

8166/05

6736/05



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa M.L.Padova, in funzione di Giudice Unico, nella causa iscritta al n.19120/01 R.G., avente ad oggetto lo scioglimento di una comunione promossa da

[redacted] e [redacted] entrambi con
l'avv. [redacted]

- ATTORI -

CONTRO

[redacted] e [redacted] entrambi con
gli avv. [redacted]

- CONVENUTI -

CONCLUSIONI: Per entrambe le parti: come nei rispettivi fogli allegati al verbale di udienza 20.10.04.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato i sigg.ri [redacted] ed [redacted] convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano i sigg.ri [redacted] ed [redacted] chiedendo lo

scioglimento della comunione esistente tra essi ed i convenuti ed avente ad oggetto i beni immobili meglio descritti nell'atto introduttivo del giudizio.

Si costituivano in giudizio i convenuti evidenziando come i due complessi immobiliari oggetto di comunione avessero tra loro caratteristiche assai differenti, sia quanto a vetustà che quanto al diverso stato di manutenzione ed alla diversa capacità di produrre reddito. Dunque essi ponevano il problema di individuare un corretto criterio da applicare in sede divisionale e suggerivano l'opportunità di addivenire alla stessa solo dopo aver parificato lo stato manutentivo dei due stabili.

Veniva espletata CTU al fine di accertare le condizioni dei due immobili, di procedere alla individuazione di una loro possibile divisione in natura ovvero alla loro valorizzazione.

Sulle conclusioni delle parti come sopra richiamate la causa passava in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Premesso che le parti concordano sulla richiesta di divisione, differenziandosi le rispettive posizioni unicamente in relazione all'individuazione delle modalità attuative della stessa, occorre anzitutto osservare che l'invocata divisione deve avvenire al 50% tra gli attori da un lato e convenuti dall'altro.

Invero appare pacifico in causa che il 50% dell'intero compendio immobiliare in comunione indivisa appartiene in nuda proprietà a [REDACTED] e l'usufrutto su tale porzione appartiene a [REDACTED] del restante 50% [REDACTED] è pieno proprietario per il 25% di tale quota, mentre per il residuo 25% di tale quota egli è nudo proprietario ed [REDACTED] è usufruttuario.

In relazione alle domande giudiziali, tuttavia, la posizione delle parti ai fini puramente divisionali deve ritenersi paritaria al 50% in favore

degli attori ed al 50% in favore dei convenuti, poiché la domanda divisionale viene proposta unitariamente dagli attori per la quota del 50% ed unitariamente dai convenuti per la restante quota del 50% - essendo perciò irrilevante il rapporto interno dei due attori fra loro e dei due convenuti fra loro, posto che la domanda divisionale - come detto - è proposta solo verso l'esterno e dunque unitariamente da parte dei due [redacted] nei confronti dei due [redacted] e viceversa.

Fatta questa necessaria premessa, va richiamato il principio di diritto in materia di scioglimento della comunione per il quale la prima via da percorrere in sede divisionale è quella di valutare la possibilità di una comoda divisibilità in natura del compendio in comunione. Peraltro appare evidente che tale possibilità è strettamente connessa non solo all'esigenza che la materiale divisione in due parti degli immobili oggetto di causa sia comoda - e cioè tale da non richiedere interventi complessi di fatto o particolarmente economicamente -, ma anche che le porzioni costituenti il risultato della divisione siano tra loro omogenee, in maniera tale che i beni concretamente facenti parte di ciascuna delle due quote da attribuire ai condividenti siano tra loro assimilabili.

Nel caso di specie non è possibile la fisica divisione in due parti né dello stabile di via [redacted] né di quello di via [redacted] in maniera tale da rendere ciascuna di esse indipendente dall'altra.

D'altro canto non pare neppure percorribile la diversa via di attribuzione di un complesso immobiliare all'una parte e dell'altro all'altra parte, poiché entrambe le parti domanda l'attribuzione a sé dello stabile di via [redacted] che appare più appetibile per tutte le ragioni che le parti stesse ed il CTU hanno evidenziato.

In siffatta situazione dunque non resta che dichiarare lo scioglimento della comunione al 50% e disporre la vendita all'asta di entrambi gli immobili, così da consentire ai condividenti di soddisfarsi in misura paritaria sul ricavato.



D'altro canto questa soluzione sembra anche la più ragionevole, una volta tenuto conto del diverso valore dei due complessi immobiliari da dividere e della loro diversa appetibilità.

Quanto alla valutazione del compendio de quo mentre gli attori aderiscono alla stima fatta dal CTU, i convenuti ne contestano le conclusioni sul punto.

In proposito questo giudice ritiene che siano corretti e condivisibili gli elementi di calcolo ed il procedimento di valutazione adottati dal CTU per addivenire alla valorizzazione degli immobili. Dunque le conclusioni cui è pervenuto il CTU vengono fatte proprie da questo giudicante.

Non si possono invece condividere le osservazioni alla CTU contenute nella comparsa 15.07.03 dei convenuti poiché esse presuppongono che si addivenga alla divisione in natura dei beni; soluzione che va esclusa per le ragioni sopra esplicitate.

Dunque va disposta con separata ordinanza la vendita all'incanto del compendio immobiliare oggetto di causa, utilizzando come base d'asta il valore stabilito dal CTU.

Considerato che la divisione della comunione è richiesta da entrambe le parti, le spese di lite vanno integralmente compensate e le spese dell'espletata CTU vanno poste a carico solidale delle stesse.

p. q. m.

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

- 1) dichiara lo scioglimento al 50% della comunione ereditaria esistente tra le parti ed avente ad oggetto i beni di cui in premessa;
- 2) dispone con separata ordinanza per l'espletamento delle operazioni di vendita all'asta del compendio immobiliare;
- 3) dichiara interamente compensate tra le parti le spese di lite;

4) pone definitivamente a carico solidale delle stesse le spese di
CTU.

Milano, 07.07.05.

Il Giudice

U. L. Paolone

11/7/05

