, analogamente, per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto; di contro, è necessaria la presentazione della dichiarazione di variazione nei casi in cui la mutazione incide sulla consistenza o sulla classe.

Posti tali principi, ai quali la Corte intende assicurare continuità, va in primo luogo rilevato che la circostanza che la sentenza impugnata abbia rilevato la parziale incommerciabilità dei beni comuni, e quindi la nullità della divisione relativamente agli stessi per una causa diversa da quella che invece qui si rimarca, non osta alla possibilità di rilievo della diversa ipotesi di incommerciabilità, in quanto, in primo luogo, la stessa proposizione del motivo in esame rende la questione della commerciabilità ancora *sub iudice*, e quindi suscettibile di dover essere vagliata anche alla luce di norme applicabili alla fattispecie, sebbene diverse da quelle specificamente invocate dal giudice di merito. In secondo luogo, questa Corte ha già ritenuto ammissibile tale diverso rilievo di incommerciabilità (cfr. Cass. n. 28099/2024, richiamata nella memoria del Pubblico Ministero), e ciò perché l'omessa dichiarazione o il mancato deposito dell'attestazione è causa di nullità e si tratta di una nullità rilevabile d'ufficio anche in cassazione, purché il vizio emerga da quanto già acquisito al processo (Cass. n. 13159/2024). Inoltre, se l'incommerciabilità è diretta conseguenza di una causa di

nullità negoziale, che impedisce al giudice di poter far conseguire alle parti in sede giudiziale effetti che sarebbero loro preclusi ove si avvalessero dell'autonomia negoziale, la rilevabilità della diversa causa di incommerciabilità è il riflesso del principio secondo cui, nel giudizio di appello ed in quello di cassazione, il giudice, in caso di mancata rilevazione officiosa, in primo grado, di una nullità contrattuale, ha sempre facoltà di procedere ad un siffatto rilievo (Cass. Sez. U., 12/12/2014, n. 26242).

Tornando alla vicenda in esame, emerge dalle stesse difese delle parti, e con il conforto degli accertamenti tecnici esperiti nelle fasi di merito, che, pur restando identica la volumetria complessiva, è stata creata una nuova unità immobiliare, frutto dell'accorpamento di superfici abitative originariamente incluse nelle due originarie unità immobiliari poste al primo piano, e che il nuovo appartamento così realizzato è per il catasto del tutto ignoto.

Trattasi di edificazione che, in quanto idonea a dar vita ad un'autonoma unità immobiliare, allo stato del tutto priva di identificazione e di rendita catastale, giustifica l'applicazione delle norme in tema di allineamento catastale oggettivo, e ciò in quanto, come chiarito da Cass. n. 27531/2025, la stessa si riflette sullo stato, sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria e della classe, ossia sulle situazioni dalle quali dipende la rendita catastale, risultando del tutto occulta una consistenza immobiliare suscettibile di introiti fiscali per lo Stato.

La conclusione circa l'incommerciabilità del detto bene non può poi essere esclusa in ragione della dichiarazione di conformità catastale resa autonomamente dalla ricorrente ed allegata alla

memoria depositata in vista dell'udienza del 10 settembre 2026, in quanto, ancorché volta a dimostrare il ricorrere della condizione dell'azione costituita dalla commerciabilità del bene, risulta costituire una dichiarazione unilaterale di una sola delle parti, in evidente contrasto con quanto invece sostenuto dalla controparte, che nelle proprie conclusioni ha aderito al rilievo officioso operato da questa Corte. Ma non può poi trascurarsi che proprio Cass. n. 27531/2025 ha ribadito che il giudice, in presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante o dell'attestazione del tecnico, possa prescindere dalla veridicità della conformità dichiarata o attestata, purché la difformità non emerga in modo palese allo stato degli atti, situazione quest'ultima che ricorre nella fattispecie, in cui l'oggettiva costituzione di una nuova unità immobiliare non è accompagnata da alcuna regolarizzazione dal punto di vista catastale.

