



Sent. 23 06 / 2010  
Rep. 18 78 / 2010

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

IL Tribunale di Milano - IV Sezione Civile - nella persona del Dott. Gianna Vallescura, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di citazione notificato in data 9.3.2005

**DA**

[REDACTED] C.F. [REDACTED], e [REDACTED] C.F. [REDACTED] elettivamente domiciliate in Milano, Viale Montenero n.33, presso lo studio dell'avv. Ferraresi Elena che le rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di citazione.

**ATTRICI**

**CONTRO**

[REDACTED] C.F. [REDACTED], elettivamente domiciliate in Milano, P.tta Guastalla n.7, presso lo studio dell'avv. Ali Bevilacqua Isabella che la rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta.

**CONVENUTA**

**OGGETTO:** scioglimento comunione e divisione.

**Conclusioni:** come da fogli allegati al verbale di udienza 19.11.2009, qui di seguito uniti in copia.

**RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

Le sigg.re [REDACTED] hanno convenuto in giudizio, dinanzi al Tribunale di Milano la signora [REDACTED] premettendo:

-che in data 6. 03. 2004 decedeva in Milano il signor [REDACTED] -  
[REDACTED] lasciando testamento olografo del 31.10.1998, giusto verbale di deposito e pubblicazione testamento notaio Roberta Crestetto (rep. 20321, racc. 9703);

-che le attrici, in forza di detto testamento ereditavano il 70% di 1/2 della nuda proprietà dell'appartamento sito in [REDACTED] piano sesto, censito al Dipartimento del Territorio del Comune di Milano al foglio 393, mappale 139, sub 85, mentre il restante 30% di 1/2 veniva lasciato dal de cuius alla già usufruttuaria dell'intero immobile, signora [REDACTED];

-che l'immobile risultava ancora gravato da un mutuo residuo acceso presso la banca [REDACTED] di complessivi € 34.231,72, in capo anche ad essi attrici per la quota di loro spettanza a seguito successione [REDACTED];

-di aver accettato in data 20. 07. 04 l'eredità con beneficio d'inventario come da atto notarile notaio Roberta Crestetto, a causa dei debiti gravanti sulla società [REDACTED]

[REDACTED] di [REDACTED] di [REDACTED]

tanto premesso, chiedevano disporsi a cura del giudice istruttore la divisione del bene immobile sopra descritto, con conseguente scioglimento della comunione, conformemente alla volontà testamentaria.

In via subordinata le attrici chiedevano che nel caso in cui il bene non risultasse divisibile fosse disposta la vendita del bene stesso con la ripartizione del ricavato fra gli aventi diritto in proporzione alle quote loro spettanti.

La convenuta [REDACTED], costituitasi in giudizio, premesso di aver convissuto per circa 29 anni con il de cuius Signor [REDACTED]; che l'eredità lasciata dal de cuius era caduta solo sulla metà della nuda proprietà dell'immobile oggetto di causa di cui era stata chiesta la divisione giudiziale; che dall' 1.4.2005 le rate di mutuo erano state corrisposte per intero da essa convenuta che per di più si era dovuto attivare per la presentazione della denuncia di successione e per tutte le pratiche notarili necessarie nonché per i funerali del de cuius; di avere inoltre provveduto a pagare per intero le opere di ristrutturazione dell'immobile per circa Lit 209.600.000 (€ 108.249,37); di essere creditrice nei confronti del de cuius della somma di € 12.500,00 al predetto mutuata il 15.07.2002 e non restituita; tanto premesso, chiedeva che tenuto conto dell'usufrutto gravante al 100% sull'immobile in proprio favore, accertato il valore del bene caduto in successione come da disposizio-

ne testamentaria, tenute in considerazione le opere di ristrutturazione eseguite e da essa pagate, reso il rendiconto previa detrazione e imputazione pro quota delle passività dell'eredità (pesi e debiti) dalla massa ereditaria, si procedesse alla divisione.

In via riconvenzionale, la convenuta chiedeva la condanna delle coeredi pro quota al rimborso dei debiti e pesi ereditari, al pagamento del prestito concesso al de cuius, al rimborso e/o pagamento dell'indennità per le opere eseguite sull'immobile, con compensazione fra l'eventuale conguaglio dalla stessa dovuto per l'attribuzione della quota dell'immobile con le altre somme dovute dalle coeredi in conseguenza della successione.

