

SENTENZA N.
N.2740/03 R.G.

12131/06.
8973/06.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4a CIVILE
GIUDICE UNICO

Dott. Marco MANUNTA
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale
sopra riportato, promossa

DA

[redacted] 30, col proc.
dom. avv. G. Saraceni, v. S. Sofia 22, Milano, e con
l'avv. S. Terranova di Catania, per procura come in
atti,

ATTORE

CONTRO

T [redacted] col proc.
dom. avv. S. Patanè, v. Pergolesi 6, Milano, per
procura come in atti,

CONVENUTO

OGGETTO: scioglimento comunione.

CONCLUSIONI

Per l'ATTORE: In accoglimento della domanda accertare
la possibilità di divisione in due quote, senza
alterarne o diminuirne il valore globale,
dell'appartamento sito in Milano Via [redacted]
portone, scala "A", piano quinto, interno 12, ed, in
caso positivo, dichiarare sciolta la comunione
sorteggiando le quote tra le parti. Nella ipotesi in
cui l'immobile non fosse passibile di divisione,
determinare il valore di mercato dello stesso, onde

procedersi alla vendita, con il soddisfacimento di ognuna delle parti sul prezzo realizzato. Determinare, di poi, il valore locativo dell'immobile e condannare l'Ing. [REDACTED], che ha esclusivamente utilizzato l'appartamentino in comunione dal gennaio 2000 ad oggi, e, comunque, fino allo effettivo pagamento od allo scioglimento della comunione, alla corresponsione al comproprietario, odierno attore, della quota, pari al 50%, dell'accertato valore, ponendo a carico dell'esclusivo detentore le spese ordinarie di condominio, fermo restando la partecipazione del comproprietario alle spese straordinarie. Detrarre da quanto dovuto la somma di L.4.461.041, pari ad euro 2.303,94 per acconti fin oggi corrisposti. In caso di opposizione, condannare il convenuto e chiunque altro ritenesse di opporsi, alle spese, compensi ed onorarii del presente giudizio. Rigettare ogni e qualsiasi domanda, eccezione e difesa avversa perché infondata in fatto, diritto o con qualsiasi formula.

Per il CONVENUTO: come da fogli appresso allegati.



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] conveniva in giudizio [redacted] chiedendo lo scioglimento della comunione fra le parti esistente relativamente all'immobile sito in Milano, via Grossich n.16, con suddivisione del bene in due lotti e con eventuale sorteggio ai fini dell'assegnazione ai condividenti. In caso di indivisibilità in natura l'attore chiedeva procedersi alla vendita, previa stima del bene. L'attore concludeva come in epigrafe chiedendo anche la condanna del convenuto alla corresponsione, pro quota, dell'indennità di occupazione dell'unità abitativa, utilizzata in via esclusiva da [redacted]. Il convenuto si costituiva ammettendo di utilizzare l'immobile in questione in via esclusiva, con il consenso espresso dell'attore, a far tempo dal 17.2.00 e affermando di aver sostenuto integralmente, da tale data, le spese condominiali ordinarie e straordinarie. Il convenuto, peraltro, ritenendo di servirsi della cosa comune nel rispetto della norma di cui all'art.1102 c.c., contestava l'avversa pretesa di condanna alla corresponsione dell'indennità di occupazione; quanto alla domanda di divisione, deduceva di aver ripetutamente tentato la definizione stragiudiziale, proponendo l'acquisto della quota di proprietà dell'attore; peraltro, le trattative non avevano avuto buon esito per l'atteggiamento tenuto dall'attore medesimo. [redacted] concludeva, quindi, come in epigrafe.

All'udienza fissata ai sensi dell'art.183 c.p.c. l'attore personalmente non compariva, mentre era presente il convenuto. Il G.I. fissava ulteriore

udienza di comparizione personale per tentare la conciliazione, ma le parti non si presentavano.

Dopo il deposito di memorie istruttorie, con ordinanza riservata del 16.9.04 il G.I. disponeva c.t.u..

Completata la consulenza, il G.I., ritenuta la causa sufficientemente istruita, faceva precisare le conclusioni e, all'esito, tratteneva la causa stessa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

In sede di precisazione delle conclusioni [redacted] ha richiamato le conclusioni contenute nell'atto di citazione, sostanzialmente ribadendo la richiesta di divisione in natura o, in subordine, di vendita all'incanto con ripartizione del ricavato. Il convenuto ha, invece, richiesto (v. verbale di precisazione delle conclusioni) l'attribuzione dell'immobile.

Poiché la divisione in natura non è possibile (v. c.t.u.) e la vendita all'asta è la modalità di divisione del tutto residuale, deve procedersi allo scioglimento della comunione mediante attribuzione del bene al convenuto con il conseguente conguaglio in favore dell'attore.

Le somme dovute da [redacted] alla luce dell'espletata c.t.u., sono le seguenti:

- Euro 67.750,00 quale controvalore della quota dell'attore (v. c.t.u.);
- Euro 11.620,33 (50% dell'importo determinato dal c.t.u.) per indennità di occupazione dall'1.8.00 (data in cui, per espresso riconoscimento del convenuto, quest'ultimo fu immesso nel possesso esclusivo del bene) fino al dicembre 2004;



- Euro 4.470,68 per canoni relativi ai n.20 mesi dal gennaio 2005 ad oggi, computati sempre sulla base delle quantificazioni operate dal c.t.u..

Dall'importo complessivo che precede, pari ad Euro 83.841,01, vanno detratti gli acconti di Euro 2.303,94, che l'attore ha ammesso di aver ricevuto (citazione, ultima pagina), ottenendo la somma di Euro 81.537,07.

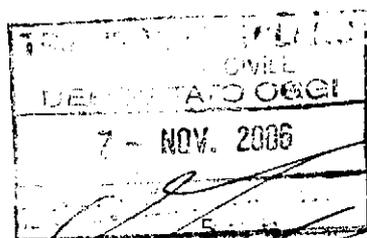
Considerato che le offerte di acquisto della quota dell'attore, avanzate dal convenuto prima e dopo la c.t.u., sono risultate inferiori al dovuto, ricorrono giusti motivi per dichiarare integralmente compensate tra le parti le spese di giudizio.

PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

- 1) Dichiaro lo scioglimento della comunione ordinaria esistente fra le parti.
- 2) Attribuisce a [REDACTED], previo pagamento dell'importo di cui al punto seguente, l'intero diritto di proprietà sull'immobile sito in [REDACTED] [REDACTED] identificato al NCEU di Milano come segue: [REDACTED]
- 3) Determina in Euro 67.750,00 il conguaglio dovuto dal convenuto all'attore.
- 4) Ordina al competente funzionario dell'Agenzia del Territorio di provvedere alla trascrizione della presente sentenza.
- 5) Condanna il convenuto a pagare all'attore l'ulteriore somma di Euro 13.787,07 al netto degli acconti già corrisposti.
- 6) Dichiaro integralmente compensate tra le parti le spese di giudizio.

Milano 30.10.06



G.U.
[Handwritten signature]