



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Divisione giudiziale: compiti del Ctu

Autore: Consulenze | 09/03/2019



***A seguito del decesso di successione per il decesso di due coniugi sono stati fatti degli errori nella divisione ereditaria dei terreni. Quali sono le possibili scelte/direzioni che potrebbero essere prese in sede di tribunale e precisamente: 1) Il giudice può chiedere al Ctu di sanare la situazione, a spese delle parti, o al massimo chiedere un “teorico” progetto divisionale? (in questo caso la spesa sarebbe enorme e anticipare per poi farsi restituire i soldi sarebbe una avventura); 2) È compito del Ctu sanare la situazione dal punto di vista delle pratiche***

***catastali, ipotecarie, dichiarazioni di successione ...? 3) Quali sono i limiti e le competenze del Ctu? 4) Può il giudice nominare un perito ad hoc e obbligare le parti?***

Prima di rispondere ai quesiti, appare opportuna una premessa sul ruolo e sui **compiti** del **Ctu** nelle cause di **divisione ereditaria**. Si consideri, innanzitutto, la "struttura" del giudizio divisorio, articolato in due fasi: 1) accertamento del diritto di ciascun coerede a conseguire la propria quota ereditaria; 2) formazione delle porzioni di beni corrispondenti a ciascuna quota e alla loro attribuzione a ciascun coerede. La seconda fase presuppone la valutazione tecnica di un perito ai fini della stima dei beni, del giudizio sulla divisibilità e della formazione delle porzioni da attribuire ai coeredi.

La consulenza tecnica d'ufficio ha la finalità di aiutare il **giudice** nell'identificazione dei beni nonché nel giudizio di divisibilità, ma, come noto, non può mai e in nessun caso supplire all'osservanza dell'onere probatorio gravante sulle parti. La Ctu non può mai avere funzione esplorativa, a meno che non riguardi situazioni rilevabili solo con ricorso a determinate cognizioni tecniche.

Secondo la Cassazione, è consentito derogare al divieto di compiere indagini esplorative unicamente quando l'accertamento di determinate situazioni di fatto possa effettuarsi soltanto con l'ausilio di speciali cognizioni tecniche, essendo in questo caso consentito al Ctu anche di acquisire ogni elemento necessario a rispondere ai quesiti, sebbene risultante da documenti non prodotti dalle parti, sempre che si tratti di fatti accessori e rientranti nell'ambito strettamente tecnico della consulenza, e non di fatti e situazioni che, essendo posti direttamente a fondamento della domanda o delle eccezioni delle parti, debbano necessariamente essere provati dalle stesse (Cass. civ., n. 1266/2013).

Sulla scorta dei principi sopra enunciati, occorre innanzitutto precisare che, nei giudizi di **divisione ereditaria**, gli **eredi** devono dimostrare di avere tale qualifica e di essere titolari dei beni di cui richiedono la divisione. È quindi indispensabile che siano le parti ad allegare alla domanda di divisione i certificati storici catastali e la documentazione concernente le iscrizioni e le trascrizioni relativamente ai beni nell'ultimo ventennio, quanto meno della relazione notarile in sostituzione, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Ciò per consentire al giudice di verificare la presenza di condizioni ostative dell'azione

divisoria, quali quelle afferenti alla sussistenza del diritto di proprietà in capo alle parti del giudizio, nonché l'esistenza eventuale di altri litisconsorti necessari (creditori o aventi causa da un partecipante alla comunione) a norma degli artt. 1113 c.c. e 784 c.p.c.

Secondo la giurisprudenza, in assenza di certezza sulla proprietà dei beni dell'asse ereditario, su eventuali loro vincoli o pregiudizi, come, pure, sulla integrità del contraddittorio, che solo una idonea documentazione potrebbe determinare, la domanda di divisione va dichiarata improponibile.

Questo aspetto ha rilevanza nel caso di specie, laddove il consulente tecnico ha affermato che alcune particelle non risultano di proprietà degli eredi. Il giudice dovrebbe quindi invitare le parti a fornire la prova della titolarità delle suddette particelle e, in caso di mancata prova, ordinarne l'esclusione dal giudizio divisorio.

Differente è la questione relativa al mancato aggiornamento catastale. Visto che vi è prova degli atti relativi alle vicende modificative degli immobili, il Ctù può essere autorizzato dal Giudice ad effettuare gli aggiornamenti catastali e le volture, con spese a carico delle parti, sempre che non sia necessario un previo titolo abilitativo. In altri termini, se le variazioni sono certe e comprovate da titoli, il giudice autorizzerà il Ctù all'aggiornamento.

Si veda ora l'aspetto più complesso che il Ctù, e di conseguenza il giudice, sono chiamati a valutare: la comoda divisibilità dei **beni**. Un immobile può risultare non comodamente divisibile quando il frazionamento è irrealizzabile o è realizzabile a pena di notevole deprezzamento, o ancora quando è impossibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Nel caso di specie, stando ai fatti riportati dal lettore nella documentazione prodotta in allegato, occorrerebbe dunque verificare quali sono stati, secondo il Ctù, i motivi ostativi alla redazione del progetto divisionale:

a) se si tratta esclusivamente di problemi di aggiornamento catastale, la questione è superabile con l'intervento autorizzativo del giudice;

b) se si tratta di problemi di incertezza sulla titolarità dei beni, la questione si complica, poiché la domanda di divisione presuppone, ovviamente, che i beni siano di proprietà degli eredi. L'incertezza si può sanare con la prova dei titoli di

provenienza, altrimenti sarà indispensabile una causa di accertamento della proprietà prima di poter procedere a divisione;

c) se si tratta di problemi di divisibilità dei beni, entra in gioco la norma di cui all'art. 720 c.c.: se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero, con addebito dell'eccedenza, nella porzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore, o anche nelle porzioni di più coeredi, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione. Se nessuno dei coeredi è a ciò disposto, si fa luogo alla vendita all'incanto.

Con riferimento all'ultimo quesito, si osservi che il giudice può delegare ad un **notaio** esclusivamente la direzione delle operazioni di divisione (che presuppongono il superamento della prima fase di accertamento dei diritti degli eredi e di valutazione dei beni). Se nel corso delle operazioni di divisione sorgono contestazioni, il notaio redige apposito processo verbale che trasmette al giudice istruttore.

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. **Maria Monteleone***