Deve pertanto addivenirsi alla conclusione per cui l'esclusione del bene dalla divisione è da attribuire alla diversa ipotesi di nullità prevista dal difetto di allineamento catastale oggettivo, il che conduce, previa correzione della motivazione della sentenza impugnata, al rigetto del motivo.

3. Il secondo motivo di ricorso principale denuncia la nullità della sentenza e del procedimento per violazione e falsa applicazione degli artt. 112 e 116 c.p.c., 564, 723, 724, 725, 1115 c.c. in relazione all'art. 360, co. 1, n. 4, c.p.c. per avere la Corte territoriale disatteso le domande volte al compimento delle attività propedeutiche allo scioglimento della comunione e omesso la valutazione degli elementi di prova di cui ai documenti prodotti (formazione dello stato attivo e passivo dell'eredità,

determinazione delle porzioni e dei conguagli o rimborsi, collazioni e imputazioni, prelevamenti) nonostante le ripetute istanze della convenuta perché venissero espletate dette attività. In particolare, secondo la ricorrente, il giudice del gravame, dichiarando inammissibili le domande dell'appellante incidentale in quanto ritenute vaghe, generiche e tardive, nonostante la specifica documentazione prodotta a sostegno e la loro proposizione già in comparsa di risposta di primo grado, avrebbe impedito la corretta e completa formazione dello stato attivo e passivo dell'eredità da sciogliere e la corretta quantificazione della domanda di riduzione avanzata dall'attore.

3.1 Il motivo è solo in parte fondato.

Con una prima doglianza, la ricorrente lamenta che la Corte d'Appello abbia dichiarato generica e tardiva la richiesta di tenere conto, ai fini dell'imputazione ex se da parte del fratello, delle donazioni che aveva ricevuto in vita dalla madre; aggiunge che il Tribunale aveva invece sostenuto che tale richiesta fosse tardiva; evidenzia, infine, che in realtà nella seconda memoria del 183, co. 6, c.p.c. aveva puntualmente elencato le liberalità ricevute dal fratello, consistenti essenzialmente in atti di adempimento da parte della madre di debiti che invece gravavano sul figlio, a seguito dei quali la madre non aveva agito per il recupero di quanto sborsato.

Ad avviso del Collegio la doglianza è priva di fondamento, senza che possa rilevarsi una insanabile contraddittorietà tra il contenuto della sentenza di primo grado e di quella di appello.

In primo luogo, questa Corte ha affermato il principio per cui la domanda di collazione non è sottoposta ai termini di cui all'art.

167 c.p.c., in quanto l'obbligo della collazione sorge automaticamente a seguito dell'apertura della successione e i beni donati devono essere conferiti indipendentemente dalla proposizione di una domanda dei conviventi, salva l'espressa dispensa da parte del "*de cuius*" nei limiti in cui sia valida; la domanda di accertamento dell'esistenza di una donazione indiretta, viceversa, pregiudiziale all'accoglimento della domanda di collazione, è soggetta ai termini di decadenza ex art. 167 c.p.c. e non può essere proposta per la prima volta in sede di precisazione delle conclusioni, integrando un'ipotesi di ampliamento o mutamento della domanda. (Cass. n. 19833/2019; Cass. n. 23403/2022).

Tuttavia, va ricordato che a diversa soluzione deve pervenirsi ai fini dell'applicazione dell'art. 564 c.c., in quanto è stato precisato che (Cass. n. 9813/2023) in tema di azione di riduzione, nel caso in cui la donazione effettuata dal "*de cuius*" in favore della parte attrice, di cui il convenuto pretenda l'imputazione "*ex se*", sia una donazione indiretta della quale occorra accertare l'esistenza, non è necessario proporre la relativa domanda, ma è sufficiente la semplice eccezione, in quanto il "*fatto*" rimane comunque diretto a provocare il rigetto dell'altrui pretesa, in conformità alla finalità tipica dell'eccezione.

Una volta ricondotta la deduzione difensiva della ricorrente nel novero delle eccezioni, appare tuttavia incensurabile la valutazione del giudice di appello che ha ritenuto che il solo richiamo fatto in comparsa alla necessità di tenere conto delle donazioni ricevute in vita dalla *de cuius* da parte di colui che agiva in riduzione, fosse connotato da vaghezza e genericità,

mancando la specifica indicazione delle circostanze che sorreggevano l'eccezione stessa.

