

PROC. NR. 12991/2004

Sent. 9806/07
Rep. 7893/07

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
IV sezione civile

In composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Lucia Formica,
ha pronunciato la seguente,

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,
promossa da:

[REDACTED], elettivamente
domiciliata in Milano, piazza Bernini n. 4, presso lo studio dell'avv.
Franco Robolotti, che la rappresenta e difende per procura a margine
dell'atto di citazione;

ATTRICE

contro

[REDACTED] in proprio e con la l'avv.
Alfonso Cigna, che lo rappresenta e difende per procura a margine della
comparsa di costituzione e risposta, elettivamente domiciliato presso lo
studio di Milano via Morosini n. 39;

CONVENUTO

e
[REDACTED], elettivamente domiciliato in
Rozzano (Milano), viale Togliatti n. 123, presso lo studio dell'avv.
Claudio Morandotti, che lo rappresenta e difende per procura a margine
della comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTO

CONCLUSIONI DELLE PARTI precisate all'udienza del 14.03.2007
come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO



TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZ. IV G.U. Dott. Formica R.G. 12991/04

nella causa tra: [REDACTED] con l'Avv. Elena Gazzola,

attrice

contro

[REDACTED] con l'Avv. Alfonso Cigna

convenuto

e

[REDACTED] con l'Avv. Claudio Morandotti

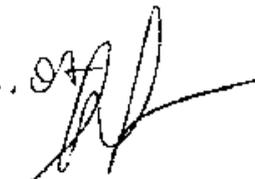
convenuto

Foglio di precisazione delle conclusioni per l'attrice Annamaria Saibene

Dato atto dell'avvenuta divisione e assegnazione del cespite ereditario costituito dalle monete in metallo e argento, già ritirate da tutti gli eredi presso lo studio del C.T.U. Provviser, nonché dalle monete in oro, al cui ritiro il sig. [REDACTED] non ha ancora provveduto,

la difesa dell'attrice precisa le conclusioni come segue:

- 1) **dato atto dell'apertura** della successione in morte di [REDACTED] nato a Milano il 25.04.1930 e quivi deceduto il 23.08.2002 con ultima residenza e domicilio in Milano Viale Romolo 6 -5° piano;
- 2) - **dato atto** che l'attrice [REDACTED] è comproprietaria della quota indivisa del 50% del compendio immobiliare, caduto in successione per il restante 50%; - **determinato** il valore di ciascuna quota, detratto il valore del diritto di abitazione dell'attrice sulla casa coniugale, in € **575.810,00** come da C.T. esperita in giudizio; **dato atto** altresì che la **quota ereditaria** spettante all'attrice, ha valore di € **191.936,00**, pari ad un terzo del 50%; - **dato atto, di conseguenza**, che al fine di addivenire allo scioglimento della comunione tra gli eredi e la signora [REDACTED] alla stessa debbono essere assegnati beni

14.3.07


immobili per un valore totale di € 767.746,00, disporre l'assegnazione all'attrice dei seguenti beni in proprietà esclusiva:

- **appartamento in via Romolo 6, piano 5° sub. 22**
val. tot dedotto valore diritto di abitazione € 327.680,00
 - **appartamento in via Romolo 6, piano 5° sub. 23**
valore tot. € 124.000,00
 - **appartamento in via Romolo 6, piano 2° sub 12**
valore tot. € 158.400,00
 - **box in via Romolo 6, piano S1 sub. 2**
valore tot. € 31.500,00
- per un valore totale di € 641.580,00**

3) per l'effetto, disporre il trasferimento a favore della signora [REDACTED] della quota indivisa pari a 2/6 dei detti immobili, che di seguito si identificano catastalmente:

- a) Viale Romolo n.6 piano 5- S2 Fg. 520 mapp. 280 sub. 22 Zona Censuaria: 2 Categoria: A/3 Classe: 5 Consistenza: 6 vani Rendita: €960,61
- b) Viale Romolo n.6 piano 5 - S2 Fg. 520 mapp. 280 sub. 23 Zona Censuaria: 2 Categoria: A/3 Classe: 4 Consistenza: 3 vani Rendita: €410,58
- c) Viale Romolo n.6 piano 2 - S2 Fg. 520 mapp. 280 sub. 12 Zona Censuaria: 2 Categoria: A/3 Classe: 4 Consistenza: 4 vani Rendita: €547,44
- d) Viale Romolo n.6 piano S1 Fg. 520 mapp. 368 sub. 2 Zona Censuaria: 2 Categoria: C/6 Classe: 6 Consistenza: 13 mq Rendita: €109,44

4) **ordinare** al Conservatore dei RR.II. presso l'agenzia del territorio di Milano la trascrizione del capo della sentenza che dispone il detto trasferimento A FAVORE della signora [REDACTED] nata a MILANO [REDACTED], ivi residente alla via Romolo n. 6, [REDACTED], CONTRO i signori [REDACTED] nato a Milano il [REDACTED] ivi residente alla via Romolo n. 6, [REDACTED] per la proprietà di 1/6 e [REDACTED]

██████ nato a Milano, ████████ ivi residente alla via Magliocco 3, n. C.F. ████████
██████████ per la proprietà di 1/6

