

CASS. CIV., SEZ. II., N. 25244 DEL 15/09/2025 – CRITERI STRUTTURALI E FUNZIONALI PER L'ACCERTAMENTO DELLA NON COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE NELLA DIVISIONE GIUDIZIALE: IRRILEVANZA DELL'UNITARIETÀ DELL'EDIFICIO IN PRESENZA DI AUTONOMO GODIMENTO DELLE PORZIONI.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO LA CORTE SUPREMA DI
CASSAZIONE SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta da
Dott. MANNA Felice - Presidente
Dott. PAPA Patrizia - Consigliere
Dott. PICARO Vincenzo - Consigliere
Dott. FORTUNATO Giuseppe - Consigliere
Dott. PIRARI Valeria - Consigliere rel.
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 22637/2022 R.G.
proposto da

Be.Ro., rappresentata e difesa dall'avv. Paola Righetti Saragoni Lunghi ed elettivamente domiciliata in R, (Omissis), presso lo studio dell'avv. Graziella Silvana Zarcone;
– ricorrente –

contro

Be.St., rappresentato e difeso dall'avv. Valentina Lo Bartolo ed elettivamente domiciliato in R, via (Omissis), presso lo studio dell'avv. Emilia Rosa Faraglia

-controricorrente-

avverso la sentenza n. 777/2022 emessa dalla Corte d'Appello di Ancona il 15/6/2022, pubblicata il 15/6/2022 e notificata il 20/6/2022.

Udita la relazione svolta dal consigliere dott.ssa Valeria Pirari nella pubblica udienza del 10 luglio 2025;

lette le conclusioni scritte della Procura generale, in persona del sostituto procuratore generale Rosa Maria Dell'Erba, che ha concluso chiedendo il rigetto del ricorso.

FATTI DI CAUSA

1. Ai fini della migliore comprensione dei fatti di causa, è opportuno riassumere la vicenda sulla base della ricostruzione operata dalla Corte d'Appello, integrata, quanto al giudizio di primo grado, con gli elementi risultanti dal ricorso.

Come emerge dal ricorso, Be.Ro. convenne in giudizio, davanti al Tribunale di Pesaro, l'ex coniuge Be.St., dal quale aveva divorziato e dal quale aveva avuto una figlia, all'epoca minore d'età, onde ottenere lo scioglimento della comunione di due beni immobili, costituiti da due distinte palazzine, indicate come blocco A e blocco B. Sosteneva, al riguardo, che il primo (blocco A), nel quale si trovava la casa coniugale a lei assegnata in sede di separazione e di divorzio e l'ambulatorio veterinario dell'ex coniuge, era stato edificato dalla propria famiglia nel 1924 ed era sempre appartenuto da allora ad essa, oltretutto, pro quota, alla zia paterna, di cui era già stata designata erede; e che il secondo era costituito da un appartamento, sul quale la propria madre vantava il diritto di usufrutto, estinto, poi, tra il primo e il secondo grado del giudizio, e da altro appartamento inizialmente assegnato all'ex coniuge con provvedimento venuto meno tra i due gradi del giudizio.

Come risulta dalla sentenza impugnata, il Tribunale di Pesaro, con sentenza n. 133/2019, pubblicata il 13/2/2019, dichiarò lo scioglimento della comunione tra le parti, ritenendo condivisibile la soluzione n. 2 del progetto di divisione predisposto dal c.t.u. e attribuendo, così, a Romina Bevilacqua la proprietà esclusiva degli immobili sub-5 e 10 del blocco A, siti in F, (Omissis), in catasto al foglio (Omissis), particella (Omissis), e sub-1 e 4 del blocco B, sito in F, località (Omissis), in catasto al foglio (Omissis), particella (Omissis), e a Be.St. le unità immobiliari sub-11 e 12 del blocco A e sub- 2 e 3 del blocco B, ponendo a suo carico una somma a titolo di conguaglio.

Il giudizio di gravame, instaurato da Romina Bevilacqua, si concluse, nella resistenza di Be.St., con la sentenza n. 777/2022, pubblicata il 15/6/2022, con la quale la Corte d'Appello di Ancona rigettò l'appello.

