

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza emessa in questo procedimento il 23 ottobre 2001, il Tribunale di Milano aveva dichiarato relativamente simulati e dissimulanti una donazione i contratti con i quali S. [redacted] aveva ceduto al figlio [redacted] la propria quota di 1/3 di comproprietà di un immobile in [redacted] e la propria quota di 1/2 di varie unità immobiliari, tutte ubicate al nr. 217 della via [redacted] di [redacted]. In accoglimento delle domande dell'attrice [redacted], sorella di [redacted], le due donazioni erano state dichiarate nulle per difetto di forma e costei, che nel testamento della madre, pubblicato il 29 ottobre 1996, era stata indicata come destinataria della sola "quota di legittima" e che concorreva unicamente con il fratello [redacted] era stata dichiarata erede per testamento di [redacted] per la quota di 1/3.

Contestualmente il Tribunale aveva disposto la separazione della domanda di divisione dei beni caduti nella successione di [redacted], proposta dall'attrice sub 3 delle conclusioni precisate all'udienza del 6 giugno 2001, con rimessione della causa in istruttoria per la prosecuzione del giudizio per lo scioglimento della comunione.

E' utile premettere che dell'immobile di [redacted] caduto in successione per la quota di 1/3, [redacted] e [redacted] erano già comproprietari per quote di 1/3 ciascuno prima dell'apertura della successione materna (cfr. il titolo di provenienza, all. 10 della relazione di CTU). Ne deriva che attualmente l'attrice è titolare di una quota pari ai 4/9 ($1/3+1/9$) ed il convenuto di una quota di 5/9 ($1/3+2/9$).

Gli immobili di [redacted] erano originariamente di proprietà esclusiva del padre delle due parti, [redacted], deceduto nel 1985, che, con testamento olografo del 1978, aveva escluso dalla successione la figlia [redacted] in favore del figlio [redacted] e della moglie [redacted], i quali erano divenuti comproprietari del complesso immobiliare di via [redacted] per quote di 1/2 ciascuno, mentre le ragioni della figlia erano state soddisfatte in denaro, a seguito dell'azione di riduzione delle disposizioni testamentarie del genitore da costei proposta ed accolta dal Tribunale di Milano con la sentenza emessa il 9 luglio 2002 nel proc. nr. 19743/1988 R.G.

Ne consegue che, a seguito della successione testamentaria materna, che ha attribuito a [redacted] a sola "quota di legittima", costei deve ritenersi comproprietaria di tali beni per una quota di 1/6, mentre dei restanti 5/6 è titolare il fratello [redacted].

All'udienza del 9 aprile 2003 era disposta l'effettuazione di una CTU per la stima dei beni e la formazione di un progetto divisionale, secondo il quesito formulato nell'udienza del 19 giugno

2003, sebbene le parti non avessero depositato i propri fascicoli e lo stesso fascicolo d'ufficio risultasse largamente incompleto, tanto da doverne disporre la ricostituzione (val la pena di osservare che è tuttora mancante il fascicolo di parte convenuta, che pure ha depositato una comparsa conclusionale).

Depositata la relazione di CTU il 25 febbraio 2004, all'udienza del 12 maggio 2004 la causa era ritenuta matura per la decisione e, su richiesta delle parti motivata dall'opportunità di un tentativo di definizione stragiudiziale del contenzioso, era disposto un congruo rinvio, fino all'udienza del 22 settembre 2005, per la precisazione delle conclusioni.

A quest'ultima udienza le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio degli atti finali, il 22 novembre 2005 la causa era trattenuta per la decisione collegiale nella camera di consiglio del 13 dicembre 2005.

A handwritten mark or signature consisting of several overlapping, slanted lines, possibly representing a stylized letter or a signature.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le parti non hanno contestato l'adeguatezza delle stime del loro patrimonio immobiliare, eseguita dal CTU per la formazione del progetto divisionale, ma si sono limitate a formulare rilievi in ordine alla "composizione" del lotto che dovrà essere attribuito all'attrice per destinarle immobili in proprietà esclusiva di valore adeguato alle quote di comproprietà di cui la stessa è titolare.

E' anche da dire che il CTU (e nello stesso equivoco pare essere caduto il procuratore di parte attrice) ha inteso che il giudizio di divisione avesse ad oggetto, da un lato, la totalità degli immobili di [redacted] (di cui [redacted] è comproprietario per i 5/6 e [redacted] per 1/6, come si è visto) e, d'altro lato, la sola quota di 1/3 (proveniente dalla successione di [redacted]) dell'immobile di [redacted] devoluta per i 2/3 e, quindi, per i 2/9 dell'intero al convenuto e per 1/3, pari ad 1/9 dell'intero, all'attrice).

In verità, una simile interpretazione riduttiva della domanda di divisione originariamente proposta da parte attrice, non è davvero giustificata alla luce del testo delle conclusioni a sue tempo precisate sub 3 nell'atto di citazione, ove si era chiesto, previo accertamento dell'attivo dell'eredità di [redacted] e determinazione della quota spettante alla figlia [redacted] "la divisione dei beni caduti in successione".