- 5) **disporre altresì** il trasferimento al convenuto ████████ della quota di comproprietà spettante all'attrice per diritto di originario e per quota successoria pari al 4/6 dell'immobile di seguito identificato:

A1) Fg. 520 mapp. 280 sub. 7 Viale Romolo n.6 piano 1 - S2 Zona Censuaria: 2

Categoria: A/3 Classe: 4 Consistenza: 4 vani Rendita: €547,44

ordinando al Conservatore dei RR.II, presso l'Agenzia del territorio di Milano la trascrizione del capo della sentenza che dispone il detto trasferimento **A FAVORE** di ████████ nato a Milano il ████████ ivi residente alla via Romolo n. 6, ██████████

CONTRO ██████████ nata a MILANO, ████████ ivi residente alla via Romolo n. 6, ██████████,

- 6) **disporre** il trasferimento al convenuto ████████ della quota di comproprietà spettante all'attrice per diritto originario e per quota successoria pari al 4/6 degli Immobili di seguito identificati:

B 1) Via G.Borsi n.5 piano I Fg. 521 mapp. 35 sub. 8 Zona Censuaria: 2

Categoria: C/6 Classe: 6 Consistenza: 12 mq Rendita: €101,02;

B 2) Via G.Borsi n.5 piano S1 Fg. 521 mapp. 285 sub. 26 Zona Censuaria: 2

Categoria: C/3 Classe: 6 Consistenza: 148 mq Rendita: €374,53

B 3) Via G.Borsi n.5 piano S2 Fg. 521 mapp. 285 sub. 27 Zona Censuaria: 2

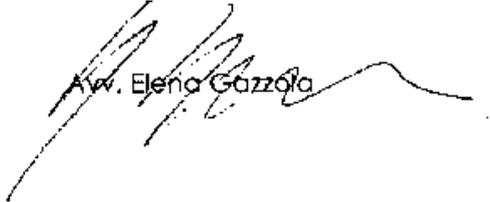
Categoria: C/2 Classe: 7 Consistenza: 72 mq Rendita: €182,21

ordinando al Conservatore dei RR.II, presso l'Agenzia del territorio di Milano la trascrizione del capo della sentenza che dispone il detto trasferimento **A FAVORE** di ████████ nato a Milano, ████████ ivi residente alla via Magliocco 3, ██████████

CONTRO la signora ██████████ nata a MILANO, ████████ ivi residente alla via Romolo n. 6, ██████████,

- 7) **disporre** l'assegnazione dell'ulteriore quota indivisa caduta in successione pari ai 2/6 di comproprietà su ogni cespite immobiliare di cui ai punti **5 - A1)** e **6 - B1), B2), B3)**, ai convenuti secondo le rispettive richieste ovvero secondo il prudente apprezzamento del giudice
- 8) **disporre conguaglio** a carico dei convenuti coeredi Paolo Corti e Dario Corti, pro quota ed in relazione al valore dei beni loro assegnati, in favore della attrice Annamaria Saibene nella misura di **€ 126.166,00**.
- 9) **dichiarare** i convenuti Dario e Paolo Corti tenuti a rimborsare nella misura di 1/3 ciascuno le spese sostenute dalla attrice per il pagamento del C.T. comm. Provvister nella misura di € 2.265,15 ciascuno
- 10) con vittoria di spese diritti ed onorari di causa.

Milano, 12.03.07


Avv. Elena Gazzola

CONCLUSIONI PER IL CONVENUTO PAOLO CORTI

Piaccia all'Ill.mo Tribunale, *contrariis reiectis*, datosi atto che i coeredi hanno già definito *inter eos* le questioni inerenti la comunione dei valori numismatici e dei depositi bancari

In via principale:

- Dichiarare lo scioglimento della comunione ereditaria tra gli eredi di Corti Gianluigi, a seguito di successione apertasi, per tutti gli effetti di legge, a Milano il 23/8/02.

- Assegnare al convenuto [REDACTED] ex art. 718-720 c.c. la proprietà (100%) dell'immobile da lui condotto in locazione in Milano, viale Romolo n.6, I piano, dati catastali: foglio 520 – mapp. 280 – sub 7, di cui 1/6 già di sua spettanza per successione legittima.

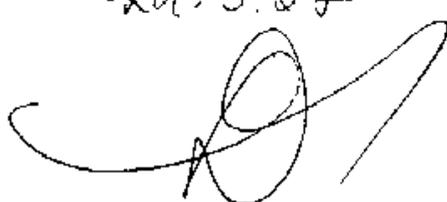
con efficacia retroattiva ex art. 757 c.c. e secondo il valore dell'immobile così come determinato dal CTU incaricato dal Giudice, con obbligo per il convenuto di conguagliare ai coeredi la differenza tra il valore dell'immobile, e quello della sua quota ereditaria di immobili e conseguentemente

- Accertare e dichiarare che il convenuto [REDACTED], assegnatario del suddetto immobile, nulla deve alla comunione ereditaria a titolo di canoni di locazione a far tempo dal 23/8/02 e pertanto

- ordinare alla comunione ereditaria di restituire a [REDACTED] quanto versato a titolo di canoni di locazione dal 23/8/02 alla data dell'assegnazione.

