

SENTENZA N.
N. 8811/97 R.G.

Com. 7203/05
No. 5897/05

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

In composizione collegiale

Dott. Gerardo Perillo

PRESIDENTE

Dott. Walter Saresella

GIUDICE

Dott.ssa Maria Paola Varani

GIUDICE rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile promossa da

nota a
[redacted] rappresentati e difesi per
delega in atti dall'Avv. [redacted] presso il cui studio sono
elettivamente domiciliati

attori

contro

C.F.
[redacted] e [redacted] rappresentati e difesi
per delega in atti dall'Avv. [redacted] ed [redacted] presso il cui
studio sono elettivamente domiciliati

convenuti

avente ad oggetto: **divisione**

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

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione IV Civile – G.I. dott.ssa VARANI

Nella causa R.G. 8811/97 promossa da

██████████ e ██████████, con l'avv. ██████████

– attori –

CONTRO

██████████ e ██████████, con gli avvocati ██████████

██████████ e ██████████

– convenuti –

PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI PER GLI ATTORI

Piaccia all'Ill.mo Giudice adito, contrariis reiectis, così giudicare:

NEL MERITO:

A) operare lo scioglimento della comunione tutt'ora esistente, tra gli attori ██████████
██████████ e ██████████ e i convenuti ██████████ e ██████████,
in relazione agli enti immobiliari per cui è causa, disponendo per la divisione dei
beni stessi ove attuabile in natura e provvedendo comunque alla formazione delle
quote ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 720 c.c. ove risultassero non
comodamente divisibili, attribuendo agli attori i cespiti ricompresi nel lotto 1)
individuato dal CTU nel supplemento di indagine del 19 marzo 2004;

B) Ordinare ai convenuti ██████████ e ██████████ la
presentazione del conto relativo all'amministrazione dei beni comuni (cortile e
posti auto dei conduttori) effettuata dal 1.10.1996 sino ad oggi e,

1/10/07

conseguentemente, condannarli a pagare agli attori quanto risulterà abbiano indebitamente trattenuto.

In ogni caso, condannare i convenuti a rifondere agli attori le spese, i diritti e gli onorari del presente procedimento.

IN VIA ISTRUTTORIA:

A) ammettere prova per interrogatorio formale dei convenuti e per testimoni (già indicati) sui seguenti capitoli:

1) "Vero che i convenuti hanno concesso in locazione con continuità a terzi diversi posti auto siti nell'area cortilizia, percependo mensilmente il corrispettivo pattuito".

B) si contestano i rilievi operati dal CTU per le ragioni meglio indicate nelle "osservazioni" contenute nel foglio allegato e all'uopo si richiede la convocazione dell'ausiliario del Tribunale a chiarimenti.

Si dichiara espressamente di non accettare il contraddittorio su eventuali domande nuove "ex adverso" formulate.

Milano, 22 novembre 2004

TRIBUNALE DI MILANO
FOGLIO DI PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI
NELL'INTERESSE DEI SIG.RI [REDACTED] E
[REDACTED]

Voglia l'Ill.mo Tribunale, contrariis reiectis,

a. previa declaratoria dello scioglimento della comunione immobiliare concernente il complesso immobiliare sito in [REDACTED] Via [REDACTED] attribuire ai convenuti il diritto di proprietà esclusiva del lotto 2 di cui al progetto divisionale predisposto dal C.T.U.;

b. accertare e dichiarare il conguaglio contabile da porre a carico dei convenuti per il pareggio delle quote;

c. accertare e dichiarare il diritto dei convenuti al rimborso della quota del 50% delle spese sostenute nell'interesse della comunione in misura di € [REDACTED], oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo, di cui € [REDACTED] per il periodo dall'1.1.1996 al 31.12.1998 ed € [REDACTED] per il periodo dall'1.1.1999 allo scioglimento della comunione, ovvero nella diversa misura che il Tribunale riterrà di giustizia, previa eventuale rimessione della causa in istruttoria sul punto;

d. operare la compensazione tra il credito di cui al punto b vantato dagli attori a titolo di conguaglio ed il credito di cui al punto c, accertando l'eventuale diritto ad ottenere un rimborso in conguaglio a favore dell'una o dell'altra delle parti in causa a seconda della determinazione degli importi di cui sopra.

e. rigettare la richiesta di ordine di presentazione del rendiconto

2/2/69

dell'amministrazione della comunione dall'1.10.1996, nonché la conseguente domanda di condanna alla restituzione di somme in favore degli attori perché infondate ed indimostrate;

Con vittoria di spese, diritti ed onorari nonché delle spese relative alle espletate C.T.U..

Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato **[redacted]** e **[redacted]** in qualità di comproprietari per la quota di metà indivisa di cortile, capannone industriale ed immobile facenti parte del condominio di via **[redacted]** in **[redacted]** convenivano in giudizio avanti il Tribunale di Milano i comproprietari della restante quota **[redacted]** e **[redacted]** **[redacted]** per sentire pronunciare la divisione dei beni comuni, ove possibile in natura e comunque ai sensi dell'art. 720 c.c. ed ordinare ai convenuti la presentazione del conto relativo all'amministrazione del cortile comune e dei posti auto asseritamente effettuata a far tempo dall'1.10.1996 nonché per sentirli condannare al pagamento di quanto indebitamente trattenuto a tale titolo.