Evidentemente il fatto che i due figli fossero già titolari di quote di 1/3 ciascuno dell'immobile di [redacted] prima dell'apertura della successione della madre avente ad oggetto, fra l'altro, il residuo terzo, non ha comportato problemi di integrazione del contraddittorio nel giudizio di divisione, ma ciò non significa in alcun modo che lo scioglimento della comunione immobiliare possa limitarsi, per questo bene, alla sola quota caduta in successione, mantenendo la comunione fra le parti limitatamente alla residua quota di 2/3, come sembra aver inteso il CTU, forse fuorviato da un quesito nel quale il riferimento al dispositivo della sentenza del 23 ottobre 2001 era significativo soltanto del fatto che, venuti meno i fittizi trasferimenti a titolo oneroso eseguiti da [redacted] a favore del figlio [redacted] le quote immobiliari spettanti all'attrice avrebbero dovuto essere calcolate anche in funzione della quota di riserva a lei spettante dell'eredità materna: tale quota e, per converso, la quota *jure hereditario* pervenuta al convenuto, avrebbero dovuto aggiungersi, con una più attenta interpretazione del quesito peritale, alle quote di cui ciascuno dei conviventi era già in precedenza titolare per altra causale.

Chiarito l'errore in cui è incorso il CTU (seguito dal procuratore di parte attrice) è agevole, non esistendo contestazione sulle stime dei beni, determinare, in funzione delle diverse quote di

comproprietà di ciascuna componente del compendio immobiliare, il valore globale dei beni da attribuire in proprietà esclusiva all'attrice e, per differenza, al convenuto.

La stima degli immobili in [redacted] è pari ad euro [redacted]. La quota di 1/6 spettante a [redacted] corrisponde ad euro [redacted].

All'immobile di [redacted] è stato attribuito un valore di stima di euro [redacted]. La quota di 4/9 spettante all'attrice corrisponde ad un valore di euro [redacted], la quota di 5/9 del convenuto è pari ad euro [redacted].

In conclusione, a [redacted] dovrebbero essere attribuiti immobili per un valore di [redacted] euro ed a [redacted] dovrebbero spettare immobili per euro [redacted].

Gli importi come sopra indicati sono significativamente diversi da quelli cui ha avuto riguardo il CTU per la formazione dei lotti da attribuire all'uno ed all'altra dividente: tale differenza dipende sia dalla ragione sopra indicata sia dal fatto che qui si è considerato anche il valore di stima di quelle porzioni del complesso immobiliare di via [redacted] che, secondo il giudizio del CTU, sono destinate a rimanere "comuni" nell'ambito di un costituendo, ad oggi inesistente, condominio. Di tali porzioni, cui è stato attribuito un valore di stima di euro [redacted] il CTU non ha tenuto conto per la formazione dei lotti, limitandosi ad osservare che: "in caso di divisione le parti condominiali... seguiranno le quote in termini di millesimi", senza accorgersi che, così operando, si finirebbe con l'alterare il risultato della divisione, a svantaggio dell'uno o dell'altra dividente, nel caso (pressochè scontato) in cui non si riuscisse ad attribuire ai due dividenti porzioni del complesso immobiliare milanese in maniera tale da far sì che l'ipotetica tabella millesimale dell'eventuale, costituendo condominio fra i fratelli [redacted], prevedesse in capo ai due attuali dividenti e futuri condomini quote millesimali di comproprietà delle "parti comuni" nell'esatto rapporto di 5/6 ad 1/6.

Nella valutazione discrezionale in ordine alle modalità di formazione dei due lotti da attribuire ai dividenti si deve anche tenere presente la "storia" assai tormentata del rapporto fra i due ormai anziani fratelli, in lite dal lontano 1988, dapprima per la lesione dei diritti di [redacted] relativamente all'eredità paterna, poi per il pregiudizio arrecato alle sue pretese sull'eredità materna dalla fittizia vendita al fratello [redacted] di quote di comproprietà della madre [redacted] ed, ora, infine, per un giudizio di divisione che, assai verosimilmente, potrebbe non rappresentare l'ultimo capitolo della contesa giudiziaria fra i due nell'infelice ipotesi di comune partecipazione ad un costituendo condominio nel complesso immobiliare di [redacted].

Per questo motivo e per l'opportunità di mantenere la proprietà dell'intero complesso immobiliare milanese in capo al soggetto che è già titolare di una quota largamente maggioritaria, pare preferibile la soluzione (privilegiata dallo stesso convenuto, sia pur per il caso di dover

ricevere anziché corrispondere un conguaglio in denaro, cfr. comparsa conclusionale alle pagg. 2-3) che riserva all'attrice l'esclusiva proprietà dell'immobile di [redacted] ed all'attore l'esclusiva proprietà degli immobili di [redacted] con un conguaglio in denaro a favore dell'attrice pari ad euro [redacted] corrispondente alla differenza tra il valore della quota da attribuire a [redacted] (euro [redacted]) ed il valore di stima dell'immobile di [redacted] (euro [redacted]).

