

Sentenza N. [REDACTED]

N.15107/2003

Sent. 11453/05  
Rep. 9206/05

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE 4° CIVILE**



[REDACTED]

Il Giudice Unico, dott Walter Saresella, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,  
promossa con atto di citazione notificato in data 21.2.2003 a ministero  
dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche  
della Corte di Appello di Milano

**DA**

[REDACTED] elettivamente domiciliato in  
[REDACTED] presso lo studio degli avvocati [REDACTED]  
[REDACTED] che lo rappresentano e difendono per  
delega a margine dell'atto di citazione

u

**ATTORE**

**CONTRO**

[REDACTED] elettivamente, domiciliato in  
[REDACTED] presso lo studio degli avvocati [REDACTED] e

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] esponendo quanto segue.

Le parti avevano acquistato due unità immobiliari site a quarto piano dello stabile in [REDACTED] poi unite in un'unica unità, e ne erano divenuti comproprietari nella quota del 50% ciascuno. Nonostante i tentativi, le parti non erano riuscite ad accordarsi in relazione allo scioglimento della comunione anche tenuto presente che la divisione dell'immobile risultava impossibile "a fronte anche della particolare conformazione" dello stesso. Chiedeva quindi lo scioglimento della comunione e l'attribuzione del bene a e stesso o, in subordine, la sua vendita all'incanto.

Il convenuto si costituiva in giudizio ed aderiva alla domanda di scioglimento della comunione, domandando l'assegnazione di una delle pari quote o, in caso di indivisibilità dell'immobile la vendita all'incanto.

u

All'udienza in data 7.10.2003, fissata per la comparizione personale delle parti ex art 183 CPC, non si addiveniva ad alcun atto di conciliazione.

Concessi i termini per le deduzioni istruttorie, l'attore ed il convenuto insistevano nelle proprie richieste .

Il giudice ammetteva le stesse come da ordinanza in atti ed, all'esito di tali incombenze istruttorie, rinviava all'udienza del 17.6.2005 per le

conclusioni che le parti precisavano come sopra riportato. Il giudice assumeva la causa in decisione nel rispetto dei termini di legge.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

In data 31.3.2004 veniva formulato il seguente quesito: "dica il CTU...se l'immobile di cui è causa sia comodamente ed economicamente divisibile ed, in caso affermativo, proceda alla elaborazione di progetto divisionale effettuando i conguagli del caso; qualora l'immobile non fosse divisibile, determini il valore immobiliare dello stesso libero e qualora lo stesso fosse occupato, determini il valore nello stato di fatto in cui si trova".

All'esito di coerente e sufficientemente motivato elaborato, che quindi viene fatto proprio dallo scrivente giudice, il CTU concludeva ritenendo che l'immobile di cui è causa non è comodamente ed economicamente divisibile perché le porzioni di immobile derivanti dalla divisione non sono omogenee, vi è una minore qualificazione con deprezzamento dei beni risultanti rispetto al bene originale. Il valore dell'immobile libero ammonta ad euro [REDACTED] ed abitato ad euro [REDACTED]

u

Il giudice ritiene di aderire alle conclusioni alle quali è giunto il CTU anche tenuto conto del fatto che, al fine di escludere la divisibilità dell'immobile, si deve avere anche riguardo all'ipotesi che dal frazionamento deriverebbe un notevole deprezzamento dell'originario intrinseco valore del bene stesso ( cfr Cass. 1738/2002).

Ne consegue l'applicazione della norma di cui all'articolo 720 CC. Senonchè, ritiene lo scrivente giudice che "l'articolo 720 CC prevede la vendita all'incanto degli immobili non divisibili come ultima ratio cui ricorrere quando nessuno dei coeredi voglia avvalersi della facoltà dell'attribuzione dell'intero con addebito dell'eccedenza. Pertanto, qualora sia richiesta l'attribuzione da uno o da alcuno dei condividenti, non può farsi luogo alla vendita all'incanto ma occorre provvedere sull'attribuzione secondo la regola dettata dalla norma (per cui gli immobili indivisibili devono essere preferibilmente compresi per intero nella porzione di uno degli aventi diritto alla quota maggiore) che indica una mera direttiva non vincolante né condizionante l'attribuzione, con la conseguenza che non è di ostacolo all'esercizio della facoltà di attribuzione assegnata al Giudice il fatto che le quote dei condividenti siano uguali" ( Cass 1.3.1995 n. 2335 e Cass. 27.10.2000 n. 14165).

In sede di precisazione delle conclusioni, il Griffini ha chiesto l'attribuzione a sé della quota spettante a controparte. Per quanto sopra detto, a tale domanda si deve accedere.

L'attribuzione comporta però l'obbligo da parte del [redacted] di corrispondere al [redacted] la metà del valore stimato dell'immobile in quanto occupato, ammontante ad euro [redacted].

Ne consegue che il [redacted] tenuto a versare al [redacted] la somma di euro [redacted] oltre ad interessi legali dalla sentenza al saldo.

Attesa la conclusione della causa, stante la peculiarità della stessa, le spese di lite vanno compensate fra le parti.

Le spese per la consulenza tecnica d'ufficio vanno poste definitivamente a carico delle parti in pari quota nella misura già liquidata dal giudice.

Ai sensi di legge la sentenza va dichiarata provvisoriamente esecutiva.

### PQM

il giudice, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa di cui sopra, respinta ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

dispone lo scioglimento della comunione relativamente all'immobile sito

[REDACTED] catastalmente individuato al Catasto

Fabbricati del Comune di [REDACTED]

[REDACTED]

e comunque in atti meglio descritto, fra [REDACTED] to, nato a [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED], nato [REDACTED]

u

attribuisce l'intero immobile a [REDACTED] con suo contestuale

obbligo di versare a [REDACTED] la somma di euro [REDACTED] oltre

ad interessi legali dalla sentenza al saldo;

compensa fra le parti le spese di lite;

pone a carico definitivamente delle parti in pari quota le spese per la

CTU, già liquidate dal giudice;

con sentenza provvisoriamente esecutiva.

Così deciso in Milano il 20.10.2005

Il Giudice



TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 4ª CIVILE  
DEPOSITATO OGGI  
24 OTT. 2005  
IL CANCELLIERE CI  
Francesco d'Altoja