- Respingere le domande formulate dall'attrice e dal convenuto [REDACTED] incompatibili con quelle formulate dal convenuto [REDACTED]

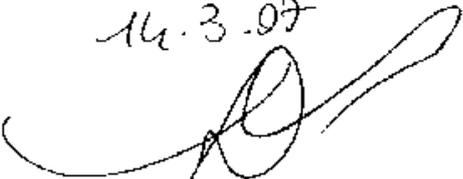
Con vittoria di spese, diritti ed onorari.

24.3.02


CAUSA R.G. 12991/04

**PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI PER IL CONVENUTO DARIO
CORTI**

- *Nel merito dichiarare aperta la successione ereditaria per la morte di [REDACTED] in data 23.08.2002 e, disporre la divisione dei beni mobili e immobili in lotti, con detrazione pro quota delle eventuali spese, e previa vendita o valutazione degli immobili disporsi la resa dei conti ex art. 723 Cod Civ. rigettando in toto le domande avanzate dall'attrice e dal convenuto [REDACTED]*
- *Con vittoria di spese, diritti e onorari di causa.*
- *In via istruttoria: ammettere prova per interpello e testi sulle seguenti circostanze:*
 - 1) *Vero che, dall'epoca del suo matrimonio il Sig. [REDACTED] occupa l'alloggio sito in Milano Viale Romolo, 6, primo piano e per tale occupazione ha versato corrispettivo e rimborso spese sino al 16.07.02;*
 - 2) *vero che dopo tale versamento in data 16.07.02 il Sig. [REDACTED] nulla ha versato né per corrispettivo né per spese accessorie;*
 - 3) *Vero che, per l'acquisto dell'autovettura Lancia Delta intestata a [REDACTED] i sig. i [REDACTED] hanno corrisposto a [REDACTED] l'importo di L. 5.500.000 pari ad € 2.840,51;*
 - 4) *Vero che, il saldo per l'acquisto dell'autovettura intestata a [REDACTED] è stato effettuato direttamente dallo stesso;*

16.3.07


5) Vero che, dal mese di marzo 1991 sino all'uscita di casa il sig. [REDACTED] [REDACTED] corrispondeva ai genitori per le spese di convivenza e per il canone relativamente all'utilizzo della cantina sita in via Romolo 6 Milano, la somma mensile di L. 550.000 pari ad € 284,05.

Si indica a teste:

- [REDACTED], viale Romolo 6, Milano

Si insiste affinché il stg. Giudice ordini ex art. 210 c.p.c. all'attrice sig.a Saibene Annamaria di esibire e produrre tutti i contratti di locazione e le relative ricevute di pagamento canoni di locazione, relativamente a tutti gli immobili facenti parte del patrimonio ereditario.

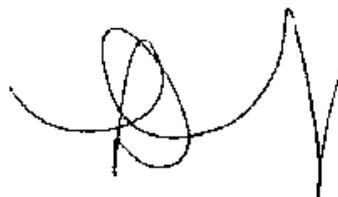
Milano, lì

Con atto di citazione regolarmente rinotificato in data 16 e 21.06.2004, la sig.ra [REDACTED] conveniva in giudizio dinanzi a questo Tribunale i propri figli, [REDACTED] ed esponeva che in data 23.08.2003 era deceduto il marito, sig. [REDACTED] di cui le parti erano eredi ciascuna per la quota di un terzo, e chiedeva lo scioglimento della comunione e la divisione dei beni caduti in successione, tenendo conto dell'indennità dovuta dall'avv. [REDACTED] in relazione all'occupazione dell'appartamento di viale Romolo n. 6, del diritto di abitazione spettante all'attrice ai sensi dell'art. 540 c.c. sulla casa coniugale e delle spese anticipate dalla stessa nell'interesse della comunione.

Si costituiva tempestivamente l'avv. [REDACTED], il quale non si opponeva alla domanda di scioglimento della comunione ereditaria e, chiedendo l'assegnazione a se stesso della proprietà dell'intero appartamento di viale Ronolo n. 6, piano prima, ove abita, implicitamente chiedeva l'estensione della domanda di divisione alla comunione ordinaria insistente sullo stesso bene. Svolgeva, poi, una serie di osservazioni circa i criteri di stima e ripartizione dei beni in comunione, in particolare precisando che: i conti correnti e l'autovettura caduti in successione erano già stati divisi; - i beni immobili non direttamente utilizzati dai comproprietari erano locati a terzi ed i canoni percepiti dalla sig.ra Saibene dovevano essere ripartiti; - doveva farsi luogo a collazione dei contributi volontari all'INPS versati dal *de cuius* a favore della moglie; - costituiva debito della comunione quello nei suoi confronti ed avente ad oggetto il compenso per attività professionale svolta nell'interesse della comunione fino al 30.6.2003.

