



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA
V SEZIONE CIVILE**

In persona del giudice monocratico Elena Fulgenzi
riunito in camera di consiglio, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 64531/14 di Ruolo generale affari contenziosi

TRA

Bruno Giannini, nata a Roma il 18.7.1934 rappresentata e difesa dagli avv.ti **Roberto Canestrelli** e **Fabio Canestrelli**

E

FALLIMENTO N. 373-3/2015 LULLO DOMENICO (C.F. LLLDNC37S20A285V), in persona del Curatore Dott. Piergiorgio Zampetti, espressamente autorizzato in virtù di provvedimento del Giudice Delegato Dott. Luigi Argan in data 19.06.2018 rappresentato e difeso dall'Avv. Daniele Guidoni

Capoccia, Beniamina, Strovoglia, Antonio, Strovoglia, Rita Paola, quali eredi di **Strovoglia, Giorgio**

ROMA CAPITALE (C.F.: 02438750586) in persona del legale rapp.te pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. **Federica Gagliardi**

- chiamata in causa-

Oggetto: giudizio di scioglimento della comunione

FATTO E DIRITTO

1. **Ciaronna Bruno** ha convenuto in giudizio **Lullo Domenico** e **Strovoglia, Rita Paola**, con atto di citazione notificato in data 14.10.2014 esponendo di essere erede unica testamentaria del coniuge **Strovoglia, Antonio**, deceduto il 28.10.1998. Il de cuius acquistava unitamente ai sigg.ri **Strovoglia, Giorgio** e **Lullo Domenico** in comproprietà indivisa con i medesimi e in parti uguali tra di loro, n. 2 capannoni industriali in Roma, località Tor Tre Teste, Via Pasquale Alecce n. 35/37 e precisamente: 1) terreno con sovrastante capannone per atto notaio Bruccleri di Palestrina del 6.3.1974, Rep. 29460, registrato a Palestrina il 15.3.1974 al n. 1047 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1° in data 16.3.1974, formalità n. 16129; 2) terreno con sovrastante capannone per atto notaio Bruccleri di Palestrina del 24.5.1975,



Rep. 35330, registrato a Palestrina il 12.6.1975 al n. 1030 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma I in data 19.6.1975, formalità n. 16259.

In forza di due contratti di locazione succedutisi nel tempo senza soluzione di continuità, sin dal 1980, i due capannoni erano stati nella esclusiva disponibilità del comproprietario Domenico Lullo, il quale lo aveva adibito a stabilimento di produzione dolciaria sotto la denominazione di "Cerbiatto S.r.l." con il primo contratto e di "Cerbiatto Due S.r.l." con il secondo.

A causa di rilevanti interventi edilizi abusivi dal medesimo effettuati durante gli oltre trent'anni di possesso esclusivo, secondo l'attrice l'immobile era stato sottratto ad ogni possibilità di commercializzazione.

Ciò premesso l'attrice chiedeva che il giudizio si articolasse in una duplice fase, che previamente imponesse al convenuto sig. Lullo con sentenza non definitiva la rimozione delle opere abusive e, all'esito, si provvedesse allo scioglimento della comunione.

In caso di non comoda divisibilità dell'immobile, l'attrice chiedeva l'attribuzione a se medesima dello stesso concludendo *"a) accertare con sentenza parziale natura ed entità delle opere abusive eseguite dal convenuto Lullo Domenico sugli immobili in comproprietà tra le parti siti in Roma, Via Pasquale Alece n. 35/37, come identificati nella narrativa del presente atto, condannando il medesimo alla loro rimozione in congruo prefiggendo termine; b) accertare l'entità delle spese necessarie allo scopo con condanna del convenuto, in caso di inottemperanza, al pagamento in favore dell'attrice del relativo importo, onde porla in condizione di procedere al risanamento edilizio ed urbanistico dell'immobile in comproprietà; c) adottare con separata ordinanza i provvedimenti per l'ulteriore istruzione della causa ai fini della deliberazione della domanda di scioglimento della comunione; d) in caso di non comoda divisibilità dell'immobile, attribuirlo per l'intero all'odierna attrice, la quale con il presente atto avanza espressa e formale richiesta in tal senso; e) accertare la misura del conguaglio da porre in favore degli altri due comproprietari; f) compensare in tutto o in parte la somma dovuta a titolo di conguaglio in favore del Lullo con le spese necessarie alla restituzione dell'immobile al suo pristino e regolare stato; g) accertare e dichiarare che il convenuto non ha diritto, ai sensi dell'art. 1592 c.c., ad alcuna indennità per i miglioramenti dal medesimo apportati al bene locato in quanto non previamente autorizzati dai locatori; h) ove invece venga accertata l'eventuale esecuzione di opere aventi natura di addizioni- e non di miglioramenti intrinseci rientranti nella disciplina di cui alla richiamata norma di legge- determinare, anche a mente dell'art. 1100 c.c., l'indennità prevista dall'art. 1593 c.c. ai fini della acquisizione alla comunione delle opere stesse; i) condannare il convenuto al risarcimento dei danni per la causata incommerciabilità del bene comune in misura almeno pari alle mensilità di canone del cessato rapporto di locazione, a far data dalla riconsegna del bene e sino al suo definitivo risanamento urbanistico. Con vittoria di spese, competenze e onorari"*.