Per quanto qui rileva, i giudici di merito, discostandosi dalle richieste avanzate dall'appellante - che chiedeva che ogni dividendo ricevesse un intero blocco -, ritennero che la divisione in più parti di ciascun blocco soddisfacesse l'interesse di ciascuna parte a rimanere nella disponibilità dell'immobile già in suo uso (quanto all'appellante, la casa coniugale sita nel blocco A e la casa di abitazione della propria madre sita nel blocco B e, quanto all'appellato, l'ambulatorio veterinario posto nel blocco A); che gli immobili siti in ciascun blocco non fossero indivisibili, ma fossero comodamente divisibili sia dal punto di vista strutturale, sia dal punto di vista funzionale; e che dovesse essere preferita questa soluzione anche per la minore entità del conguaglio.

2. Avverso questa sentenza, Bevilacqua Romina propone ricorso per cassazione, affidandolo a sei motivi; Be.St. si difende con controricorso. Entrambe le parti hanno depositato memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.1 Preliminarmente, la ricorrente lamenta la nullità della notifica effettuata dalla parte avversa della sentenza della Corte d'Appello impugnata, essendo stata notificata una minuta e non il provvedimento munito di numero di repertorio, nonché la mera apparenza della conformità della sentenza d'appello rispetto a quella di primo grado, essendo mutata, tra l'una e l'altra, la situazione di fatto e di diritto, con conseguente inoperatività dell'art. 348-ter cod. proc. civ.

1.2 Il motivo è inammissibile.

Come questa Corte ha più volte avuto modo di affermare, l'interesse all'impugnazione, il quale costituisce manifestazione del generale principio dell'interesse ad agire - sancito, quanto alla proposizione della domanda ed alla contraddizione alla stessa, dall'art. 100 cod. proc. civ. - va apprezzato in relazione all'utilità concreta derivabile alla parte dall'eventuale accoglimento del gravame, e non può consistere in un mero interesse astratto ad una più corretta soluzione di una questione giuridica, non avente riflessi sulla decisione adottata, sicché è inammissibile, per difetto d'interesse, un'impugnazione con la quale si deduca la violazione di norme giuridiche, sostanziali o processuali, che non spieghi alcuna influenza in relazione alle domande o eccezioni proposte, e che sia diretta quindi all'emanazione di una pronuncia priva di rilievo pratico (Cass., Sez. 1, 19/5/2006, n. 11844; Cass., Sez. L, 23/05/2008, n. 13373; Cass., Sez. 2, 11/12/2020, n. 28307).

Pertanto, in assenza di un reale interesse della parte a far valere l'invalidità della notifica della sentenza d'appello, neppure spiegato nella censura, deve dichiararsi l'inammissibilità della stessa.

Le questioni afferenti alle differenze di valutazione operate nei due gradi di merito verranno invece considerate con riferimento alle singole censure.

2. Con il primo motivo di ricorso, si lamenta la violazione degli artt. 1116,720,727,729,832 cod. civ., 116 e 132, n. 4, cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, nn. 3 e 4, cod. proc. civ., per avere i giudici di merito ritenuto i due immobili dividendi ulteriormente divisibili, anziché procedere, come richiesto, all'attribuzione a ciascun condividente di un blocco intero, con attribuzione del relativo conguaglio, senza considerare che il blocco A era per il 70 % della famiglia della ricorrente, con la sola eccezione della quota minoritaria del controricorrente; che la ricorrente aveva il diritto di abitazione su una quota del medesimo blocco A; e che il blocco B - nel quale si trovava, al piano terra, l'abitazione della madre della ricorrente che ne era usufruttuaria fino al 2022 -, era ora nella piena proprietà della ricorrente.

Peraltro, le unità immobiliari di ciascuno dei blocchi non erano autonome, né indipendenti, né divisibili, come invece affermato, posto che, quanto al blocco A, numerose erano le comproprietà anche della zia Bevilacqua Rosella (ossia l'autorimessa, contenente l'accesso comune agli appartamenti, e lo scoperto comune sub 7, sub 9, sub 13), e che, quanto al blocco B, rimanevano comuni alcuni scoperti comuni censiti sub 5 e sub 6; che il c.t.u. non aveva mai chiarito come dovessero dividersi dette comproprietà e quali ne fossero i costi; che il bene accessorio (garage), posto nel blocco B e assegnato alla ricorrente, avrebbe

potuto essere goduto soltanto passando attraverso il giardino comune; e che esisteva tra le parti un'elevata conflittualità.