Alla prima udienza del 19.5.2004, l'avv. [REDACTED] formulava istanza di sequestro del contenuto delle cassette di sicurezza presso istituti bancari intestate al *de cuius*; successivamente, all'udienza del 31.5.2004, fissata per la discussione sull'istanza cautelare, l'avv. [REDACTED] vi rinunciava a fronte di un accordo per procedere all'inventario del contenuto di tali cassette. Il verbale dell'inventario, redatto con la presenza e collaborazione degli interessati, veniva depositato all'udienza del 15.6.2004.

Il sig. [REDACTED] si costituiva all'udienza del 27.10.2004. a sua volta non si opponeva allo scioglimento della comunione e insisteva affinché si tenesse conto del fatto che il convenuto [REDACTED] occupava l'appartamento di viale Romolo n. 16 senza versare alcunché dal 16.7.2002.



All'udienza del 27.01.2005 i convenuti chiedevano la nomina di un amministratore della comunione, istanza respinta in difetto dei presupposti di cui all'art. 1105 c.c., cioè l'impossibilità di provvedere alla gestione delle cose comuni, atteso che allo stato la gestione era possibile ed affidata alla sig.ra Saibene.

L'istruttoria comportava la produzione di documenti e CTU per la valutazione dei beni immobili e mobili.

Con memoria autorizzata ai sensi dell'art. 183 c.p.c., depositata il 25.2.2005, l'attrice chiedeva la collazione di una serie di assegnazioni fatte dal *de cuius* a favore di ciascun convenuto e in particolare delle donazioni aventi ad oggetto appartamenti siti in Milano in via Fusetti n. 7 e autovetture, nonché la differenza tra il canone di mercato e quello effettivamente versato da [REDACTED] per l'occupazione dell'appartamento di viale Romolo 6, piano primo.

Con la memoria autorizzata ai sensi dell'art. 183 c.p.c., depositata il 25.2.2005, il convenuto avv. [REDACTED], oltre a ribadire le domande già formulate, chiedeva ordinarsi la restituzione a suo favore dei canoni di locazione versati dal 23.8.2002 per l'occupazione dell'appartamento di cui era destinato a divenire assegnatario; condannarsi l'attrice a conferire la somma dalla stessa prelevata dal conto corrente cointestato con il *de cuius*, di esclusiva competenza di quest'ultimo perché proveniente dall'eredità materna; condannarsi [REDACTED] a versare alla comunione l'affitto per una cantina occupata dal 1.1.97 al 31.3.2004;

All'udienza del 29.5.2006, con riferimento alle monete cadute in successione, all'esito della CTU, si procedeva al sorteggio dei lotti di monete di metalli vari formati dal CTU, mentre le parti davano atto di aver già prelevato le monete d'oro a ciascuno spettanti secondo le indicazioni del CTU.

Con le memorie autorizzate depositata in date 5 e 7.7.2006, l'attrice chiedeva l'assegnazione a sé in via esclusiva egli appartamenti siti in viale Romolo 6, piano 5, sub. 22 e 23, piano 2, sub. 12 e del box sub. 2; non si opponeva all'assegnazione all'avv. Paolo Corti dell'appartamento da lui occupato e proponeva l'assegnazione al convenuto [REDACTED] degli immobili siti in via Borsi n. 5; il convenuto [REDACTED] chiedeva l'assegnazione delle unità site in Milano, viale Romolo 6, piani 2 e 5 e di via Borsi piano terra; l'avv. [REDACTED] ribadiva l'istanza di assegnazione dell'appartamento di viale Romolo 6, piano primo, proponeva di

procedere a collazione per imputazione del valore con riferimento agli immobili di via Fusetti n. 7.

All'udienza del 14.03.2007 le parti precisavano le conclusioni come riportate sui fogli allegati.

Quindi, la causa veniva trattenuta per la decisione, previo deposito di comparse conclusionali dell'attrice e del convenuto [REDACTED]

MOTIVI DELLA DECISIONE.

Preliminarmente occorre dare atto che il convenuto [REDACTED] non ha depositato comparsa conclusionale e ha ommesso di depositare il proprio fascicolo di parte, ritirato all'udienza di precisazione delle conclusioni.

Va subito precisato che con le conclusioni definitive le parti hanno rinunciato a buona parte delle domande formulate con i rispetti atti introduttivi e con le memorie autorizzate ai sensi dell'art. 183 V comma c.p.c.. In particolare, l'avv. [REDACTED] e l'attrice hanno rinunciato a tutte le domande di collazione rispettivamente proposte, mentre nulla ha mai domandato il convenuto [REDACTED] in ordine alle collazioni. La sig.ra Saibene ha inoltre rinunciato alla domanda di condanna del convenuto [REDACTED] a corrispondere alla comunione un corrispettivo per il godimento dell'appartamento dal medesimo occupato, e tale domanda deve ritenersi espunta dalla materia del contendere anche perchè il convenuto [REDACTED] non l'ha mai formulata espressamente a sua volta. L'avv. [REDACTED] ha rinunciato alla domanda rivolta nei confronti della sig.ra Saibene di conferimento nella massa ereditaria di somme pervenute al *de cuius* a seguito della successione materna e dei proventi della locazione a terzi degli immobili, a quella rivolta nei confronti del fratello [REDACTED] di pagamento dei frutti civili per il godimento di una cantina in viale Romolo 6 dal 1.1.97 al 31.3.2004; a quella di pagamento a suo favore di un compenso per prestazioni professionali rese a favore della comunione.

