

SENTENZA N.  
N. 30522/2002 R.G.

Sent. 68/17/05  
Esp. 5685/05

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE IV CIVILE

In composizione monocratica  
Dot.ssa Maria Paola Varani

nella causa civile promossa da

[REDACTED]  
[REDACTED] rappresentata e difesa per delega in atti  
dall'Avv. [REDACTED] presso il cui studio è elettivamente  
domiciliata

attrice

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
residente in [REDACTED]

convenuto contumace

avente ad **oggetto**: divisione immobiliare

sulle **conclusioni** come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

## CONCLUSIONI PER L'ATTRICE

Causa civile n. 30522/02

*Contrariis rejectis,*

- disporsi lo scioglimento della comunione relativa all'immobile sito in Comune di [REDACTED] costituito da villetta unifamiliare composta da tre locali e servizi al piano terreno e da un piano seminterrato a cantina, con annessa area urbana pertinenziale, il tutto distinto nella mappa del C.T. al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] di Ha [REDACTED] e distinto in NCEU al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. [REDACTED] [REDACTED] piani [REDACTED], cat. [REDACTED], classe [REDACTED] vani [REDACTED], r.c. Euro [REDACTED]
- assegnarsi, ai sensi dell'art. 720 Cod. civ., l'intero immobile, libero da persone e cose del convenuto, all'attrice che detiene la quota maggioritaria, determinando il valore della quota del convenuto;
- condannarsi il convenuto al pagamento in favore dell'attrice, in proporzione alla quota di proprietà di quest'ultima, del corrispettivo dovuto per l'occupazione dell'intera proprietà a far tempo dal 13.02.2002 alla data del rilascio, secondo i criteri stabiliti nella perizia del CTU geom. [REDACTED] [REDACTED]
- disporsi la compensazione di quanto dall'attrice dovuto a fronte dell'assegnazione, con quanto dovuto dal convenuto a titolo di occupazione;
- mandarsi al Conservatore dei R.R.I.I. di Milano II per le relative trascrizioni.

Spese di divisione compensate. Spese di lite rifuse.

14/2/02

### **Svolgimento del processo**

Con atto di citazione regolarmente notificato [REDACTED] in qualità di comproprietaria dell'immobile sito [REDACTED] via [REDACTED], conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano [REDACTED] in qualità di comproprietario della quota di un terzo ed occupante dell'intero immobile per sentire pronunciare lo scioglimento della comunione inter partes e disporre la divisione con formazione dei lotti e determinazione dei conguagli, e con assegnazione ex art. 720 c.c. in caso di indivisibilità dell'immobile.

L'attrice formulava inoltre domanda di rendiconto da parte del convenuto e di condanna dello stesso al pagamento del corrispettivo per l'occupazione dell'intera proprietà a far tempo dal 13.2.2002.

Il convenuto non si costituiva in giudizio e veniva dichiarato contumace.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c., espletata consulenza tecnica, depositato in cancelleria il progetto di divisione e fissata l'udienza di discussione con decreto comunicato al convenuto contumace, la causa passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe.



### **Motivi della decisione**

In accoglimento della domanda formulata va disposto lo scioglimento della comunione inter partes in ragione di quota di proprietà di due terzi e di un terzo avente ad oggetto l'immobile sito in [REDACTED] costituito da area con sovrastante villetta unifamiliare composta da piano terreno e piano

seminterrato adibito a cantina, individuato catastalmente nella relazione tecnica 3.11.2003 (pag. 16).

Le caratteristiche principali dell'immobile sono state descritte nella consulenza tecnica in atti nella quale il consulente ai fini della stima ha riferito di avere considerato il grado di vetustà, le condizioni di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, le caratteristiche urbanistiche.

Il consulente ha stimato in euro [REDACTED] il valore complessivo del compendio immobiliare da dividere.

Ritiene il Tribunale che il valore indicato dal consulente sia del tutto congruo in relazione alla superficie dell'immobile, all'ubicazione, alle caratteristiche tipologiche ed allo stato di manutenzione e conservazione così come descritto.

Il consulente ha riferito che l'immobile non è comodamente divisibile in natura secondo le quote dei due condividenti.

Per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità di dividere il bene in tante porzioni quanti sono i comproprietari del diritto di comproprietà (Cass. n. 364 del 1986).

La valutazione di indivisibilità in natura va condivisa in quanto congruamente motivata alla luce del disposto dell'art. 1114 c.c. ove si consideri che il consulente ha accertato che la divisione in natura dell'immobile avrebbe comportato spese eccessive, pesi, limitazioni di godimento, onerose servitù reciproche e rilevanti opere di modifica edili e di impiantistica (Cass. n. 3117 del 1985).

La divisione di un unico immobile non comodamente divisibile in natura si attua a norma dell'art. 720 c.c., richiamato dall'art. 1116 c.c., o con l'attribuzione dello stesso ad uno dei condividenti, prevalendo di regola fra più configgenti diritti al bene in natura (art. 718 c.c.) chi ha la quota maggiore, o con la vendita.

Nel caso di specie parte attrice ha richiesto l'assegnazione del bene mentre il convenuto ha preferito disertare il contraddittorio.