3.2 Con una seconda censura si lamenta la valutazione di genericità quanto alla allegazione da parte della ricorrente che al fratello era stata riconosciuta la quota proporzionale dei frutti prodotti dal bene comune, ed incassati dalla stessa ricorrente, senza tenere conto del fatto che sull'importo percepito aveva dovuto versare le imposte dovute per legge, con l'effetto che correttamente la quota da assegnare al fratello doveva essere depurata della proporzionale imposta già versata (ed il cui importo emergeva dai documenti allegati con la seconda memoria di cui all'art. 183, co. 6, c.p.c.).

Analogamente con una terza censura, si deduce che sarebbe erronea la valutazione di genericità formulata dal giudice di appello anche in relazione alla richiesta di tenere conto, ai fini del calcolo dei frutti spettanti *pro quota* al germano, delle spese a vario titolo sostenute nell'interesse della comunione, la cui dimostrazione era avvenuta con il deposito della seconda memoria di cui all'art. 183, co. 6, c.p.c. e della documentazione giustificativa, previa specificazione delle voci di spesa già con la prima memoria.

Le doglianze, da esaminare congiuntamente per la loro connessione, sono fondate.

Questa Corte ha affermato il principio per cui il coerede che, dopo la morte del "*de cuius*", utilizza ed amministra individualmente un bene ereditario, è obbligato al pagamento agli altri coeredi della corrispondente quota dei frutti naturali (che entrano a far parte della comunione e quindi si ripartiscono tra i partecipanti "*pro*

quota") e dei frutti civili (soggetti alla regola della divisione "*ipso iure*"), tratti dal bene goduto; peraltro, il convenuto può chiedere, per la prima volta nel giudizio di appello, il rimborso delle spese necessarie od utili per la conservazione o il miglioramento del bene comune anticipate, implicando la domanda di rendimento del conto la sistemazione contabile delle partite di dare e di avere tra le parti, senza che siano necessarie eccezioni o domande riconvenzionali, per ricavarne, quale conseguenza, l'accertamento contabile del saldo finale delle rispettive partite, oggetto della conseguente statuizione di condanna (Cass. n. 18548/2022).

Ne consegue che è erronea l'affermazione del Tribunale circa la novità della sollecitazione della parte a tenere conto delle spese sostenute per la produzione dei frutti (e degli oneri già versati a titolo di tassazione sui frutti percetti), e che è altrettanto erronea l'affermazione del giudice di appello, che si sofferma sulla genericità del contenuto della comparsa di risposta, senza avvedersi che si trattava di richiesta che ben poteva essere avanzata anche in appello, e che quindi poteva essere dettagliata, quanto al suo importo, avvalendosi della memoria riservata alla articolazione dei mezzi di prova ed alla produzione dei documenti.

La sentenza impugnata *in parte qua* si rivela erronea e deve quindi essere cassata.

4. Per analoghe considerazioni si palesa fondato il terzo motivo del ricorso principale che denuncia la nullità della sentenza e del procedimento per falsa applicazione degli artt. 183 e 345 c.p.c. circa i termini di preclusione dell'attività assertiva e istruttoria in

materia di scioglimento della comunione ereditaria in relazione all'art. 360, co. 1, n. 4, c.p.c., e ciò in quanto, essendo stato riconosciuto il diritto del ricorrente incidentale a percepire la quota dei frutti prodotti dal bene comune anche nel corso del giudizio di divisione, deve corrispondentemente tenersi conto anche delle spese sostenute dalla ricorrente nel corso del giudizio, ove appunto funzionali a permettere la produzione dei frutti civili

5. Il quarto motivo di ricorso principale denuncia la nullità della sentenza e del procedimento per violazione e falsa applicazione degli artt. 723 e 1110 c.c. in relazione all'art. 360, co. 1, n. 3, c.p.c. e dell'art. 132, co. 2, n. 4, c.p.c. in relazione all'art. 360, co. 1, n. 4, c.p.c. per aver la Corte territoriale erroneamente e immotivatamente riconosciuto il diritto del coerede sia alla maggiore valutazione dell'immobile sia al rimborso delle pretese miglorie alla cosa comune.