La suddetta assegnazione non considerava, inoltre, che sarebbe rimasto per entrambi i blocchi un promiscuo groviglio di tubazioni nei muri e sottoterra, posto che gli impianti (linee elettriche, fognarie, idriche, termiche, gas, caldaia) sarebbero rimasti indivisi, che la caldaia sarebbe rimasta accessibile solo dalla proprietà esclusiva del controricorrente, che la condotta fognaria dell'ambulatorio veterinario si trovava al di sotto della corte della ricorrente; che, pertanto, la divisione, così come disposta, avrebbe creato diverse servitù di passaggio, meglio descritte nel ricorso; che l'affaccio di due camere da letto (della ricorrente e della zia) dava sulla corte assegnata al controricorrente.

I giudici non avevano, infine, considerato che entrambi i blocchi, così come smembrati, avrebbero perso la qualifica di villetta e, dunque, le proprie caratteristiche estetiche e architettoniche per diventare minicondomini, oltre ad essere gravati da servitù a causa degli impianti comuni, e che il blocco A avrebbe avuto inserito un ambulatorio veterinario comportante un continuo via vai di animali, con conseguente deprezzamento e perdita di valore economico anche in vista di una futura vendita.

2.2 Il primo motivo è fondato nei termini che seguono.

La ricorrente ha basato la doglianza su sei ordini di considerazioni riconducibili 1) alla maggiore entità della propria quota sul c.d. blocco A; 2) alla titolarità, in capo ad essa, del diritto di abitazione sulla casa familiare sita nel blocco A; 3) all'intervenuta estinzione del diritto di usufrutto della propria madre sull'appartamento del blocco B; 4) all'indivisibilità e assenza di autonomia dei due blocchi, data dalla permanenza di quote comuni e dalla creazione di servitù di passaggio e legate agli impianti; 5) alla perdita della caratteristica di villa di entrambi i blocchi e del conseguente valore; e 6) all'alta conflittualità esistente tra le parti.

2.3 Orbene, analizzando il quarto punto, che assorbe i restanti, si osserva innanzitutto che la censura, pur essendo prevalentemente incentrata sull'affermata non comoda divisibilità di ciascuno dei blocchi A e B, non pone tanto un problema di divisibilità o meno del compendio dividendo nell'accezione contemplata dall'art. 720 cod. civ., atteso che, quando vi sono più immobili, che, isolatamente considerati, non sono divisibili in frazioni corrispondenti alle quote dei coeredi, ma possono tuttavia, singolarmente o congiuntamente, comporre la quota di alcuno di essi in maniera che le porzioni degli altri condividenti possano costituirsi con i rimanenti immobili della eredità, di valore pressoché uguale, è evidente che non viene in rilievo detto concetto, atteso che il soddisfacimento delle quote può realizzarsi mediante la ripartizione quantitativa e qualitativa dei vari cespiti costituenti la comunione divisibile (Cass., Sez. 2, 1/2/1957, n. 372), quanto, piuttosto, di individuazione dei criteri da seguire nella fase della formazione dei lotti.

La suddetta questione può trovare soluzione proprio attingendo ai principi affermati da questa Corte in tema di "non comoda divisibilità" del bene dividendo, atteso che il relativo accertamento, in positivo, di una siffatta situazione dà luogo ad una particolare modalità di apporzamento del compendio comune

mediante l'inclusione del bene per intero, con addebito dell'eccedenza, nella porzione di uno dei condividenti aventi diritto alla quota maggiore ovvero nelle porzioni di più coeredi se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione ovvero, in caso di mancata richiesta di attribuzione, mediante vendita all'incanto, salve diverse determinazioni da valutarsi in concreto ad opera del giudice.

Ebbene, la verifica della "non comoda divisibilità" impone, in particolare, al giudice di merito di far ricorso a due aspetti complementari, uno strutturale e l'altro funzionale, che sussistono, quanto al primo, allorché la divisione richieda accorgimenti e operazioni divisionali troppo costosi o complessi o l'imposizione di pesi, limiti e servitù per il godimento delle singole porzioni ereditarie; e, quanto al secondo, nel caso in cui la divisione provocherebbe un pregiudizio più o meno sensibile al valore economico delle quote rispetto all'intero ovvero una più o meno grave deviazione dalla normale utilizzazione del complesso (Cass., Sez. 2, 9/10/1971, n. 2813).