Ai sensi dell'art. 720 c.c., in base al quale se l'immobile non è

comodamente divisibile lo stesso deve essere preferibilmente ricompreso per intero nella porzione di uno dei conviventi aventi diritto alla quota maggiore, il Giudice non ha il potere di scelta fra attribuzione dell'immobile e vendita, essendo la prima certamente obbligatoria quando sia perseguibile, giacché l'avverbio "preferibilmente" non si riferisce all'alternativa fra assegnazione e vendita-che rappresenta la estrema ratio adottabile nella sola ipotesi di indisponibilità di tutti i conviventi ad acquisire l'intero- ma al criterio di scelta del convivente avente diritto alla assegnazione, che deve essere in primis individuato nel titolare della quota maggiore, con possibilità peraltro di una diversa opzione se adeguatamente giustificata (Cass. 22.3.2004 n. 5679).

In applicazione di tale norma e non ravvisandosi altre opzioni congruamente giustificabili il Tribunale ritiene di assegnare l'immobile in questione in proprietà esclusiva all'attrice.

L'ineguaglianza in natura delle quote si compensa con un equivalente in denaro ex art. 728 c.c..

Per tale finalità i conguagli in denaro devono essere riconosciuti ad un convivente nel caso dell'attribuzione dell'immobile ad altro convivente sicché, nel caso in esame, in base al valore stimato dell'immobile ed al valore della quota di comproprietà dell'immobile del convenuto, va determinato in [redacted] euro l'importo dovuto dall'attrice al convenuto quale conguaglio per l'assegnazione del bene immobile di cui sopra, maggiorato degli interessi legali dalla domanda giudiziale al saldo.

Per la loro finalità i conguagli rappresentano un debito/credito di valore esente dai meccanismi della rivalutazione monetaria e la somma dovuta dal convivente assegnatario all'altro ha natura di debito di valore che sorge all'atto dello scioglimento della comunione e dell'assegnazione del bene(Cass. 6.4.1990 n. 2914).

Gli interessi legali sulla somma dovuta da un convivente all'altro a titolo di conguaglio decorrono dalla data della domanda giudiziale di divisione (Cass. 27.2.1998 n. 2159).

Parte attrice sull'asserito presupposto del godimento in via esclusiva dell'immobile in comproprietà da parte del convenuto ha richiesto la condanna di quest'ultimo al pagamento in suo favore del corrispettivo di occupazione a far tempo dal 13.2.2002. La domanda non può essere accolta in questi termini in quanto non vi è prova del protrarsi di tale occupazione fin dal tempo rappresentato dall'attrice.

Il consulente tecnico ha accertato l'occupazione dell'immobile al momento del sopraluogo risalente al novembre 2003 pertanto, sulla base del più probabile valore locativo dell'immobile in questione individuato in [REDACTED] euro mensili, e della quota, 1/3, di pertinenza del convenuto quest'ultimo dovrà corrispondere all'attrice l'importo di [REDACTED] euro, (2/3 della somma mensile di [REDACTED] euro x 18 mensilità) a titolo di godimento esclusivo dell'immobile maggiorato degli interessi legali a far tempo dalla domanda giudiziale.

Invero il convivente di un bene immobile che durante il periodo di comunione abbia goduto interamente del bene deve corrispondere agli altri, quale ristoro per la privazione della utilizzazione pro quota del bene comune, i frutti civili con riferimento ai prezzi di mercato correnti al tempo della divisione; frutti che identificandosi con il corrispettivo di godimento che si sarebbe potuto concedere ad altri, possono essere individuati nei canoni di locazione percepibili per l'immobile (Cass. n. 7716 del 2.8.1990).

Le spese di lite vanno poste a carico della massa.

**PQM**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, rigettata ogni diversa domanda ed eccezione così provvede:

dichiara

lo scioglimento della comunione inter partes in ragione di quota di proprietà di due terzi e di un terzo avente ad oggetto l'immobile sito in [redacted] via [redacted], costituito da area con sovrastante villetta unifamiliare composta da piano terreno e piano seminterrato adibito a cantina, individuato catastalmente nella relazione tecnica 3.11.2003 (pag. 16)

assegna

l'immobile in proprietà esclusiva all'attrice

determina

in [redacted] euro l'importo dovuto dall'attrice al convenuto quale conguaglio per l'assegnazione del bene immobile, maggiorato degli interessi legali dalla domanda giudiziale al saldo

determina

in [redacted] euro l'importo dovuto dal convenuto all'attrice per il godimento esclusivo dell'immobile, maggiorato degli interessi legali a far tempo dalla domanda giudiziale.

pone

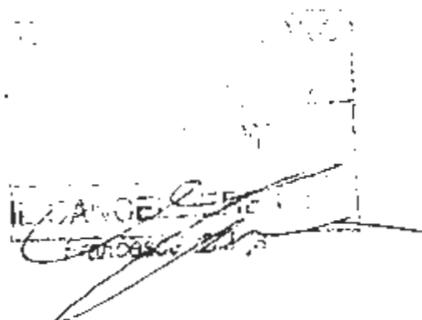
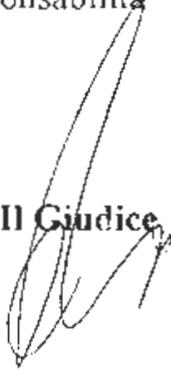
a carico della massa le spese di lite

ordina

alla competente Agenzia del Territorio di provvedere alla trascrizione della presente sentenza con esonero da responsabilità

Così deciso in Milano il 24 maggio 2005

**Il Giudice**



Stampa del Tribunale di Milano con data 24/5/05 e firma del giudice.

**Ente:** Tribunale di Milano

**Data:** 24/05/2005

**Numero:** 6947

**Intestazioni:** Successioni e divisione

**Contenuto:** successione; divisione; comoda divisibilità; nozione; assegnazione ad un convivente; ammissibilità; condizioni; fattispecie