In particolare, secondo la ricorrente, il giudice del gravame avrebbe erroneamente ritenuto sussistente il credito dell'appellante per pretese miglorie dell'immobile comune in difetto di prova delle condizioni richieste dalla legge, con violazione delle modalità di formazione dello stato passivo dell'eredità e nella carenza di ogni motivazione al riguardo. La Corte territoriale avrebbe, in ogni caso, realizzato una duplicazione del suddetto credito.

5.1. Il motivo è solo in parte fondato.

Rileva in tal senso il principio affermato da Cass. n. 5527/2020, secondo cui nel giudizio di divisione ereditaria di un bene riscontrato non divisibile, le miglorie apportate da uno dei

condividenti vengono a far parte dello stesso per il principio dell'accessione, con la conseguenza che di esse deve tenersi conto ai fini della stima del bene medesimo, nonché della determinazione delle quote e della liquidazione dei conguagli.

Correttamente la sentenza ha proceduto alla stima del valore venale del bene, tenendo conto anche delle migliorie e degli apporti oggetto di iniziativa individuale da parte del singolo comunista, in quanto destinati ad incrementare il bene e la sua stima, determinando separatamente la quota parte delle spese sostenute, intese quale credito di valuta, che il condividente non autore delle migliorie è tenuto a rimborsare alla controparte.

E', invece, fondata la doglianza della ricorrente nella parte in cui lamenta che la quantificazione delle somme di cui è stato riconosciuto il diritto al rimborso *pro quota* in favore del fratello è erronea.

Infatti, la sentenza impugnata ha attribuito a tale titolo a Volpi Gianluigi la somma di euro 19.057,50, pari agli 11/18 (quota di proprietà della ricorrente) della somma di euro 31.185,00 che era documentato fosse stata sostenuta dall'appellante principale.

Se da un lato è infondata la deduzione della ricorrente secondo cui nulla potrebbe essere accordato a tale titolo, trattandosi di migliorie effettuate in favore dell'appartamento che era occupato dalla controparte, e ciò in quanto, essendo un bene in comunione, dell'aumento di valore aveva tratto beneficio anche la ricorrente, sebbene non occupante del bene, coglie nel segno la censura che investe il mancato scomputo dalle somme sborsate del vantaggio economico tratto personalmente dal fratello per

effetto delle detrazioni fiscali conseguite dall'esecuzione degli interventi operati.

La lettura delle conclusioni formulate sul punto da Volpi Gianluigi, quali riportate nel controricorso in replica al ricorso avverso (cfr. nota 8, alla pag. 16), depone in maniera inequivoca per il fatto che la volontà della parte era quella di conseguire il ristoro degli esborsi sostenuti, al netto delle detrazioni fiscali, e quindi per un importo di euro 19.508,50, al cui rimborso *pro quota* era perciò tenuta la sorella.

Avendo lo stesso autore delle migliori riconosciuto di avere beneficiato delle detrazioni fiscali, ed avendo quindi richiesto il rimborso della somma spesa al netto di quanto conseguito per il regime fiscale applicabile, è erroneo il calcolo del rimborso operato dalla Corte d'Appello, anche perché in evidente violazione della richiesta della parte, non potendo influire sulla decisione la circostanza che il CTU non avesse tenuto conto di tali detrazioni, essendo infatti sempre necessario conformare la decisione al contenuto della domanda della parte.

La sentenza impugnata deve essere cassata *in parte qua*, dovendo il giudice di rinvio provvedere al calcolo della somma dovuta dalla ricorrente per il detto titolo, sulla scorta della somma effettivamente richiesta.

6. Il quinto motivo di ricorso principale denuncia la nullità della sentenza e del procedimento in relazione all'art. 360, co. 1, n. 4, c.p.c. per violazione dell'art. 282 c.p.c. in quanto, ritenuta la natura costitutiva della pronuncia di scioglimento della comunione, la Corte territoriale avrebbe erroneamente negato la sua efficacia provvisoriamente esecutiva che era stata espressamente richiesta

e fondata, dalla sentenza del Tribunale, sul *periculum in mora* dedotto dalla convenuta sulla base delle risultanze tecniche.