Pertanto, considerato che i beni mobili sono già stati divisi dalle parti prima del giudizio, quanto ai valori mobiliari presenti su rapporti bancari intestati al *de cuius* e una autovettura, ed in corso di causa, quanto alla collezione di monete d'oro e in altri metalli, l'oggetto del contendere è rimasto circoscritto alla divisione dei beni immobili.

Occorre ancora precisare che, sebbene iniziata con domanda di scioglimento della comunione ereditaria, alla luce delle domande di assegnazione formulate da tutte le parti, è evidente che implicitamente l'oggetto di causa si è esteso alla divisione della comunione ordinaria

insistente sui medesimi beni tra gli eredi di [REDACTED]

Nell'ambito di tale domanda, i punti controversi riguardano le modalità di valutazione dell'appartamento di cui [REDACTED] ha chiesto l'assegnazione, istanza che va senz'altro accolta, considerato che l'immobile costituisce da anni la sua abitazione familiare e che, oltre tutto, gli altri condividenti non hanno opposto alcun interesse contrastante.

[REDACTED] sostiene di nulla dovere alla comunione per l'occupazione dell'appartamento di viale Romolo n. 6, piano prima, ove risiede, perché, avendone chiesto l'assegnazione, opererebbe il principio di cui all'art. 757 c.c., secondo cui ogni coerede, e in generale ogni condividente (visto che la norma citata è richiamata per la comunione ordinaria dall'art. 1116 c.c.) è reputato solo e immediato successore in tutti i beni componenti la sua quota o a lui pervenuti, fin dall'apertura della successione e si considera come se non avesse mai avuto la proprietà degli altri beni ereditari.

Tale principio, della c.d. retroattività della divisione, è però limitato alla titolarità dei beni attribuiti al singolo erede e si estende ai frutti non separati, non invece ai frutti separati, quali necessariamente sono i frutti civili di un bene immobile¹. Invero, come è noto, il corrispettivo per il

¹ cfr. Cass. 10/02/2004 n. 2483: "...lo stato di indivisione delle cose comuni, in pendenza del quale i frutti maturati fino al momento della divisione spettano ai comunisti in proporzione delle rispettive quote di partecipazione. Pertanto non è configurabile a favore del condividente non assegnatario il diritto agli interessi compensativi sul capitale - la cui corresponsione postula il mancato godimento dei frutti della cosa propria - atteso che anche nel caso in cui il bene sia assegnato a colui che durante la comunione ne aveva il possesso, gli altri condividenti - in quanto esclusi dal godimento - avranno diritto, per il periodo precedente il provvedimento di scioglimento della concessione, soltanto al rendiconto della gestione e alla corresponsione degli interessi corrispettivi sulle somme loro eventualmente dovute in relazione ai frutti maturati e non percepiti."

Cass. 20/03/1991 n. 2975: "In tema di divisione ereditaria i frutti naturali della cosa comune già separati al momento della divisione sono di proprietà di tutti i partecipanti, in conformità del disposto degli artt. 820, 821, cod. civ. e non possono quindi, salva diversa volontà delle parti, diventare di proprietà esclusiva del condividente cui sia stato assegnato il bene che li ha prodotti. Invece, nell'ipotesi in cui i frutti stessi non siano stati ancora separati al momento della divisione, è operante l'efficacia retroattiva dall'art. 757 cod. civ., con la conseguenza che il condividente assegnatario ha il diritto di percepire per l'intero i frutti stessi anche se riferibili al periodo in cui il bene che li ha prodotti era comune".

Cass. 05/03/1987 n. 2320: "Il principio della dichiaratività della divisione, di cui all'art. 757 cod. civ., opera inderogabilmente con riguardo unicamente alla retroattività dell'effetto distributivo, per cui ciascun condividente è reputato titolare sin dal momento della successione dei (soli) beni concretamente assegnatigli od attribuitigli e dei relativi frutti non separati. Viceversa - per quanto attiene ai frutti separati ed agli altri incrementi oggettivi dei beni ereditari verificatisi anteriormente manente comunione (come i crediti derivanti da diminuzione di valore della cosa dovuta a fatto lecito, o ad un atto lecito quale la espropriazione ovvero ad un negozio posto in essere dai coeredi, quale quello costitutivo di diritti reali limitati) - il suddetto principio non ha ragione di operare e tali incrementi si presumono, salvo patto contrario, acquisiti alla massa e così automaticamente alla titolarità pro quota di ciascun coerede".

godimento di un bene costituisce frutto civile del bene stesse, che si separa dalla cosa e si acquista quotidianamente senza necessità di apprensione, secondo la disciplina contenuta agli artt. 820 c.c. terzo comma (che definisce i frutti civili come quelli che si ritraggono dalla cosa come corrispettivo del godimento) e 821 terzo comma c.c. (secondo cui i frutti civili si acquistano giorno per giorno).