Si costituiva i Domenico Lullo replicando che fino alla data del 22.12.1980 lo stabilimento di produzione dolciaria, seppur formalmente intestato alla Ditta individuale "Il Cerbiatto di Lullo Domenico", in realtà veniva gestito in società di fatto dai tre comproprietari, come si evince dalla scrittura privata sottoscritta dagli stessi nella citata data del 22.12.1980.

Immediatamente dopo la firma di tale scrittura privata, i tre comproprietari dei capannoni,



unitamente alla moglie del Sig. Lullo Domenico, ~~Sig.ra Antonella~~, provvedevano alla costituzione di una società di capitali, "Il Cerbiatto- Industria Alimentare e Dolciaria s.r.l.". Tale gestione proseguiva fino a tutto il 1983 e si concludeva con la dichiarazione di fallimento della società citata.

L'ampliamento dei capannoni cui fa riferimento l'odierna attrice veniva effettuato proprio durante tale gestione e veniva deciso di comune accordo dei soci per l'alloggiamento di una nuova macchina destinata alla produzione delle merendine.

Dall' 01.06.1984, quindi dopo il fallimento della "Il Cerbiatto - Industria Alimentare e Dolciaria s.r.l.", il medesimo stabilimento veniva gestito da una nuova società, la "Cerbiatto Due s.r.l." costituita dal solo Lullo Domenico. L'utilizzo dei capannoni in questione veniva attribuito alla nuova società in virtù di contratto di locazione del 01.06.1984, comprendente anche l'ampliamento.

I comproprietari ~~Roberto~~ ~~Paola~~ e ~~Stefano~~, che rimanevano a lavorare all'interno dello stabilimento fino alla fine degli anni '80 come dipendenti della Cerbiatto Due s.r.l., non solo concorrevano unitamente al Lullo Domenico nel prendere la decisione di procedere all'ampliamento del locale senza concessione, ma ne beneficiavano anche in termini di rendita economica riscuotendo per anni un canone di locazione commisurato all'intera consistenza dei capannoni, quindi anche per la parte costituente l'ampliamento.

Ciò premesso il convenuto sosteneva che l'attuale ostacolo allo scioglimento della comunione, non poteva essere attribuito a lui, atteso il consenso degli altri comproprietari a nulla rilevando la circostanza che egli si assumeva la responsabilità quale esecutore materiale dei lavori ed unico finanziatore degli stessi.

Qualora dovesse ritenersi necessaria la rimozione delle abusive opere di ampliamento, i relativi costi andrebbero ripartiti tra tutti i comproprietari né egli avrebbe dovuto rispondere di eventuali danni per la dedotta incommerciabilità dei beni in questione.

Concludeva, quindi, Lullo Domenico chiedendo " a) Disporre la divisione degli immobili oggetto di causa e, in caso di non comoda divisibilità degli stessi, attribuirli per intero all'odierno convenuto, che a mezzo del presente atto avanza formale richiesta in tal senso; b) Accertare la misura del conguaglio da porre in favore degli altri due comproprietari; c) In via riconvenzionale, condannare la Sig.ra ~~Bianca~~ ed il Sig. ~~Stefano~~, ex art. 1592 cod. civ., ovvero ex art. 1593 cod. civ., ovvero, in via subordinata, ex art. 2041 cod. civ., al pagamento, in favore del Sig. Lullo Domenico, della somma di euro 41.316,00 ciascuno, e, quindi, per complessivi euro 82.632,00, a titolo di indennità, restituzione e/o rimborso delle spese sostenute per l'ampliamento dei locali oggetto di causa, oltre interessi e rivalutazione a decorrere dall'epoca di realizzazione dei lavori di ampliamento medesimi; d) Compensare in tutto o in parte tali importi con la somma dovuta a titolo di conguaglio in favore degli altri comproprietari e) Rigettare tutte le altre domande dell'attrice in quanto infondate in fatto ed in diritto. Con vittoria delle spese di lite."

Con provvedimento in data 10.7.2016 form. 57868 il Comune di Roma ha acquisito al patrimonio l'area di sedime, sulla quale insisteva l'ampliamento abusivo di cui all'atto del notaio Bruccoleri in data 24.5.1975 rep. 35330. Poiché l'altro terreno con sovrastante capannone industriale acquistato in comunione dalle parti con atto del medesimo notaio in



data 6.3.1974 rep 29460 non era stato oggetto del provvedimento acquisitivo, l'attrice dichiarava di limitare la domanda alla richiesta di divisione di tale immobile essendo venuta a cessare, allo stato, la materia del contendere sulla residua proprietà.

