

Sent. 7572/07  
Rep. 6041/07



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa M.L.Padova  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa iscritta al n.35600/04 R.G., avente ad oggetto una domanda di  
scioglimento di comunione promossa da

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] tutti con

l'avv. L. Zerbini

**- ATTORI -**

**CONTRO**

[REDACTED] con l'avv. F.  
De Florio

**- CONVENUTO -**

**CONCLUSIONI:** Per ciascuna delle parti: come nei rispettivi fogli allegati  
al verbale di udienza 29.11.06.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato i sigg.ri [redacted] convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano il sig. [redacted] chiedendo che venisse dichiarato lo scioglimento della comunione esistente tra loro sul complesso immobiliare meglio individuato nell'atto introduttivo, sito in [redacted], denominato [redacted], conferendo il 50% al convenuto ed il restante 50% pro indiviso a tutti gli attori.

Si costituiva in giudizio il [redacted] contestando l'opportunità della scioglimento della comunione e dunque concludendo per il rigetto della domanda di scioglimento svolta ex adverso.

In corso di causa veniva disposta ed espletata CTU finalizzata all'individuazione della comoda divisibilità in natura del compendio immobiliare oggetto di causa ed in ogni caso alla sua valorizzazione.

All'esito di tale incombenza la causa passava in decisione sulle conclusioni delle parti come sopra richiamate.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente va evidenziata l'irrilevanza - dal punto di vista strettamente processuale, ai sensi dell'art. 111 cpc - della circostanza che - in corso di causa - è intervenuto il trasferimento (in data 20.07.05) da parte del convenuto ed a favore di terzi di quote della proprietà indivisa di sua spettanza dell'immobile oggetto di causa.

Sempre in via preliminare va detto che non è consentito tenere in alcun conto il documento impropriamente prodotto da parte attrice in allegato alla propria memoria di replica alla conclusionale avversaria.

Quanto poi al merito della domanda di divisione azionata dagli attori, il convenuto si oppone sull'assunto che essa di fatto non sarebbe percorribile perché da un lato l'intervenuta classificazione - da parte del Comune di

██████ - della Cascina nelle zone di riqualificazione urbana (nella sottozona 6) comporterà un notevole incremento del valore di mercato del compendio immobiliare in ragione della possibile edificabilità di ulteriori cubature e dall'altro poiché l'imprescindibile risanamento della Cascina avrebbe dovuto essere necessariamente omogeneo ed unitario e la stessa divisione del bene avrebbe potuto alterare il valore storico della medesima. Ritiene questo giudice che – una volta accertato, perché non contestato, che agli attori compete la quota del 50% indivisa dell'intero compendio oggetto di causa ed al convenuto il residuo 50% - non sia ravvisabile nella specie alcuno dei pregiudizi che parte convenuta, ex art.1111 c.c., invoca per opporsi allo scioglimento della comunione.

Invero la divisione non pare possa in alcun modo incidere negativamente sulla prospettata esigenza di porre in essere interventi omogenei di risanamento, laddove – anche in caso di permanenza della comunione – ciò che conta è unicamente la volontà dei proprietari di tutte le quote. Laddove manchi una volontà in tal senso che il bene sia diviso o meno non assume alcuna rilevanza.

Nè sembra rilevabile alcun elemento oggettivo ( peraltro neppure prospettato da parte convenuta) che consenta di ritenere fondatamente che il frazionamento del bene in proprietà appartenenti a soggetti distinti possa in qualche modo incidere negativamente sulla valorizzazione complessiva del compendio. In tal senso si è espresso anche il CTU nel suo elaborato e d'altro canto la tesi sostenuta in proposito dal ████████ è smentita proprio dalla condotta del medesimo che, in pendenza del presente giudizio, ha alienato a terzi alcune parti della sua quota di proprietà, contribuendo così egli stesso ad accrescere il numero dei quotisti.

Venendo quindi all'esame diretto del problema rappresentato dalla divisione, questo giudice ritiene di poter fare proprie le conclusioni del CTU in punto individuazione delle modalità della divisione. Considerato che gli attori chiedono l'attribuzione dei beni corrispondenti alla loro quota di comproprietà, va osservato come, adottando la convincente soluzione proposta dal CTP di parte attrice, è possibile individuare una divisione in

natura al 50% in maniera da attribuire a ciascuno dei condividenti porzioni tra loro omogenee, evitando al contempo di porre spese rilevanti a carico delle parti. Tale modalità - in nessun modo contestata da parte convenuta -, inoltre, consente di ridurre al minimo - proprio per l'omogeneità delle porzioni che vengono attribuite ai condividenti - il rischio che il perfezionamento dell'iter di sistemazione urbanistica del comprensorio possa produrre effetti diversi sulle due quote, incidendo in maniera diversa sulla loro valorizzazione.

In questo momento dunque si deve pronunciare lo scioglimento della comunione mediante attribuzione ai condividenti della quota del 50% loro rispettivamente spettante, ma l'individuazione della porzione immobiliare concretamente costituente tale porzione va compiuta mediante sorteggio - stante l'identità delle quote -, previo compimento del frazionamento e dell'accatastamento delle stesse, cui si provvede con separata ordinanza.

Le spese di lite e di CTU vanno poste a carico del convenuto che si è strenuamente quanto infondatamente opposto alla divisione.

**p. q. m.**

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) dichiara lo scioglimento della comunione esistente tra le parti mediante l'attribuzione del 50% dell'immobile oggetto di causa a ciascuno dei condividenti;
- 2) provvede con separata ordinanza per il prosieguo del giudizio ai fini dell'attribuzione mediante sorteggio delle porzioni spettanti alle parti;
- 3) condanna il convenuto a rimborsare agli attori le spese di lite, liquidate - unitariamente per tutti in base all'unica nota spese - in € 350,00= per spese, € 1420,00= per diritti ed € 4.000,00= per onorari, oltre rimborso spese forfetario ed accessori di legge;



4) pone definitivamente a carico del convenuto le spese di CTU come  
già liquidate.  
Milano, 04.06.2007.

Il Giudice

*U. L. Padova*