Osserva il giudice: con il testamento olografo datato 31.10.1998 e reso pubblico in data 23.03.2004 il de cuius disponeva: "il 30% della mia quota dell'appartamento posto in [REDACTED], andrà a [REDACTED] con cui convivo dal 1975 e che considero mia moglie, il rimanente 70% dovrà essere suddiviso in parti uguali tra [REDACTED] (mie figlie)" (doc. 2 convenuta).

Come risulta dal documento 3) allegato al fascicolo di parte convenuta, l'immobile oggetto di divisione ereditaria era stata acquistata dall'INA -Istituto Nazionale delle Assicurazioni S.p.A. in data 29.09.1997 dai signori [REDACTED] e [REDACTED] in particolare l'INA aveva venduto

a [REDACTED] il diritto di nuda proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  (metà) e alla signora [REDACTED] il diritto di piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  (metà) e il diritto di usufrutto vitalizio per la restante quota di  $\frac{1}{2}$  (metà).

A ciò consegue che l'eredità lasciata dal de cuius è caduta solo sulla metà della nuda proprietà dell'immobile oggetto di causa del quale è stata chiesta la divisione giudiziale.

Per il pagamento di parte del prezzo, gli acquirenti avevano stipulato un contratto di mutuo con garanzie ipotecarie per Lit 150.000.000 per 10 anni a tasso variabile con decorrenza dall'1.11.1997 al giorno 1.10.2007 con vincolo solidale e indivisibile fra le parti.

È circostanza non solo documentata ma anche ex adverso non contestata che la convenuta, intervenuto il decesso del sig. [REDACTED], ebbe a corrispondere per intero ed in via esclusiva le rate di mutuo ancora in essere fino alla scadenza.

Del pari è documentalmente provato che la signora [REDACTED] ebbe provvedere in via esclusiva alle spese funerarie del de cuius con un esborso di € 2464,00 (doc. 31-32), nonché alle spese notarili, € 409,50, per la pubblicazione del testamento e per la denuncia di successione, € 2480,00 (doc. 51).

Il consulente tecnico d'ufficio, geometra Passarella, ha accertato che la tipologia dell'immobile rende inopportuna

ed economicamente impraticabile la sua divisione posto che le opere necessarie sarebbero onerosissime, interesserebbero alcune parti ed impianti condominiali, nonché la necessità di creare porzioni con le limitazioni alla completa e igienicamente corretta fruizione, come meglio precisato e specificato a pagina 11 e 12 della propria relazione, si dà concludere che l'immobile è da considerarsi non comodamente divisibile in ragione delle quote di spettanza.

Si precisa che di tale immobile, la signora Laurent Josette ha chiesto l'attribuzione e non sussistono motivi di sorta perché a tanto non debba provvedersi, tenuto conto che la stessa è piena proprietaria del 50% dell'immobile, è titolare per successione del 30% della nuda proprietà dell'ulteriore 50% caduto in successione ed è titolare di usufrutto vitalizio sull'intero bene, dove abita sin dalla data del suo acquisto.

Deve quindi provvedersi alla determinazione dei conguagli dalla convenuta dovuti alle attrici per la quota del 70% della nuda proprietà dell'immobile pervenuto per successione paterna alle sorelle [REDACTED].

Il valore complessivo dell'immobile "di caratteristiche elevate" alla data dell'espletata consulenza (1.09.2008) è stato accertato dal consulente tecnico d'ufficio in € 1.135.628, tenuto conto dei valori rilevabili dai listini dell'osservatorio immobiliare allegati alla relazione con

riguardo al secondo semestre 2008, precisandosi così in relazione alle quote spettanti rispettivamente alle parti, la quota in favore della convenuta in € 887.209,38, e la quota in favore di ciascuna delle figlie del de cuius in € 124.209,31.

Il consulente tecnico d'ufficio ha accertato altresì la stima del bene anche alla data dell'apertura della successione (6.03.2004), comprensiva del costo delle ristrutturazioni eseguite nel 1998/marzo 99 per € 108.249,37, in € 945.978,00 e in alternativa con riduzione degli oneri di ristrutturazione, in € 891.854,00.