Si costituivano in giudizio i convenuti i quali, senza opporsi alla domanda di scioglimento della comunione, invocavano l'applicazione degli artt. 1114, 1116, e 718 c.c. al fine di evitare pregiudizi all'attività lavorativa svolta da **[redacted]** all'interno del complesso immobiliare.

I convenuti eccepivano l'infondatezza della domanda di presentazione del conto e di restituzione somme di cui chiedevano il rigetto e formulavano in via riconvenzionale domanda di condanna degli attori al rimborso della somma di £. **[redacted]**, quale quota del 50% delle spese che deducevano aver sostenuto nell'interesse e per conto della comunione a far tempo dall'1.1.1997 e di condanna degli attori al ristoro di pretesi danni conseguenti alla mancata locazione dell'appartamento facente parte della comunione nella misura di £. **[redacted]**

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c., rimasto senza esito il tentativo di conciliazione, veniva espletata l'istruzione probatoria

con l'assunzione delle prove orali dedotte ed espletata consulenza tecnica.

La causa, rimessa sul ruolo per un supplemento di consulenza tecnica, passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

Motivi della decisione

In accoglimento della domanda formulata dalle parti va disposto lo scioglimento della comunione inter partes in ragione di quota di metà indivisa per ciascuna coppia avente ad oggetto il complesso immobiliare sito in via [REDACTED] composto da cortile, capannone industriale, casetta ad un piano più due vani ad uso negozio o magazzino laboratorio catastalmente individuati nella relazione tecnica 22.3.2004 (pag. 3/4 e 22).

Gli immobili risultano descritti nelle loro caratteristiche principali nella consulenza tecnica in atti nella quale il consulente ai fini della stima ha riferito:

di aver utilizzato il criterio della comparazione (in base al quale i beni immobili da stimare sono stati comparati con altri di analoghe caratteristiche di prezzo di mercato noto);

di aver considerato il grado di vetustà, le condizioni di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, le caratteristiche urbanistiche;

di avere rilevato i prezzi di mercato tramite indagine statistica con l'ausilio del Listino dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano. a/

Il consulente ha in tal modo individuato un parametro di mercato pari a euro [REDACTED]/mq. per l'appartamento, di euro [REDACTED]/mq per il laboratorio A con officina - servizio e carrozzeria - servizio, di euro [REDACTED]/mq per i magazzini ed ufficio/magazzino, e di euro [REDACTED]/mq per il cortile, ed 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 degli immobili, all'ubicazione, alle caratteristiche tipologiche ed allo stato di manutenzione e conservazione degli stessi così come descritti.

Il consulente ha sviluppato un progetto divisionale del tutto condivisibile poiché non implica spese eccessive, pesi, limitazioni di godimento, onerose servitù reciproche o rilevanti opere di modifica, non ha inciso sensibilmente sul valore dei beni e ha ridotto ad una misura modesta i conguagli per i differenti valori dei lotti formati.

Gli attori nelle conclusioni definitive hanno chiesto l'assegnazione dei cespiti immobiliari compresi nel lotto n. 1 individuato nell'allegato 3 della relazione tecnica 22.3.2004, i convenuti l'assegnazione del lotto n. 2 di cui al progetto divisionale predisposto dal consulente tecnico.

Il Tribunale in accoglimento di tali istanze assegna pertanto in proprietà esclusiva agli attori le porzioni immobiliari individuate nell'allegato 3 della relazione tecnica 22.3.2004, contraddistinte con la denominazione lotto 1 ed evidenziate con colore verde, ai convenuti in proprietà esclusiva le porzioni immobiliari individuate nell'allegato 3 della citata relazione, contraddistinte con la denominazione lotto 2 ed evidenziate con colore rosso.

I conguagli in denaro, finalizzati ex art. 728 c.c. a compensare l'ineguaglianza in natura nelle quote, devono essere riconosciuti ad un dividente nel caso dell'attribuzione ad altro dividente di porzione immobiliare di maggior valore sicchè, nel caso in esame, va determinato in ██████████ euro l'importo dovuto dai convenuti agli attori quale conguaglio per l'assegnazione del bene immobile di cui sopra (come da conteggio predisposto a pag. 13 della relazione peritale), 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 condividente 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 condividente all'altro a titolo di conguaglio decorrono dalla data della domanda giudiziale di divisione (Cass. 27.2.1998 n. 2159).

In ogni caso per il periodo precedente di indivisione se il condividente poi assegnatario del bene ha avuto il possesso del bene non sono dovuti interessi compensativi sul valore del bene (cfr. Cass. Civ. n. 9656 del 24.7.2000).

Assumono le parti attrici che i convenuti avrebbero goduto in via esclusiva delle porzioni in comproprietà costituite dal cortile comune e locato a terzi tutti i posti auto del cortile comune.