In applicazione di tali criteri, il bene può, dunque, considerarsi indivisibile quando il suo frazionamento in tante parti quanti sono i condividenti risulti "non comodo" per il risultato o per i mezzi richiesti, ossia quando a) la divisione, sebbene realizzabile materialmente, attribuisca ai partecipanti porzioni inidonee ad assolvere la funzione economica dell'intero, determinando con il frazionamento un notevole deprezzamento del valore intrinseco originario in relazione alla destinazione dell'immobile; b) le varie frazioni ricavabili risultino gravate da pesi, servitù o limitazioni eccessive; c) la divisione richieda spese rilevanti o accorgimenti troppo costosi o complessi (Cass., Sez. 2, 25/8/2020, n. 17717; Cass., Sez. 2, 18/10/2024, n. 27040; Cass. n. 25888/2016; n. 14577/2012; n. 3635/2007; n. 22833/2006; n. 423/1987; Cass., Sez. 2, 16/2/1973, n. 488), d) la divisione, ancorché possibile, dia luogo alla determinazione di conguagli in misura elevata (Cass., Sez. 2, 4/10/2023, n. 27984).

Nessuna rilevanza può, invece, attribuirsi all'unitarietà dell'edificio e delle sue pertinenze, qualora, alla stregua dei criteri sopra indicati, non possa escludersi la convenienza di una suddivisione del complesso in appartamenti più piccoli, ancorché con l'eventuale costituzione di un condominio (Cass., Sez. 2, 12/6/1981, n. 3812; Cass., Sez. 2, 24/10/2006, n. 22833); alla costituzione di pesi, servitù (ad esempio il diritto di passaggio, la presenza di tubi etc.), oneri e limitazioni, purché non eccessivamente gravosi, ossia purché sia garantito l'autonomo e libero godimento del bene assegnato, ad onta dei suddetti pesi (Cass., Sez. 2, 10/2/1986, n. 834, cit.. Vedi anche, tra le tante, Cass., Sez. 2, 11/11/1974, n. 3531; Cass., Sez. 2, 29/12/1975, n. 4243; Cass., Sez. 2, 23/4/1979, n. 2285), atteso che la divisione realizzata dal giudice non opera come provvedimento costitutivo di servitù, ma come mero fatto giuridico che, in correlazione con la situazione obiettiva dei luoghi, determina il sorgere della servitù, secondo lo schema della costituzione per destinazione del padre di famiglia (Cass., Sez. 2, 16/7/1971, n. 2328; Cass., Sez. 2, 21/4/1976, n. 1410; Cass., Sez. 2, 8/9/1977, n. 3916; Cass., Sez. 2, 29/9/2000, n. 12950); alla costituzione di un condominio implicante di per sé la persistenza della comproprietà sulle parti comuni dell'edificio medesimo (Cass., Sez. 2, 11/9/2020, n. 18909; Cass., Sez. 2, 10/2/1986, n. 834) o comunque il mantenimento di parti comuni (Cass., Sez. 2, 16/3/1961, n. 590), atteso che, come chiarito da Cass., Sez. 2, 10/2/1986, n. 834, la comunione non dipende sempre dalla volontà degli interessati, ma può trovare fondamento anche nella legge, indipendentemente dalla volontà e anche contro quella volontà (c.d. comunione incidentale che

viene distinta da quella volontaria o ereditaria, come in caso di comunione forzosa del muro e delle parti comuni dell'edificio in condominio).

Il bene è dunque divisibile quando, tenuto conto della destinazione obiettiva dell'immobile, ciascuna porzione sia idonea, sia pure in proporzione della sua entità, ad assolvere la funzione economica del tutto (Cass., Sez. 2, 4/8/1965, n. 1868), secondo una valutazione che deve essere fondata unicamente sul criterio oggettivo della concreta possibilità o meno di ripartire il bene medesimo, nella sua attuale consistenza e destinazione, senza pregiudizio per il suo valore economico, e in modo tale che la porzione da attribuirsi a ciascun condividente configuri un'entità autonoma e funzionale (Cass., Sez. 2, 7/11/1977, n. 4738).