Il motivo è manifestamente infondato.

Questa Corte nella sua più autorevole composizione (Cass. S.U. n. 25021/2019) ha precisato che la divisione, pur avendo efficacia retroattiva, non ha causa ricognitiva di effetti giuridici già verificatisi, ma - al contrario - ha causa attributiva e distributiva, in quanto ciascun convivente può divenire l'unico titolare di questo o di quel bene ricadente in comunione solo se vi sia stato un procedimento (contrattuale o giudiziale) che abbia determinato, con effetti costitutivi, lo scioglimento di quella comunione, e costituisce, pertanto, un atto assimilabile a quelli di natura traslativa.

Resta perciò confermato, rispetto alla tradizionale tesi della natura meramente dichiarativa, che la sentenza di divisione non ha un'immediata efficacia di condanna, sebbene alcuni capi possano avere un contenuto condannatorio (come, ad esempio, al rilascio del bene, Cass. n. 26951/2024, ovvero al pagamento dei conguagli).

Tuttavia, costituisce principio altrettanto consolidato quello per cui l'anticipazione in via provvisoria, ai fini esecutivi, degli effetti discendenti da statuizioni condannatorie contenute in sentenze costitutive, non è consentita, essendo necessario il passaggio in giudicato, nei casi in cui la statuizione condannatoria è legata all'effetto costitutivo da un vero e proprio nesso sinallagmatico (come nel caso di condanna al pagamento del prezzo della compravendita nella sentenza costitutiva del contratto definitivo non concluso) e nei casi in cui essa sia legata da un nesso di

corrispettività rispetto alla statuizione costitutiva, potendo la sua immediata esecutività alterare la posizione di parità tra i contendenti (Cass. n. 27416/2021, che richiama Cass. S.U. n. 4059/2010).

Con specifico riferimento ai capi di condanna presenti in una sentenza di scioglimento della comunione, questa Corte ha precisato che, nel caso di assegnazione del bene comune indivisibile ex art. 720 c.c. con determinazione di (o condanna al) conguaglio a carico dell'assegnatario, quest'ultimo capo di sentenza non è suscettibile di esecuzione provvisoria ex art. 282 c.p.c. e, quindi, di essere azionato come titolo esecutivo prima del passaggio in giudicato della statuizione sull'assegnazione, che ha natura costitutiva, in quanto ad essa legato da nesso di corrispettività ancorché non di stretta sinallagmaticità (Cass. n. 2537/2019).

Ad analoga conclusione deve pervenirsi quanto alla richiesta di conseguire in via provvisoria il rilascio del bene assegnato al condividente ex art. 720 c.c., e ciò in quanto l'effettività dell'assegnazione della proprietà, e quindi la pretesa al rilascio del bene è evidentemente subordinata al passaggio in giudicato dell'effetto costitutivo della divisione, quanto all'attribuzione della piena proprietà del bene conformemente a quanto ritenuto nella sentenza di divisione.

Deve, perciò, escludersi che la doglianza possa trovare accoglimento non potendo in alcun modo riconoscersi efficacia provvisoriamente esecutiva al capo invocato dalla ricorrente.

7. Il primo motivo di ricorso incidentale denuncia, ai sensi dell'art. 360, co. 1, n. 4, c.p.c., la nullità della sentenza, per

manca di motivazione, per violazione degli artt. 112, 113, 115, 116, 132, co. 2, n. 4, c.p.c., art. 111, co. 2 e 6 Cost., art. 6 CEDU in relazione alla violazione degli artt. 718 e 720 c.c. per avere la Corte territoriale omesso di pronunciarsi sui motivi di appello con i quali, ottemperando alla prescrizione di cui all'art. 342, n. 2, c.p.c., erano state specificamente indicate le circostanze dalle quali era derivata la violazione della legge e la loro rilevanza ai fini della decisione. In particolare, secondo il ricorrente, tali circostanze consisterebbero nella inesistenza di un vincolo giuridico – per mancanza di imposizione da parte del Comune e di trascrizione nei registri immobiliari – e inesistenza di vincolo urbanistico di pertinenzialità idoneo ad impedire la divisione dei beni, erroneamente ritenuto esistente dal Tribunale, nonché nella mancanza di determinazione, da parte del CTU, del costo necessario ad eliminare il vincolo erroneamente ritenuto esistente, così facendo mancare un criterio necessario al giudizio di comoda divisibilità.