Il consulente tecnico ha riferito di avere constatato nel cortile comune la presenza di auto in attesa di lavorazione della carrozzeria [redacted] società al quale fu locato a suo tempo il capannone e di altro soggetto conduttore dell'officina.

In presenza di un godimento promiscuo del cortile comune da parte di entrambi i conduttori e comunque ad opera di un soggetto giuridico, la [redacted], diverso dai singoli convenuti, ed in assenza di prova il cui onere gravava interamente sulle parti attrici, il Tribunale ritiene non provato l'assunto relativo al godimento in via esclusiva del cortile comune da parte dei convenuti.

Ciò anche in considerazione dell'insufficienza ed inidoneità degli elementi individuati dal consulente tecnico in base a due soli sopralluoghi a dimostrare una circostanza di fatto, l'utilizzo di parte di bene comune che a dire degli attori si sarebbe protratto ininterrottamente dal 1996.

Nessun riscontro probatorio è stato fornito dagli attori alla prospettazione secondo la quale i conduttori avrebbero locato a terzi i singoli posti auto del cortile incassando i canoni.

L'istruttoria orale ha evidenziato la completa cessazione delle locazioni sporadiche dei posti auto alla fine del 1996 al momento dell'uscita del [REDACTED] dall'azienda gestita in comune con l'[REDACTED]

Osserva il Tribunale che nel giudizio non è stata prospettata dagli attori alcuna questione o domanda circa l'utilizzo dei locali adibiti a forno e deposito vernici indicati dal consulente tecnico nella relazione in atti.

In ordine alla domanda riconvenzionale formulata dai convenuti di condanna degli attori al rimborso del 50% delle spese asseritamente sostenute nell'interesse della cosa comune rileva il Collegio che gli accertamenti svolti dal consulente non hanno evidenziato spese per miglioramenti od addizioni sui beni in comunione.

I convenuti non hanno fornito alcuna prova del pagamento delle spese relative alla dedotta realizzazione ex novo dell'impianto elettrico del locale carrozzeria, né di quelle per l'adeguamento dell'impianto a gas.

La domanda riconvenzionale formulata dai convenuti di condanna degli attori al risarcimento dei danni conseguenti alla mancata locazione dell'appartamento facente parte della comunione, peraltro generica e non riproposta in sede di precisazione delle conclusioni, è rimasta del tutto sfornita di prova.

Le spese di giudizio, compensate tra le parti in considerazione della reciproca soccombenza, vanno poste a carico della massa unitamente alle spese di consulenza tecnica, già liquidate in separati decreti.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa o contraria domanda ed eccezione, così decide:

dichiara

lo scioglimento della comunione inter partes avente ad oggetto il complesso immobiliare sito in [redacted], via [redacted] composto da cortile, capannone industriale, casetta ad un piano più due vani ad uso negozio o magazzino laboratorio descritte catastalmente nella relazione in atti (pag. 3, 4 e 22)

assegna

in proprietà esclusiva agli attori le porzioni immobiliari individuate nell'allegato 3 della relazione tecnica 22.3.2004, contraddistinte con la denominazione lotto 1 ed evidenziate con colore verde

assegna

in proprietà esclusiva ai convenuti le porzioni immobiliari individuate nell'allegato 3 della relazione tecnica 22.3.2004, contraddistinte con la denominazione lotto 2 ed evidenziate con colore rosso

determina

in [redacted] euro l'importo dovuto dai convenuti agli attori quale conguaglio per l'assegnazione del bene immobile di cui sopra, maggiorato degli interessi legali dalla domanda giudiziale al saldo

pone

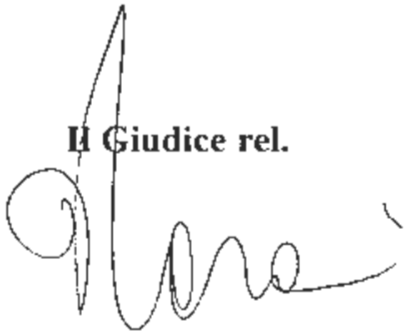
a carico della massa le spese di lite compensate tra le parti e quelle di consulenza tecnica

ordina

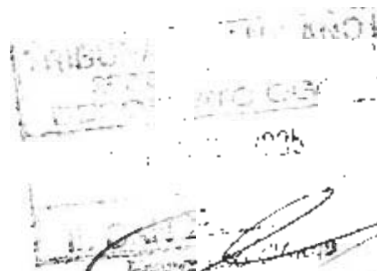
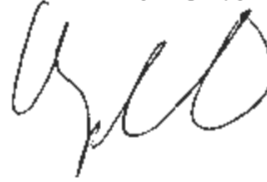
alla competente Agenzia del Territorio di provvedere alla trascrizione della presente sentenza con esonero da responsabilità

Così deciso in Milano il 24 maggio 2005

Il Giudice rel.



Il Presidente



Ente: Tribunale di Milano

Data: 24/05/2005

Numero: 7203

Intestazioni: Successioni; Divisione

Contenuto: successioni; divisione; scioglimento della comunione; attribuzioni di lotti di valore disuguale; conguaglio; natura di credito di valore; sussistenza; rendiconto; fattispecie