E' pertanto infondata la pretesa di nulla dovere ai condividenti per il godimento in via esclusiva dell'appartamento di cui ha chiesto l'assegnazione: il corrispettivo di tale godimento, infatti, quale frutto civile del bene immobile, si è separato giorno per giorno – dall'instaurarsi della comunione fino alla cessazione – ed è stato acquistato pro quota al patrimonio di ciascuno dei comunisti, con la conseguenza che, a seconda dei casi, non deve essere restituito quanto in concreto già versato oppure non si estingue il relativo credito della massa nei confronti del singolo comunista che abbia il godimento del bene.

██████████ sostiene inoltre che per la stima dell'appartamento che egli occupa debba considerarsi che l'immobile è da lui occupato in base a contratto di locazione stipulato con i coeredi, con conseguente diminuzione del suo valore, essendo noto che sul mercato gli immobili risultano meno appetibili (e proporzionalmente meno valutati) in presenza di diritti di occupazione opponibili all'acquirente ed ostativi alla immediata messa a disposizione dell'immobile libero a favore di chi lo compra.

Tale tesi non considera il fatto che incide negativamente sul valore di mercato di un bene la presenza di diritti relativi di godimento, in grado di impedire la scelta di vendere il bene immobile come immediatamente disponibile per il godimento dell'acquirente, al quale il diritto del terzo è opponibile: il proprietario è libero di vendere il bene ma non di immettere immediatamente l'acquirente nell'uso diretto, stante il vincolo rappresentato dal diritto di godimento del terzo, sicchè il prezzo sarà ridotto per tenere conto del necessario differimento dell'immissione dell'acquirente nel diretto godimento del bene.

Invece, nell'eventualità di bene in comunione abitato da uno dei comunisti, con o senza il consenso degli altri, semmai è la decisione di vendere il bene (che necessariamente presuppone l'unanimità) a poter essere ostacolata dal disaccordo dei partecipanti della comunione, disaccordo eventualmente riconducibile all'interesse di un comunista di continuare ad abitarlo. Ma se il bene viene posto in vendita, nulla impedisce ai venditori di consegnarlo libero al terzo acquirente.

A maggior ragione, quando il bene sia assegnato in via esclusiva ad uno solo dei condividenti, questo si trova proprietario di un bene immobile di cui disporre liberamente a sua discrezione, compresa la possibilità di venderlo subito come libero.

Insomma, sulla determinazione del valore di mercato di un immobile incide l'esistenza di diritti di godimento opponibili all'acquirente e quindi tali da impedire l'immissione dell'acquirente nel godimento diretto fino alla loro scadenza, non (come prospetta il convenuto) la difficoltà pratica che l'occupante incontri nel liberare di fatto l'appartamento; simile difficoltà sussiste anche quando l'immobile sia occupato dal proprietario unico, che debba traslocare, ma nessuno dubita che in quell'ipotesi il valore di scambio dell'alloggio sia pieno.

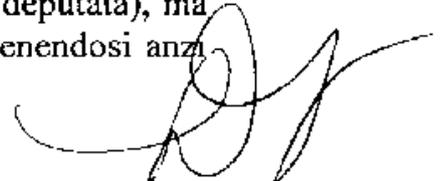
In definitiva, l'appartamento in questione deve essere considerato libero (ossia, idoneo ad essere consegnato libero ad un potenziale acquirente), perché chi lo abita è uno dei comproprietari, soggetto in grado di metterglielo a disposizione subito.

La sig.ra [REDACTED] chiede il riconoscimento del diritto di abitazione sull'appartamento che costituiva la casa coniugale e di cui chiede altresì l'attribuzione in via esclusiva.

Questo Giudice ritiene di recepire l'insegnamento della Corte di Cassazione, non ravvisando ragioni per discostarsene, secondo cui l'art. 540 II comma c.c. trova applicazione solamente in caso di successione necessaria e non anche, come nella specie, di successione legittima (v. in proposito la sentenza della sez. II n. 4329 del 6.4.2000: "*L'attribuzione dei diritti di abitazione e di uso costituisce un legato "ex lege" in favore del coniuge, per cui questi può invocarne l'acquisto "ipso iure", ai sensi dell'art. 649, comma primo, cod. civ., senza dover ricorrere all'azione di riduzione. Per contro, non essendo ciò previsto da nessuna norma in tema di successione legittima, non v'è ragione per ritenere che alla quota intestata contemplata dagli artt. 581 e 582 cod. civ. si aggiungano i diritti di abitazione e di uso.*")

Fatte queste premesse, si osserva che l'attrice e l'avv. Paolo Corti hanno formulato proposte di divisione degli immobili con apposite memorie a tale fine autorizzate e depositate rispettivamente in date 5 e 7 luglio 2006, progetti che risultano tra loro perfettamente compatibili, salvo lievi divergenze nella quantificazione dei conguagli.