Il ricorrente incidentale lamenta altresì l'impossibilità di assegnare l'intero compendio alla convenuta in presenza del ritenuto vincolo di pertinenzialità con conseguente necessità di vendita a terzi o all'asta dell'intero compendio immobiliare e il mancato accoglimento della motivata richiesta istruttoria di rinnovazione e/o integrazione della CTU o richiesta di chiarimenti all'Ufficio Tecnico Comunale anche in relazione alla dedotta circostanza che il CTU non aveva, nel corso della consulenza, interrogato l'Ufficio Tecnico del Comune circa l'esistenza di fatti, giuridici ed urbanistici, idonei a configurare o meno l'esistenza del preteso vincolo.

Il secondo motivo di ricorso incidentale denuncia la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 718 e 720 c.c. in relazione all'art. 360, co. 1, n. 3, c.p.c. A parere del ricorrente, l'inesistenza del vincolo di pertinenzialità porterebbe con sé la conseguenza della violazione delle suddette norme e del consolidato indirizzo giurisprudenziale sulla loro corretta applicazione con conseguente riconoscimento del diritto del ricorrente a vedersi assegnata una porzione dei beni costituenti il compendio immobiliare.

Il terzo motivo di ricorso incidentale denuncia l'omesso esame di fatti decisivi in relazione all'art. 360, co. 1, n. 5, c.p.c. per la violazione degli artt. 112, 113, 115, 116, 132, co. 2, n. 4, c.p.c., 111, co. 2 e 6, Cost., 6 CEDU in relazione alla dedotta violazione degli artt. 718 e 720 c.c. per aver la Corte territoriale omesso l'esame di fatti storici aventi portata decisiva che, ove presi in considerazione, avrebbero comportato una diversa, opposta decisione e cioè, avrebbero fatto ritenere il compendio immobiliare divisibile in natura, ai sensi dell'art. 718 c.c.

Secondo il ricorrente incidentale, il giudice di secondo grado avrebbe errato nel non valutare le circostanze rilevanti ai fini della decisione, enunciate nel primo motivo di ricorso ed in particolare l'inesistenza del vincolo giuridico e urbanistico di pertinenzialità ostativo, la mancanza di determinazione del costo necessario all'eliminazione del vincolo ove esistente, l'impossibilità di assegnare l'intero compendio alla convenuta ove esistente il vincolo e la mancanza di specifica interrogazione all'Ufficio Tecnico del Comune nel corso della consulenza.

Il quarto motivo di ricorso incidentale denuncia l'omesso esame di un fatto decisivo, ai sensi dell'art. 360, co. 1, n. 5, c.p.c., in

relazione agli artt. 132, co. 1, n. 4, 112, 113, 115, 116, 194, 196, 197 c.p.c., 111, co. 2 e 6, Cost., art. 6 CEDU per aver la Corte immotivatamente disatteso l'istanza di integrazione o rinnovazione della consulenza tecnica o di richiesta di informazioni all'Ufficio Tecnico Comunale - Settore Urbanistica competente.

Il ricorrente incidentale, nell'illustrare congiuntamente i primi quattro motivi di ricorso, affronta innanzitutto la questione relativa alla comoda divisibilità del compendio immobiliare in relazione alla quale ritiene applicabile la consolidata e costante giurisprudenza di legittimità sul punto.