In definitiva, al fine di stabilire la comoda divisibilità del bene comune, va tenuta presente la destinazione dello stesso (Cass., Sez. 2, 4/8/1965, n. 1868), non nel senso di valorizzare le modalità del suo attuale utilizzo da parte di alcuno dei condividenti, come precisato in sentenza, ma nel senso della necessità di garantire l'idoneità di ciascuna porzione, sia pure in proporzione alla sua entità, ad assolvere la stessa funzione economica del tutto, senza subire apprezzabili perdite dell'originario valore (Cass., Sez. 2, 4/4/1985, n. 2305; Cass., Sez. 2, 10/2/1987, n. 1421; Cass., Sez. 2, 7/2/2002, n. 1738); l'entità dei costi da sostenere per la risoluzione dei relativi problemi tecnici (Cass., Sez. 2, 29/5/2007, n. 12498; Cass., Sez. 2, 16/2/2007, n. 3635), dovendosi cassare la pronuncia che non postuli l'accertamento tecnico sulle spese necessarie per la divisione in natura dell'immobile (Cass., Sez. 2, 22/10/1981, n. 5536); l'imposizione di pesi, limiti o servitù per il godimento delle singoli porzioni (Cass., Sez. 2, 9/10/1971, n. 2813); il deprezzamento del bene, purché sensibile e apprezzabile (Cass., Sez. 2, 12/6/1981, n. 3812; Cass., Sez. 2, 24/2/1995, n. 2117).

2.4 Ciò detto, i giudici di merito hanno, nella specie, escluso la non comoda divisibilità di ciascuno dei due blocchi, valorizzando non solo la necessità di contenere l'entità del conguaglio, ma anche, per un verso, l'aspetto strutturale dei due blocchi - rispetto al quale hanno richiamato le considerazioni del c.t.u. in ordine all'autonomia e indipendenza degli impianti di ciascuna unità abitativa; l'agevole spostamento della caldaia, attualmente collocata nella porzione di cortile spettante al controricorrente; l'assenza di vincoli o servitù gravanti sugli immobili; l'irrilevanza dei maggiori oneri fiscali che sarebbero spettati ai condividenti e l'infondatezza delle doglianze in merito al deprezzamento dei beni fino a renderli incommerciabili - e, per altro verso, l'aspetto funzionale - che hanno ricondotto all'attuale destinazione dei beni sia nel blocco A (la casa coniugale assegnata alla ricorrente in sede di separazione e divorzio e lo studio professionale del controricorrente), sia nel blocco B (la casa gravata da diritto di usufrutto in favore della madre della ricorrente e l'appartamento abitato dal controricorrente), e alla necessità di preservare la relazione prevalente dei comproprietari coi singoli beni, mentre ha considerato inconferenti le doglianze proposte dalla ricorrente in ordine all'esigenza di tutelare i soggetti deboli (madre e figlia) e di evitare l'inasprirsi della conflittualità tra gli ex coniugi.

È dunque evidente l'errore in cui sono incorsi i giudici di merito allorché hanno sovrapposto due fasi ben distinte del procedimento divisionale, ossia quella della formazione delle porzioni, che deve essere fondata su soli aspetti oggettivi, e quella della loro attribuzione, che può, viceversa, essere influenzata anche da

aspetti meramente soggettivi, quali l'esigenza di preservare l'attuale destinazione dei beni impressa dai condividenti o l'impossibile coabitazione tra di essi (con riguardo a quest'ultima considerazione, si veda Cass., Sez. 2, 16/4/1981, n. 2309).

In definitiva, va affermato il seguente principio di diritto, al quale i giudici di merito dovranno attenersi: "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, da ricollegarsi, rispettivamente, al costo e alla complessità delle operazioni divisionali e all'imposizione di pesi, limiti e servitù per il godimento delle singole porzioni ereditarie, quanto ai primi, ovvero al pregiudizio più o meno sensibile al valore economico delle quote rispetto all'intero ovvero a una più o meno grave deviazione dalla normale utilizzazione del complesso, quanto ai secondi, 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".

