

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
IV sezione civile

In persona della dott.ssa Lucia Elena Formica,
ha pronunciato la seguente

14292/09
11675/09

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato tra:

[redacted], cf. [redacted] elettivamente domiciliato in Milano, viale Gran Sasso n. 6, presso lo studio dell'avv. Paola Sforza, che lo rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di citazione;

ATTORE

e

[redacted], cf. [redacted] elettivamente domiciliato in Milano, via Vittorio Veneto n. 28, presso lo studio dell'avv. Edoardo Crenna, che lo rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTO

e

[redacted], cf. [redacted], cf. [redacted], cf. [redacted], cf. [redacted], elettivamente domiciliati in Milano, piazza Giulio Cesare 14, presso lo studio dell'avvocato Davide Ferrieri, che li rappresenta e difende per procura in calce alla coppia ratificato dell'atto di citazione;

CONVENUTI

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 17 giugno 2009 come da fogli allegati come da verbale che si richiama.



RAGIONI DELLA DECISIONE

Oggetto della comunione tra le parti in causa è un appartamento ad uso ufficio con cantina, che originariamente era adibito a portineria e alloggio del portiere del condominio.

Con delibera assunta in data 27 ottobre 1998, non all'unanimità ma con la maggioranza qualificata di 907,370 millesimi (doc. n. 8 att.), i locali in questione sono stati sottratti alla loro originaria destinazione, essendo stato soppresso il servizio di portierato e dati in locazione al dottor [REDACTED] (doc. n. 10 att.).

Con successivi contratti di compravendita (docc. nn. 1 e 2) l'attore ha acquistato da vari condomini le loro quote di comproprietà dell'immobile in questione, fino a raggiungere la quota di 813,88 millesimi, mentre i convenuti rappresentano le quote residue.

Mentre il convenuto [REDACTED] nel costituirsi, ha dichiarato di aderire senza riserve alla domanda di divisione, gli altri convenuti - sig.ri [REDACTED] [REDACTED] - pur a loro volta non opponendosi in linea di principio - hanno osservato che l'immobile era originariamente adibito a portineria e alloggio del portiere dello stabile, condizione che sarebbe ostativa allo scioglimento della comunione in mancanza di una delibera all'unanimità dei condomini.

La questione è irrilevante in questa sede in cui sono presenti tutti i proprietari attuali dell'immobile e tutti, quindi all'unanimità, hanno dichiarato di non avere nulla in contrario alla divisione del bene e alla sua assegnazione all'attore, cosa che necessariamente comporta la sottrazione del bene all'originaria destinazione al servizio comune.

A maggior ragione sussiste il consenso di quei condomini che hanno già trasferito al dottor [REDACTED] la loro quota di proprietà sullo stesso bene. Pertanto, se anche non ci fosse stata in un primo tempo, l'unanimità dei consensi al fine di sottrarre i locali al servizio comune vi è attualmente e tanto basta per poter procedere alla divisione e all'assegnazione del bene al titolare della quota maggioritaria, cioè all'attore. X

Ai fini della determinazione del valore l'immobile deve essere considerato libero, in quanto occupato, sia pure sulla base di un contratto di locazione, da uno dei comproprietari.

Infatti, il valore di scambio si determina considerando il prezzo potenzialmente ricavabile in caso di vendita a terzi, prezzo che viene influenzato negativamente quanto sussista un vincolo opponibile al terzo acquirente ostativo all'immediata consegna materiale del bene. Tale impedimento, e il conseguente decremento di valore, non si verifica quando conduttore sia uno dei comproprietari, perché in caso di vendita questo - al pari degli altri venditori - è tenuto all'immediata consegna del bene in

adempimento del contratto di compravendita ai sensi dell'art. 1476 n. 1 c.c..

Ciò detto, si osserva che il CTU ha quantificato in complessivi € 213.000,00 il valore di mercato dei beni in questione e sulla base di quella stima, condivisibile in quanto espressa all'esito di adeguata indagine e sorretta da motivazione congrua, va determinato il conguaglio dovuto dall'attore.