Per contro, il sig. [REDACTED], con la memoria depositata il 7.7.2006, ha richiesto l'assegnazione delle unità situate in Milano, viale Romolo 6, piani secondo e S2, e piano 5 - S2 nonché del box sito in Milano via Borsi n. 5, così esprimendo una preferenza, in parte, incompatibile con le indicazioni della madre, che aveva chiesto l'attribuzione di quegli immobili di viale Romolo. Tuttavia, con le conclusioni definitive, non solo il sig. [REDACTED] non ha preso posizione circa la contrastante istanza di assegnazione avanzata dalla madre (malgrado quella fosse la sede a ciò deputata), ma neppure ha ribadito la propria istanza di assegnazione, astenendosi anzi



da formularne alcuna. Infine, non ha neppure depositato una comparsa conclusionale per illustrare la precedente istanza di assegnazione che, pertanto, si deve ritenere senz'altro rinunciata, o, comunque, per contrastare i progetti di divisione proposti dalle altre parti. Il complessivo comportamento processuale del convenuto [redacted] appare insomma riflettere la sua sostanziale non opposizione all'accoglimento dei progetti di divisione predisposti dalle altre parti.

Prima di esaminare detti progetti, si osserva che pacificamente costituiscono oggetto della comunione ereditaria i seguenti immobili:

1 - metà della piena proprietà dell'appartamento con cantina di viale Romolo n. 6, piano 1 e S2, foglio 520, mappale 280, sub. 7, z.c. 2, cat. A/3, cl. 5;

2 - metà della piena proprietà dell'appartamento con cantina di viale Romolo n. 6, piano 2 e S2, foglio 520, mappale 280, sub. 12, z.c. 2, cat. A/3, cl. 4;

3 - metà della piena proprietà dell'appartamento con cantina di viale Romolo n. 6, piano 5 e S2, foglio 520, mappale 280, sub. 22, z.c. 2, cat. A/3, cl. 5;

4 - metà della piena proprietà dell'appartamento con cantina di viale Romolo n. 6, piano 5 e S2, foglio 520, mappale 280, sub. 23, z.c. 2, cat. A/3, cl. 4;

5 - metà della piena proprietà dell'unità di viale Romolo n. 6, piano S1, foglio 520, mappale 368, sub. 2, z.c. 2, cat. C/6, cl. 6;

6 - metà della piena proprietà dell'unità di via Borsi n. 5, piano terra, foglio 521, mappale 35, sub. 8, z.c. 2, cat. C/6, cl. 6;

7 - metà della piena proprietà dell'unità di via Borsi n. 5, piano S1, foglio 521, mappale 285, sub. 26, z.c. 2, cat. C/3, cl. 6;

8 - metà della piena proprietà dell'unità di via Borsi n. 5, piano S2, foglio 521, mappale 285, sub. 27, z.c. 2, cat. C/2, cl. 7;

La sig.ra Saibene è titolare dell'altra quota di metà della proprietà di ciascuno di dette unità immobiliari.

Pertanto, considerata sia la comunione ereditaria sia quella ordinaria, ciascuna unità risulta appartenere per 4/6 alla [redacted] e per 1/6 a ciascuno dei convenuti.

Tutti gli immobili, ad eccezione degli appartamenti rispettivamente abitati dall'avv. Corti e dalla [redacted], risultano locati a terzi, come verificato dal CTU geom. Salati.

Le stime dei valori delle unità immobiliari espresse da quest'ultimo nell'accurata relazione depositata il 1.10.2005 non sono state contestate dalle parti.

Attribuito all'appartamento di viale Romolo 6, piano primo [redacted] [redacted], il valore di € 321.000,00 complessivo del compendio

immobiliare è di € 1.297.740, sicchè la quota spettante alla sig.ra Saibene risulta di € 865.160,00 e quella dei convenuti di € 216.290,00.

Alla formazione dei lotti si procede tenuto conto dei criteri di cui agli artt. 726, 727 e 728 c.c., che impongono di formare tante porzioni quante sono i dividendi, ciascuna contenente una quantità di beni (nella specie immobili) di valore corrispondente all'entità di ciascuna quota; tenuto conto, altresì, del disposto dell'art. 720 c.c. che impone di assegnare preferibilmente per intero i beni immobili, dovendosi procedere alla vendita solo quale opzione residuale; considerate, infine, le preferenze espresse da ciascun dividendo e in concreto non contrastate dagli altri nonchè la destinazione attuale dei singoli beni.

In definitiva alla [redacted] vanno attribuiti gli immobili di viale Romolo n. 6 (tra cui è quello che abita attualmente) ad eccezione dell'appartamento del primo piano, per il valore di complessivi € 723.500,00. Il conguaglio a suo favore è di € 141.660,00 (865.160,00 - 723.500,00).

[redacted] va assegnato l'appartamento del primo piano di viale Romolo 6, del valore di € 321.000,00, con conguaglio a suo carico ed a favore della sig.ra Saibene, per il pareggio della quota, di € 104.710,00 (321.000 - 216.290,00).

Al sig. [redacted] vanno assegnati i restanti beni, siti in via Borsi n. 5; tra questi vi è il box al piano terra, dal medesimo richiesto con istanza del 7.7.2006, sebbene non ribadita, e i due locali (magazzino e laboratorio) a cui appare opportuno dare medesima sorte perché evidentemente unificati (dalla CTU risulta il medesimo conduttore). Il lotto risulta avere il valore di € 253.240,00 con conguaglio a carico ed a favore dell'attrice di € 36.950,00 (253.240,00 - 216.290,00).