3.1 Con il secondo motivo di ricorso, si lamenta, in particolare, la violazione degli artt. 1116,1014 e ss., 718,720,727,728 cod. civ., 116 e 132, n. 4, cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, nn. 3 e 4, cod. proc. civ., nonché la totale omissione di fatti decisivi, in relazione all'art. 360, n. 5, cod. proc. civ., per avere i giudici di merito asserito che all'appellante sarebbe andata la nuda proprietà del medesimo appartamento, abitato dalla madre che ne era usufruttuaria, e ritenuto dirimente l'esigenza di evitare un "conguaglio rilevante", così dimostrando di non avere considerato che l'usufrutto in favore della madre della ricorrente, riguardante l'appartamento del blocco B, era venuto meno il 14/4/2022, con consolidamento della piena proprietà in capo alla ricorrente, come da doc. n. 28 prodotto in sede d'appello in quanto successivo al giudizio di primo grado, e che questo avrebbe determinato la possibilità di trasferire il bene nella sua pienezza al controricorrente e, per esso, di disporre di un appartamento limitrofo al suo attuale ambulatorio; l'eliminazione della presenza di un soggetto estraneo al medesimo; e il radicale abbattimento del conguaglio - da Euro 78.078,27 a Euro 14.987,98 -, che esisteva, peraltro, in misura non dissimile anche nella versione mista.

Tale circostanza, peraltro, non aveva potuto essere esaminata dal Tribunale, in quanto l'appartamento al piano terra del blocco B, sovrastante quello di residenza del controricorrente, era, all'epoca, gravato dall'usufrutto in favore della madre della ricorrente, mentre ora era libero.

3.2 Il secondo motivo resta assorbito dall'accoglimento del primo, siccome implicante la rielaborazione di un nuovo progetto di divisione che non può non tener conto dell'intervenuta estinzione del diritto di usufrutto con atto del 14/4/2022, stante la funzione attribuita al conguaglio, che, in quanto meccanismo tendente alla equiparazione di porzioni diseguali, costituisce, nella sostanza, la proiezione materiale della quota ideale di comproprietà del bene.

4. Con il terzo motivo di ricorso, si lamenta la violazione degli artt. 116,132, n. 4, cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, nn. 3 e 4, cod. proc. civ., nonché l'omissione di fatti decisivi, in relazione all'art. 360, n. 5, cod. proc. civ., per avere i giudici di merito affermato che la divisione da essa decisa avrebbe attribuito all'appellato la proprietà dei locali adibiti a studio veterinario, senza però considerare che questi aveva plurime possibilità di trasferire il proprio ambulatorio in una delle nove case di cui era proprietario, due delle quali, di maggiore estensione, limitrofe all'immobile nel quale era attualmente collocato, e che la ricorrente aveva dimostrato l'esiguità dei costi di trasloco, sui quali nessuna prova era stata invece fornita dall'appellato.

Peraltro, come comprovato dal documento n. 24 del fascicolo di secondo grado, quest'ultimo aveva acquistato nel marzo del 2021 un immobile attiguo alla via Flaminia, n. 58, dove aveva già lavorato.

Le apparecchiature necessarie per la propria attività potevano, infine, essere agevolmente spostate, come dimostrato dalle fotografie e come accertato dal c.t.u.

5. Con il quarto motivo di ricorso, si lamenta la violazione degli artt. 116 e 132, n. 4, cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, nn. 3 e 4, cod. proc. civ., nonché l'omissione dell'esame di fatti decisivi sopravvenuti alla sentenza di primo grado, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., per avere la Corte d'Appello omesso di considerare l'avvenuto accrescimento della quota della ricorrente; l'annullamento della decisione che aveva assegnato all'ex coniuge l'immobile di via Forcola, n. 83; il trasferimento di quest'ultimo a Pesaro; l'alta conflittualità tra le parti e il notevole divario economico tra esse; l'acquisto, da parte dell'appellato, dell'immobile contiguo a quello utilizzato come ambulatorio.