Le spese di lite devono essere compensate tra le parti, stante l'equivalenza del contrapposto interesse all'esito della lite.

Le spese di CTU, invece, vanno poste a carico dell'attore suo essendo il maggior interesse ad stima del bene.

Le spese di registrazione trascrizione della sentenza sono a carico dell'attore, in quanto parte acquirente.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando sulle domande agli atti, in contraddittorio, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:
dichiara

lo scioglimento della comunione intercorrente tra signori

[redacted], cf. [redacted]
[redacted] cf [redacted]
[redacted] cf [redacted]
[redacted] cf [redacted]
[redacted] cf [redacted]
[redacted] cf [redacted]

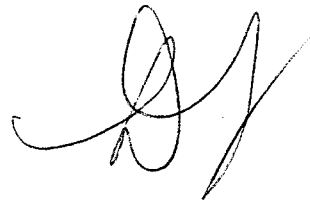
sui seguenti beni:

- unità ad uso ufficio censita al catasto di [redacted] al foglio [redacted] mappale [redacted] subalterno [redacted] viale [redacted] piano terra, zona censuaria [redacted] categoria [redacted] classe [redacted] vani [redacted] (scheda di variazione per divisione cambio di destinazione da abitazione d'ufficio registrata all'UTE di Milano il 14 giugno 1999 al n. 353046.1/1999 per l'appartamento;
- unità ad uso cantina censita al catasto di [redacted] al foglio [redacted] mappale [redacted] subalterno [redacted] viale [redacted] piano [redacted] zona censuaria [redacted] piano [redacted] categoria [redacted], classe [redacted] consistenza metri quadrati [redacted] superficie catastale [redacted]

assegna

a [redacted], cf. [redacted] l'intera proprietà delle
unità immobiliari sopra descritte;

dichiara



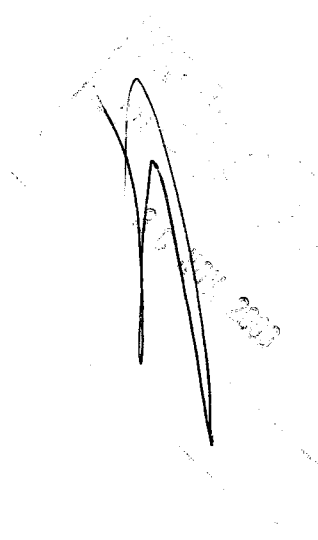
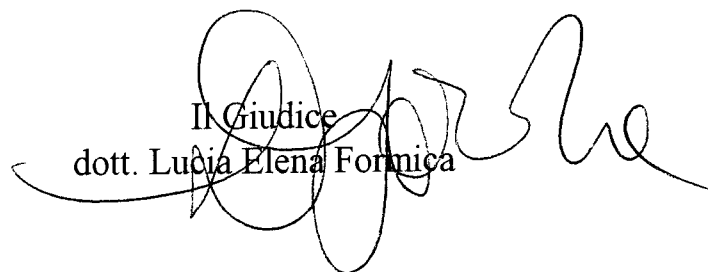
[redacted] cf. [redacted] tenuto a corrispondere a
titolo di conguaglio le seguenti somme: - a [redacted] e [redacted]
[redacted] la somma di € 4.808,50 ciascuno;
- a [redacted] la somma di € 3.195,00;
- a [redacted] la somma di € 9.785,20;
- a [redacted] la somma di € 16.377,57;
a [redacted] la somma di € 668,80;

dichiara integralmente compensate tra le parti le spese di lite;
pone le spese di CTU definitivamente a carico dell'attore, condannandolo a
rimborsare alle controparti quanto eventualmente da queste anticipata tale
titolo;

ordina
al competente Conservatore dei RR.II. di provvedere alla trascrizione della
presente sentenza;

dichiara che le spese di registrazione e trascrizione della sentenza sono a
carico dell'attore.
Così deciso in Milano il 24 novembre 2009 .

Il Giudice
dott. Lucia Elena Formica



30.11.09
Canc. Civ. 01
Canton Canton