In particolare, secondo la parte, la non comoda divisibilità di un immobile rilevante per l'art. 720 c.c., determinando una eccezione al diritto del coerede a ricevere la sua parte in natura (art. 718 c.c.), è da intendere in senso restrittivo e da sottoporre ad un accertamento di fatto particolarmente rigoroso e riferibile esclusivamente alle ipotesi in cui singole unità immobiliari siano considerate indivisibili. Al contrario, non può trovare applicazione alle ipotesi in cui vi sia una pluralità di beni immobili, laddove sia possibile procedere ad un progetto di divisione che consenta l'assegnazione in natura di porzione di beni ereditari a ciascun dividendo, suscettibili di godimento libero e autonomo, non impedito da servitù, pesi o limitazioni eccessive, e la divisione non necessiti di opere complesse o di notevole costo, ovvero determini una sensibile perdita di valore delle singole parti rispetto all'intero; non è inoltre esclusa la comoda divisibilità del fabbricato per il fatto che sue frazioni debbano necessariamente rimanere in comune.

7.1. I motivi, da esaminare congiuntamente per la loro connessione, sono inammissibili.

In primo luogo, è inammissibile ex art. 348 ter, ultimo comma, c.p.c. la deduzione del vizio di cui al n. 5 dell'art. 360, co. 1, c.p.c., avendo la Corte d'Appello confermato quella di primo grado sulla base dei medesimi fatti posti a fondamento della decisione appellata.

Quanto alle doglianze che investono la pretesa erroneità dell'affermazione del giudice di appello, secondo cui la divisione in natura del complesso immobiliare sarebbe preclusa per effetto della normativa urbanistica vigente, le stesse si rilevano inammissibili in quanto attingono solo una delle *rationes* che hanno indotto il giudice di appello a confermare la valutazione di non comoda divisibilità in natura del complesso immobiliare comune ai germani Volpi.

La Corte d'appello alle pagg. 13 e ss. ha richiamato, in risposta ai primi due motivi dell'appello del Volpi, le conclusioni del CTU dott. Arcari, che deponevano per la non divisibilità in natura dell'edificio, atteso che il fabbricato di tipo artigianale al piano terra con le abitazioni del custode e del proprietario al primo piano, ove diviso in natura, avrebbe portato ad una soluzione che avrebbe penalizzato fortemente gli spazi adibiti a qualsiasi attività produttiva e/o artigianale, aggiungendo poi che la separazione di una delle due unità abitative dal fabbricato industriale posto a piano terra avrebbe contravvenuto alle prescrizioni del PRG vigente alla data di presentazione della pratica edilizia n. 26/81 ed a quelle del PGT vigente alla data dell'elaborato peritale.

I motivi evidentemente attingono solo tale seconda *ratio* e peraltro con il richiamo a pareri, resi in forma orale, ed ottenuti solo in data successiva alla pronuncia della sentenza impugnata, in evidente violazione dei limiti ai *nova* del giudizio di legittimità.

Premesso che questa Corte ha di recente ribadito che l'accertamento del giudice di merito circa la comoda divisibilità di un immobile va condotto in base al criterio oggettivo della concreta possibilità di ripartirlo senza pregiudizio per il suo valore economico, così da poter attribuire a ciascun condividente un'entità autonoma e funzionale, valutando la fattibilità dell'intervento edilizio necessario per la divisione in relazione alle caratteristiche del bene e la compatibilità con la disciplina urbanistica vigente, avuto riguardo sia alla normativa nazionale che ai regolamenti e strumenti urbanistici locali, particolarmente in caso di vincoli storico-ambientali. (Cass. n. 27040/2024) manca ogni censura alla diversa affermazione della Corte d'Appello secondo cui l'assegnazione disgiunta dell'appartamento avrebbe penalizzato gli spazi adibiti all'attività imprenditoriale, cui è destinato nell'insieme il complesso edilizio.

Quella operata dal giudice di merito, come giustificazione alternativa alla valutazione di indivisibilità in natura, trova il conforto nella giurisprudenza di legittimità che ha anche di recente affermato che è riservata al giudice di merito, ed è incensurabile in sede di legittimità, se sorretta da motivazione congrua, coerente e completa, la valutazione di non comoda divisibilità, 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. n. 27984/2023).