Peraltro, osserva il giudice in conformità alla giurisprudenza di legittimità che viene fatta propria in quanto condivisa, che "In tema di divisione, il conguaglio che il dividendo, a cui si è attribuito per intero l'immobile, deve corrispondere ad altro coerede, costituisce debito di valore, esprimendo l'equivalente economico della quota spettante di tale bene e pertanto va stabilito con riferimento al valore di questo al momento della decisione della causa di divisione" (Cass. 1245/2001, 2296/1996, 261/96, 3083/2006, 17487/2006).

Nel caso specifico, è pertanto evidente che deve farsi riferimento alla valorizzazione del bene caduto in successione alla data della stima eseguita dal geometra Passarella nel settembre 2008, stima che atteso l'andamento del mercato im-

mobiliare, che non ha visto flessione nonostante la crisi in atto per gli immobili di pregio, quale quello in oggetto, può considerarsi effettiva e valida anche all'attualità.

Parte convenuta ha contestato tale stima, posto che solo alcuni mesi prima (nel marzo 2008) il CTU aveva indicato in € 1.050.000,00 il valore dell'immobile, ma tale contestazione come ben evidenziato dal consulente tecnico nella memoria integrativa in risposta alle osservazioni richieste dalle parti nell'udienza dell'11. 02. 2008, depositata il 24 marzo 2009, non ha fondamento essendo stata quest'ultima indicazione fornita dal CTU in sede meramente conciliativa, con quantificazione sommaria e convenzionale, non perfettamente aderente ai valori di mercato -come peraltro già evidenziato a pagina 8 della propria relazione; caduta l'ipotesi conciliativa la valutazione del bene era stata esposta collocandola "nei valori e di mercato, giudicata con il criterio dell'ordinarietà e con la prudenza del buon estimatore". Il listino della borsa immobiliare di Milano riferito al secondo semestre 2008 portava infatti la valutazione per immobili simili in una forbice tra i € 4800 €/mq e i 6.200 €/mq e l'immobile oggetto di causa era stato valutato ad € 5.200/mq, "inferiore dunque alla media dei prezzi rilevati per tale periodo, quindi coerente con lo stato dell'immobile e della sua collocazione in stabile di pregio, piano alto, ampia dimensione (mq.218,39), complessivamente di tipo si-

gnorile elevato".

Con riguardo alle opere di rifacimento delle porzioni interne dell'immobile da parte della convenuta, il consulente tecnico dopo aver ribadito la propria valutazione sulle opere eseguite nell'anno 1998/1999 per € 108.249,37, cifra determinata e contabilizzata concordemente con i CT di parte sulla scorta dei documenti in atti, ha ritenuto che dette opere terminate nel marzo 1999, riferibili appunto alle sole porzioni interne e per le quali è previsto l'ammortamento decennale attendendo le stesse in particolare a servizi igienici, cucina, pavimentazioni o altre opere di significato estetico proprio del committente, non influiscono sulla qualificazione dell'immobile che correttamente va determinata in dipendenza delle sue caratteristiche complessive, quali quelle generali dello stabile, della posizione, del piano, della vista, dell'esposizione, tutte variabili intrinseche e non modificabili.

Non si ritiene pertanto poter valutare quale peso ereditario il costo di tali opere, il cui ammortamento era già intervenuto prima dell'operata stima da parte del CTU, in conformità a quanto accertato con motivazione congrua e convincente perché esente da errori e censure dal geom. Passarella che ha concluso affermando "Il valore al 27.09.2008 non viene a modificarsi a seguito di tali opere".

Devono per contro computarsi sulle quote come individuate

dal consulente tecnico d'ufficio in favore di ciascuna delle attrici - pari ad € 124.209,31 - tenuto conto anche dell'usufrutto vitalizio spettante alla convenuta, espresso alla data di stima dell'1.09.08 con valore del 37,5% come da tabelle allegate, modificate tempo per tempo con la variazione intercorsa del tasso legale (considerata l'età del beneficiario nella specie compresa tra i 70 e i 72 anni), la somma di € 11.981,10 (70% della quota di  $\frac{1}{2}$  caduta in successione) riferita al mutuo che residuava per € 34.231,70 alla data dell'apertura della successione.