E' anche da dire che in tal modo si offre una soluzione soddisfacente al problema (che aveva fornito lo spunto per critiche puntuali della parte attrice - cfr. comparsa conclusionale a pag. 8 ed anche le osservazioni verbalizzate nell'udienza del 12 maggio 2004 - al progetto divisionale elaborato dal CTU) dell'assegnazione all'uno o all'altra condividente di unità immobiliari ubicate nel corpo di fabbrica che affaccia sulla via [redacted] realizzato su un'area che, per effetto di una risalente previsione urbanistica (cfr. relazione di CTU a pag. 5) sarebbe destinata ad allargamento della sede viaria, con il connesso rischio di demolizione, totale o parziale, dei fabbricati che insistono su di essa. Sembra evidente che la soluzione suggerita dal CTU, che prevede l'assegnazione a [redacted] di ben tre appartamenti nel corpo di fabbrica di cui si discute (oltre che di tre box auto non soggetti allo stesso rischio), potrebbe risultare gravemente ed irragionevolmente pregiudizievole per le ragioni dell'attrice, che potrebbe, in caso di esproprio, veder grandemente scemata la consistenza del proprio compendio immobiliare, a tutto vantaggio del convenuto, proprietario esclusivo di gran parte dei residui immobili del complesso, il quale, con un minimo sacrificio, lucrerebbe quasi per intero la rendita di posizione connessa al prevedibile incremento di valore, derivante dal miglioramento della viabilità di zona.

Sembra, altrettanto, evidente che la medesima "iniquità" del progetto divisionale si avrebbe nel caso speculare in cui nella quota da assegnare a [redacted] venissero incluse tutte le unità immobiliari a rischio (sia pur teorico) di demolizione e che è assai problematico (un tentativo in tal senso non è stato neppure operato né dalle parti né dal CTU) confezionare un progetto divisionale che contenga un'equa ripartizione (in funzione delle note quote di 5/6 ed 1/6) tanto del "rischio urbanistico" quanto degli incrementi dei valori immobiliari (oltretutto difficilmente calcolabili in astratto) conseguenti al miglioramento della viabilità in una zona notoriamente fra le più congestionate della periferia cittadina.

L'assegnazione esclusiva dell'intero compendio immobiliare di via [redacted] al condividente che è già titolare di una quota pari ai 5/6, consente di concentrare in capo ad unico soggetto tanto i costi quanto i benefici delle scelte discrezionali della Pubblica Amministrazione, "sterilizzandone", nella maggior misura possibile, gli effetti nel presente giudizio.

Le spese legali e di CTU possono essere integralmente compensate tra le parti e la sentenza dovrà essere trascritta nei registri immobiliari.

A quest'ultimo riguardo si deve precisare che, come segnalato dal CTU, (cfr. alle pagg. 3-4 della relazione) l'attuale identificazione catastale dei beni che compongono il complesso immobiliare di [REDACTED] è alquanto carente ed in parti significative non corrisponde più alla situazione effettiva dei luoghi, tanto che il CTU ha espresso l'esigenza di "una rivisitazione completa dell'inquadramento catastale della proprietà". Ne deriva, in concreto, che per quanto attiene agli immobili milanesi, la presente sentenza potrà essere trascritta solo all'esito dell'aggiornamento della situazione catastale e della puntuale identificazione di tutti i beni, da compiersi, in funzione di quanto qui deciso, a cura della parte interessata.

PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO in composizione collegiale

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda eccezione, deduzione,

DICHIARA

lo scioglimento della comunione fra [REDACTED] e [REDACTED] ed

ASSEGNA

a [REDACTED] la proprietà esclusiva degli immobili in [REDACTED], da identificarsi catastalmente a cura della parte interessata;

a [REDACTED] la proprietà esclusiva degli immobili in [REDACTED] identificati al catasto fabbricati di quel Comune al foglio 2, particella 2433, sub 2, 3, 5 ed al catasto terreni al foglio 2, particella 2433, superficie are 10,50;

CONDANNA

[REDACTED] a pagare a [REDACTED] la somma di euro [REDACTED] a titolo di conguaglio;

ORDINA

alle Agenzie del territorio competenti di trascrivere la presente sentenza, con esonero da responsabilità, subordinando la trascrizione relativamente agli immobili in [REDACTED] alla compiuta identificazione catastale degli stessi a cura della parte interessata;

RIGETTA

ogni altra domanda delle parti e

COMPENSA

interamente fra le parti le spese legali e per CTU.

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio del 13 dicembre 2005.

il Presidente
Marco Manunta

il Giudice est.
Giovanni Rollero