In termini analoghi al caso in esame si veda anche Cass. n. 25888/2016 che ha confermato la sentenza impugnata che, malgrado la naturale ed agevole divisibilità di un bene immobile, costituito da due locali con ingressi indipendenti, ne aveva dichiarato la non comoda divisibilità, per la stretta connessione economica e funzionale dei locali medesimi, l'uno, adibito a deposito, strumentale all'altro, utilizzato come negozio).

Il nesso di strumentalità che la sentenza ha individuato tra le unità abitative ed il fabbricato industriale, ed il pregiudizio derivante dalla separazione del regime dominicale, per effetto dell'attribuzione disgiunta, tale da ripercuotersi in una penalizzazione degli spazi pacificamente adibiti all'attività produttiva, costituiscono una autonoma giustificazione del giudizio di indivisibilità, connotato da logicità e coerenza e che comunque non appare in alcun modo attinto dai motivi di ricorso, il che ne determina l'inammissibilità.

8. Il quinto motivo di ricorso principale denuncia, ai sensi dell'art. 360, co. 1, n. 4, c.p.c., la nullità della sentenza in relazione agli artt. 112, 113, 115, 116, 132, co. 2, n. 4, c.p.c. per omessa pronuncia su una domanda del quarto motivo di appello di Gianluigi Volpi con il quale sono stati analiticamente contestati i costi esposti dal CTU per rimediare ai vizi ed ai difetti.

Il sesto motivo di ricorso principale denuncia, ai sensi dell'art. 360, co. 1, n. 5, c.p.c., l'omesso esame di fatti decisivi in relazione agli artt. 112, 113, 115, 116, 132, co. 2, n. 4, c.p.c. consistenti nei fatti dedotti nel quarto motivo di appello che avrebbero condotto ad escludere alcune delle spese indicate dal CTU.

8.1. I motivi, da esaminare congiuntamente per la loro connessione, sono inammissibili.

La censura attinge evidentemente un apprezzamento riservato al giudice di merito, quanto alla determinazione del valore di stima del complesso immobiliare, operata sulla scorta delle indagini commesse al perito d'ufficio, ed alle quali la Corte d'Appello ha ritenuto di rifarsi con motivazione logica e coerente.

Quanto invece alla pretesa differenza di condizioni manutentive tra l'appartamento occupato dal ricorrente incidentale e quello goduto dalla sorella, la critica non tiene conto del fatto che, proprio alla luce del principio per cui ogni miglioria accede alla proprietà del bene, che resta appunto comune, fin quando non sia pronunciato lo scioglimento della comunione (e che è alla base delle ragioni per le quali il valore del complesso è stato determinato tenendo conto delle migliorie apportate dagli interventi del Volpi), la stima del bene, ritenuto suscettibile solo di assegnazione unitaria per il suo carattere indivisibile, è frutto anche delle differenti condizioni di manutenzione delle varie unità immobiliari, così che trattasi di censura che appare priva di rilevanza ai fini dell'esito del giudizio.

9. La sentenza deve perciò essere cassata in relazione ai motivi del ricorso principale accolti, con rinvio alla Corte d'Appello di

Milano, in diversa composizione che provvederà anche sulle spese del presente giudizio.

19. Poiché il ricorso incidentale è inammissibile, sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell’art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato – Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto il comma 1-quater dell’art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 – della sussistenza dell’obbligo di versamento, da parte del ricorrente incidentale, dell’ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per le detta impugnazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo, il terzo ed il quarto motivo del ricorso principale, nei limiti di cui in motivazione;
rigetta il primo ed il quinto motivo del ricorso principale e dichiara inammissibile il ricorso incidentale;
cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti, con rinvio alla Corte d’Appello di Milano, in diversa composizione, che provvederà sulle spese del presente giudizio;
ai sensi dell’art. 13, co. 1 *quater*, del d.P.R. n. 115/2002, inserito dall’art. 1, co. 17, l. n. 228/12, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente incidentale dell’ulteriore somma pari al contributo unificato dovuto per il ricorso incidentale a norma dell’art. 1 *bis* dello stesso art. 13.
Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, in data 10 settembre 2026.

L'Estensore

Il Presidente

Corte di Cassazione - copia non ufficiale