X Le spese per le onoranze funebri sono da comprendere tra i pesi ereditari, cioè tra quegli oneri che sorgono in conseguenza dell'apertura della successione e gravano sugli eredi per effetto dell'acquisto dell'eredità, concorrendo a costituire il passivo ereditario, è composto sia dai debiti del defunto sia dai debiti dell'eredità; ne consegue che colui che ha anticipato tali spese ha diritto di ottenerne il rimborso dagli eredi, sempre che non si tratti di spese eccessive sostenute contro la volontà espressa dai medesimi (Cass. 28/2002; 3489/1977).

Nella fattispecie, la signora [REDACTED] che tali spese ha anticipato per complessivi € 2464,00 (doc. 31-32 conv.), deve essere di tale somma rifusa pro quota dalle attrici, tenute altresì a rifondere, pro quota anche le spese notarili per € 2480,00 sborsate dalla convenuta per la denuncia di succes-

sione e per la pubblicazione del testamento per € 409,50 (doc. 51-52).

Per tali pesi ereditari, va addebitata a ciascuna attrice in ragione della propria quota ereditaria, la somma di € 1873,72.

**[REDACTED]** devono rispondere, sempre pro quota, della somma di € 12.500,00 mutuata dalla convenuta al de cuius (doc. 33 conv.), e perciò costituente debito ereditario, nella misura dunque di € 4.375,00 ciascuna, non essendo stata disconosciuta la sottoscrizione paterna né fornita in giudizio prova dell'avvenuta estinzione di tale debito.

Come si è dianzi detto, nulla osta a che l'immobile venga attribuito per intero alla sig.ra **[REDACTED]** tenuta peraltro ai conguagli in favore delle coeredi, secondo i conteggi sopra indicati.

Operati i rapporti di dare/avere tra le parti, per le causali sopra esposte, a ciò consegue che la convenuta è tenuta a corrispondere a ciascuna delle attrici, a titolo di conguaglio, la somma di € 111.970,04 (€ 124.209,31 - 12.239,27).

Le spese di lite, comprese quelle di CTU, stante la natura del giudizio e ricorrendo giusti motivi, vanno integralmente compensate fra le parti.

P. Q. M.

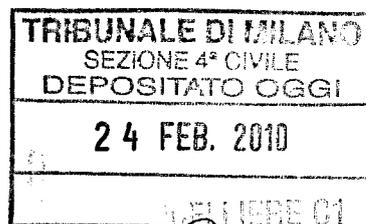
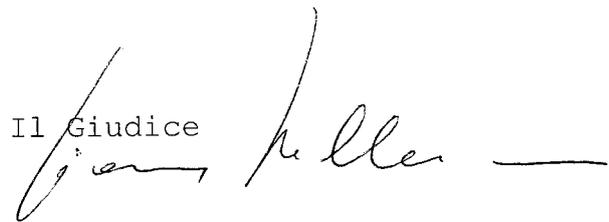
Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, ogni

contraria istanza eccezione e deduzione respinta, così provvede:

- 1) dichiara lo scioglimento della comunione ereditaria esistente tra le parti sull'immobile sito in [redacted] [redacted] piano sesto S2, distinto in Catasto Edilizio Urbano di Milano al foglio 393, mappale 139, sub 85, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, vani 9,5, rendita 1.962,54, e, accertata la non divisibilità dello stesso, attribuisce la quota di  $\frac{1}{2}$  di nuda proprietà caduta in successione alla convenuta [redacted]
- 2) dispone il pagamento, da parte di [redacted] a favore rispettivamente di [redacted] a titolo di conguaglio, della somma di € 111.970,04 per ciascuna, come da motivazione;
- 3) dichiara interamente compensate fra le parti le spese del giudizio, ivi comprese quelle di CTU;
- 5) ordina al competente Direttore dell'Agencia del Territorio la trascrizione della presente sentenza, con esonero da responsabilità.

Così deciso in Milano il 16.02. 2010.

Il Giudice



F.A.T.  
24/02/2010  
8