In tal modo, i giudici, trascurando la rilevanza, in sede di divisione, dell'incidenza delle vicende soggettive sul suo risultato e di quelle oggettive concernenti i beni coinvolti nel giudizio, avevano omesso di considerare il sostanziale mutamento della situazione di fatto e di diritto intervenuta nel corso del giudizio di appello e articolatasi: nel decesso della nonna della Bevilacqua, già residente nella casa della famiglia Bevilacqua, con correlativa espansione del diritto di proprietà della ricorrente; nell'esclusione dell'assegnazione dell'immobile di via Forcone, n. 83/a, all'appellato, voluta dal Tribunale di Pesaro in sede di divorzio, con la sentenza n. 341 del 29/4/2021, con conseguente venir meno del requisito dell'assegnazione in funzione dell'uso; nel nuovo matrimonio dell'appellato e nel suo trasferimento a Pesaro, restando irrilevante il mantenimento della sua residenza a Fano; nell'acquisto, da parte dell'appellato, dell'immobile in Fano, via Flaminia, n. 58, suo ex ambulatorio distante circa mt. 800 da quello attuale; nella sussistenza di un insanabile conflitto tra le parti, accertata dalla sentenza n. 341 del 29/4/2021; nell'abissale differenza reddituale tra i due ex coniugi, come accertata dalla medesima sentenza del 29/4/2021; nell'aumento di tale divario dovuto all'assegnazione del locale adibito ad ambulatorio veterinario all'appellato, con perdita del canone di locazione di Euro 450,00 percepito dall'appellante; nell'incremento del patrimonio dell'appellato tra il primo e il secondo grado del giudizio.

6. Con il quinto motivo di ricorso, si lamenta la violazione degli artt. 116,718,720,727,315 bis cod. civ., 116 e 132, n. 4, cod. proc. civ., e 2 e 30 Cost., in relazione all'art. 360, nn. 3 e 4, cod. proc. civ., perché i

giudici di merito, privilegiando la divisione mediante smembramento dei due blocchi, anziché mediante assegnazione di un blocco ciascuno, non avevano tenuto conto né dell'alta conflittualità esistente tra gli ex coniugi e l'ex marito e la figlia e, dunque, della necessità di garantire ad esse, madre e figlia, una vita serena e priva di ingerenze nella loro privacy, né della divergenza economica tra le due parti, posto che l'appellato investiva frequentemente in immobili (era proprietario di sette immobili), da cui traeva anche guadagno, senza avere bisogno di mantenere i mq. 50 dell'ambulatorio ricavato dal salotto di casa della ricorrente, mentre quest'ultima viveva dello stipendio di insegnante, avendo anche rinunciato all'assegno di mantenimento. L'alta conflittualità, sulla quale la sentenza era oltretutto priva di motivazione, avrebbe poi creato problemi, come già accadeva, per la manutenzione delle quote comuni, senza che vi fossero neppure le tabelle millesimali.

7. Con il sesto motivo di ricorso, si lamenta, infine, la violazione ed errata applicazione degli artt. 1116 cod. civ. e ss., in relazione all'art. 360, nn. 3 e 4, cod. proc. civ., per avere i giudici di merito interpretato erroneamente le istanze delle parti, allorché avevano ritenuto che l'appellante non avesse aderito al progetto divisionale del c.t.u., approvato, viceversa dall'appellato, nonché la violazione ed errata applicazione dei principi che governano il processo divisionale e degli artt. 92 e 132, n. 4, cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, primo comma, nn. 3 e 4, cod. proc. civ., perché i giudici d'appello avevano considerato conforme a diritto la decisione del Tribunale di porre le spese del giudizio a carico dell'appellante, essendosi questa opposta alla proposta di divisione e avendovi invece l'appellato aderito, senza considerare che una siffatta adesione dell'appellato non vi era stata, così come era mancata un'opposizione della ricorrente. Infatti, mentre quest'ultima aveva chiesto che la divisione venisse operata secondo la prima proposta del progetto predisposto dal c.t.u., con assegnazione ad essa del blocco A o, in subordine, di uno dei due, l'appellato aveva chiesto che gli venissero assegnati l'ambulatorio veterinario (nel blocco A) e la casa di sua abitazione (nel blocco B), senza menzionare quanto affermato dal c.t.u. In entrambi i casi non esisteva, ad avviso della ricorrente, la soccombenza fondante la condanna alle spese del giudizio, attenendo le richieste delle parti alle modalità di attuazione dello scioglimento della comunione.
8. Il secondo, terzo, quarto, quinto e sesto motivo restano assorbiti dall'accoglimento del primo.
9. In conclusione, dichiarata la fondatezza del primo motivo e l'assorbimento dei restanti, il ricorso deve essere accolto e la sentenza cassata, con rinvio alla Corte d'Appello di Ancona, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, assorbe i restanti, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'Appello di Ancona, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 10 luglio 2025.

Depositato in Cancelleria il 15 settembre 2025.