Tenuto conto dei rapporti tra le parti e visto l'esito della causa, peraltro svoltasi nell'interesse di tutti i dividendi, ricorrono giusti motivi per compensare le spese di lite.

Le spese di CTU vanno ripartite in proporzione all'entità delle quote e quindi poste per 4/6 a carico della sig.ra Saibene e per 1/6 ciascuno a carico di convenuti.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando sulle domande agli atti, in contraddittorio tra tutte le parti, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:

dispone lo scioglimento della comunione esistente tra i [redacted]
[redacted] sui seguenti beni:

- appartamento con cantina di viale Romolo n. 6, piano 1 e S2, foglio 520, mappale 280, sub. 7, z.c. 2, cat. A/3, cl. 5, vani 5,5, r.c. € 880,56;
- appartamento con cantina di viale Romolo n. 6, piano 2 e S2, foglio 520, mappale 280, sub. 12, z.c. 2, cat. A/3, cl. 4, vani 4, r.c. € 547,44;
- appartamento con cantina di viale Romolo n. 6, piano 5 e S2, foglio 520, mappale 280, sub. 22, z.c. 2, cat. A/3, cl. 5, vani 6, r.c. € 960,61;
- appartamento con cantina di viale Romolo n. 6, piano 5 e S2, foglio 520, mappale 280, sub. 23, z.c. 2, cat. A/3, cl. 4, vani 3, r.c. 410,58;
- box per auto di viale Romolo n. 6, piano S1, foglio 520, mappale 368, sub. 2, z.c. 2, cat. C/6, cl. 6, mq 13, r.c. € 109,44;
- box per auto di via Borsi n. 5, piano terra, foglio 521, mappale 35, sub. 8, z.c. 2, cat. C/6, cl. 6, mq 12, r.c. € 101,02;
- laboratorio di via Borsi n. 5, piano S1, foglio 521, mappale 285, sub. 26, z.c. 2, cat. C/3, cl. 6, mq 148, r.c. € 374,53;
- magazzino di via Borsi n. 5, piano S2, foglio 521, mappale 285, sub. 27, z.c. 2, cat. C/2, cl. 7, mq 72, r.c. € 182,21;

assegna in proprietà esclusiva al sig. [REDACTED] l'appartamento con cantina di viale Romolo n. 6, piano 1 e S2, foglio 520, mappale 280, sub. 7, z.c. 2, cat. A/3, cl. 5, vani 5,5, r.c. € 880,56;

assegna in proprietà esclusiva alla sig.ra [REDACTED] i seguenti immobili:

- 1 - appartamento con cantina di viale Romolo n. 6, piano 2 e S2, foglio 520, mappale 280, sub. 12, z.c. 2, cat. A/3, cl. 4, vani 4, r.c. € 547,44;
- 2 - appartamento con cantina di viale Romolo n. 6, piano 5 e S2, foglio 520, mappale 280, sub. 22, z.c. 2, cat. A/3, cl. 5, vani 6, r.c. € 960,61;
- 3 - appartamento con cantina di viale Romolo n. 6, piano 5 e S2, foglio 520, mappale 280, sub. 23, z.c. 2, cat. A/3, cl. 4, vani 3, r.c. 410,58;
- 4 - box per auto di viale Romolo n. 6, piano S1, foglio 520, mappale 368, sub. 2, z.c. 2, cat. C/6, cl. 6, mq 13, r.c. € 109,44;

assegna in proprietà esclusiva al sig. [REDACTED] i seguenti immobili:

- 1 - box per auto di via Borsi n. 5, piano terra, foglio 521, mappale 35, sub. 8, z.c. 2, cat. C/6, cl. 6, mq 12, r.c. € 101,02;
- 2 - laboratorio di via Borsi n. 5, piano S1, foglio 521, mappale 285, sub. 26, z.c. 2, cat. C/3, cl. 6, mq 148, r.c. € 374,53;
- 3 - magazzino di via Borsi n. 5, piano S2, foglio 521, mappale 285, sub. 27, z.c. 2, cat. C/2, cl. 7, mq 72, r.c. € 182,21;



determina in € 104.710,00, con interessi legali dalla data della sentenza al saldo, il conguaglio a carico dell'avv. [REDACTED] e a favore della sig.ra [REDACTED]

determina in € 36.950,00, con interessi legali dalla data della sentenza al saldo, il conguaglio a carico del sig. [REDACTED] e a favore della sig.ra [REDACTED]

ordina al Conservatore dei RR.II. territorialmente competente di procedere alla trascrizione della presente sentenza;

dichiara integralmente compensate tra le parti le spese di lite;

pone le spese di CTU, già liquidate a favore del geom. Salati in complessivi € 3.812,41 oltre accessori fiscali (decreto 4.10.05) e in € 6.496,20 oltre accessori fiscali a favore del comm. Provisier (decreto 30.5.2006), per 4/6 a carico dell'attrice e per 1/6 a carico di ciascun convenuto; per l'eventualità che una parte abbia corrisposto ai CTU una somma eccedente la quota a suo carico, condanna la/e controparte/i a rimborsare tale differenza.

Così deciso in Milano, 27 agosto 2007

Il Giudice
dott. Lucia Formica