Alla successiva udienza del 6. Giugno 2018, a causa del decesso di Lullo Domenico, il processo è stato interrotto e il Fallimento 373-3/2015 Lullo Domenico, con ricorso in data 27.6.2018, lo ha riassunto evocando in giudizio, a seguito del decesso di [REDACTED], i di lui eredi [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e, a parziale modifica delle conclusioni già rese da Lullo Domenico, ha chiesto di dichiarare improcedibili le domande di condanna al pagamento nei confronti del Fallimento in quanto sottratte al rito ordinario e attratte alla specialità del rito di accertamento del passivo ex artt. 92 e segg. L.F.; nel merito, disporre la divisione degli immobili oggetto di causa e, in caso di non comoda divisibilità degli stessi, attribuire al Fallimento l'equivalente monetario del valore della quota da stabilire con apposita CTU.

E' stata, disposta c.t.u. al fine di predisporre un progetto di divisione dell'immobile in caso di comoda divisibilità ovvero, comunque, accertandone il valore e gli eventuali conguagli dovuti. Rappresentata dal c.t.u. la difficoltà di rispondere all'incarico stante l'impossibilità di acquisire da Roma Capitale gli elaborati grafici necessari ad individuare con precisione gli immobili acquisiti, il Giudice, all'udienza del 24.7.2020, ne ha disposto la citazione.

Non risultando tuttavia, che Roma Capitale avesse proceduto al frazionamento della parte di immobile acquisito gratuitamente al patrimonio del Comune la consulenza tecnica d'ufficio è stata estesa anche al frazionamento dell'area acquisita al patrimonio comunale.

Il c.t.u. ha, infatti, accertato che sussisteva un ampliamento di estesa dimensione realizzato, senza titolo autorizzativo comunale, in aderenza ai due capannoni e su aree già pertinenze degli stessi acquisito al patrimonio comunale in conseguenza della Disposizione n. 599 del 1993.

Ciò premesso, tenuto conto che gli atti di scioglimento della comunione 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; 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; che appare necessario pertanto rigettare la domanda con riferimento ai beni come ora individuati (Sez. U, Sentenza n. 25021 del 07/10/2019); che con l'ultima relazione esplicativa del 04.01.2023 il c.t.u. depositando tutta la documentazione relativa agli atti di aggiornamento singolarmente elencati oltreché, le nuove planimetrie catastali e le ricevute di avvenuta variazione rilasciate dall'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, Servizi Catastali, dell'Agenzia delle Entrate ed in conformità della soluzione, prospettata ed autorizzata, sub 1, nella relazione datata 30 ottobre 2022, ha comunicato che secondo tale soluzione e all'esito delle operazioni anzidette, gli immobili distinti in catasto fabbricati con foglio 647, particella 69, subalterni 504, 505 e 506 sono quelli



acquisiti al patrimonio di Roma Capitale, mentre gli immobili distinti da foglio 647, particella 69, subalterni 502 (con particella 563 graffata) e 503 restano di proprietà dei sigg. Lullo/P. [redacted] e/o loro aventi causa; che, tuttavia, rigettata la domanda di scioglimento della comunione rispetto all'immobile ora distinto al foglio 647, particella 69, subalterni 504, 505 e 506 acquisite al patrimonio di Roma Capitale occorre, ai fini dell'accertamento del valore dei restanti beni, che il c.t.u. proceda, come da separata ordinanza, ad aggiornare, al fine della determinazione del conguaglio dovuto, il valore dell'eventuale conguaglio dovuto.

Nella specie il c.t.u. con la prima c.t.u. rilevava che ad ogni capannone può essere attribuito il valore di € 271.733,33 - quindi i due capannoni insieme valgono € 543.466,67 - mentre il conguaglio in denaro per il terzo sarebbe pari ad € 271.733,33.

Ritenuto tuttavia, necessario che il c.t.u., una volta ottenuto il frazionamento e ristretto il presente giudizio divisionale alle particelle foglio 647, particella 69, subalterni 502 (con particella 563 graffata) e 503 che restano di proprietà dei sigg. Lullo/P. [redacted] e/o loro aventi causa si esprima nuovamente sulla comoda divisibilità dei beni e sul conguaglio eventualmente attribuibile al Fallimento Lullo ove i due capannoni venissero attribuiti in proprietà all'attrice

p.q.m.

il Tribunale, non definitivamente pronunciando così provvede:

- rigetta la domanda di scioglimento della comunione con riferimento all'immobile ora distinto al foglio 647, particella 69, subalterni 504, 505 e 506 particelle acquisite al patrimonio di Roma Capitale;
- dispone con separata ordinanza per la prosecuzione del giudizio per la riconvocazione del c.t.u. e chiarimenti delle parti
- spese al definitivo;

Così deciso in Roma il 26 maggio 2025

Il Giudice
Elena Fulgenzi

