

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE QUARTA CIVILE

2321/2010  
1891/2010

in persona del Giudice Unico Dott.ssa Giovanna Ferrero ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale 77111 ANNO 2006, promossa  
con atto di citazione ritualmente notificato a ministero dell'Aiutante Ufficiale  
Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED] ([REDACTED]) elettivamente domiciliata in  
Milano, via San Damiano n. 4 presso lo studio dell'avv. Concetta Vitale che la  
rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione

-ATTORE-

CONTRO

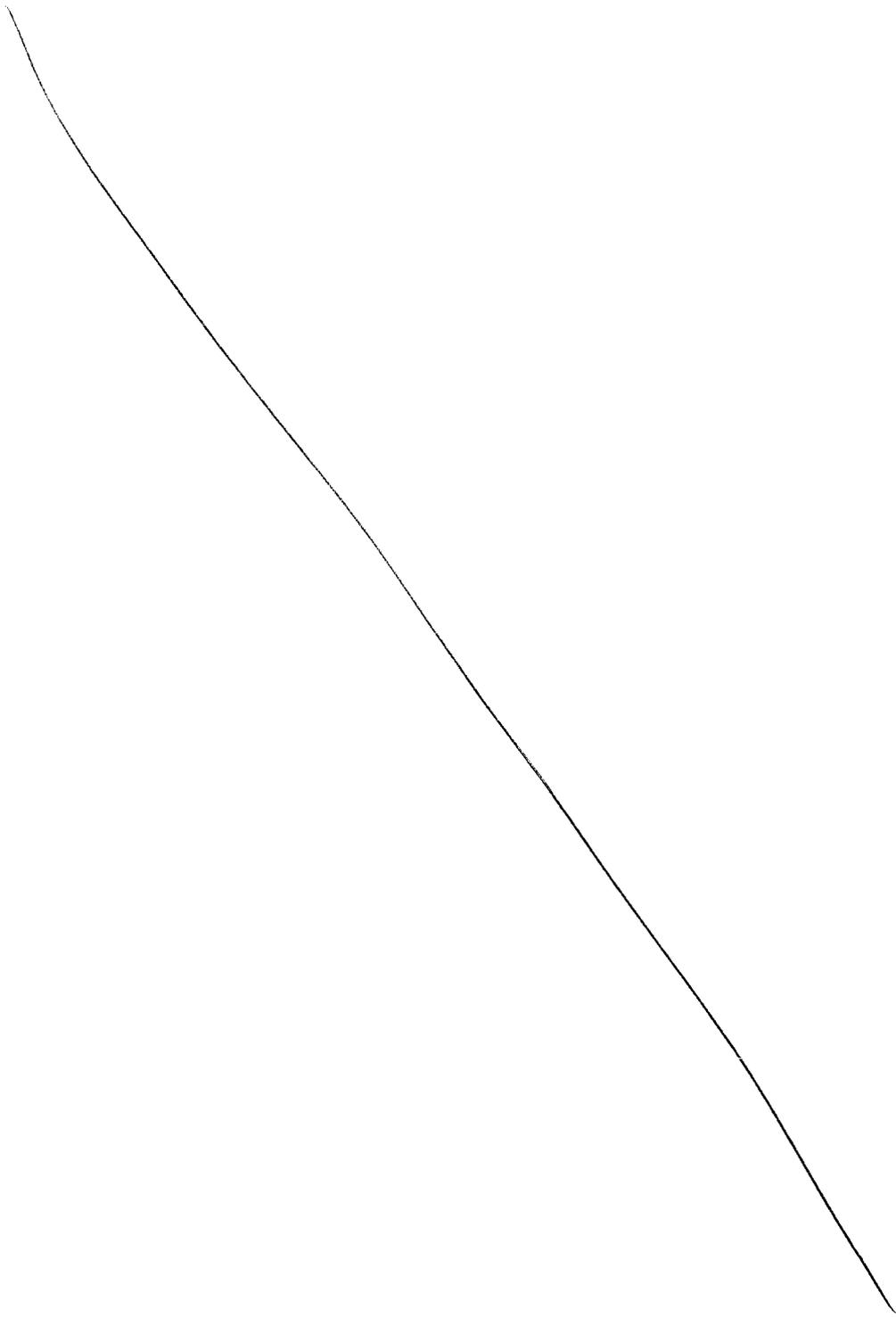
[REDACTED] ([REDACTED]) elettivamente domiciliato in  
Milano, via Rontgen n. 18 presso lo studio dell'avv. Maria Giovanna Cleva che lo  
rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione

-CONVENUTO-

[REDACTED]  
-CONVENUTO CONTUMACE-

91

CONCLUSIONI .: LE PARTI HANNO CONCLUSO CON FOGLI ALLEGATI AL  
VERBALE DELL'UDIENZA DLE 10.2.2010 CHE SI INTENDONO  
RICHIAMATE



Q

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

L'attrice ha convenuto in giudizio [REDACTED] per sentir:

- 1) dichiarare lo scioglimento della comunione ordinaria avente a oggetto un immobile in [REDACTED] ed i beni mobili in esso contenuti, e disporre la vendita dei beni con divisione del ricavato;
- 2) dichiarare che il convenuto gode in esclusiva dell'immobile e dei beni mobili dal 24.6.2006 e per l'effetto condannarlo al pagamento di un'indennità di occupazione pari al 50% del valore locativo del bene
- 3) ordinare al Conservatore di procedere alle relative annotazioni e trascrizioni
- 4) con vittoria di spese.

Notificava la citazione anche alla Banca [REDACTED], Istituto di credito concedente il mutuo ai comproprietari per l'acquisto dell'immobile, mutuo attualmente ancora in essere.

Il convenuto [REDACTED] costituitosi tempestivamente, ha aderito alla domanda di divisione chiedendo il rigetto della domanda di pagamento dell'indennità di occupazione ed. in via riconvenzionale. La condanna dell'attrice al pagamento in suo favore del 50% delle spese da lui sostenute per la ristrutturazione dell'immobile pari ad € 23.057,21 ed al rimborso in suo favore del 50% della somma di € 6.400,00 prelevata dall'attrice dal conto corrente comune, effettuando le dovute compensazioni reciproche.

Veniva dichiarata la contumacia del convenuto Banca Popolare di Bergamo Credito Varesino.

Venivano concessi i termini per memorie ex art 183 cpc, ammesse prove per interpello dell'attrice e disposta CTU per determinare il valore del bene immobile e l'ammontare dell'indennità di occupazione.

In sede di memoria ex art 183 6° comma n. 1 parte attrice chiedeva la condanna del convenuto al pagamento delle spese condominiali ordinarie dal 1.9.2006 ed il convenuto eccepiva l'inammissibilità della domanda in quanto nuova.

Le parti davano atto che avrebbero proceduto alla divisione dei beni mobili in sede stragiudiziale; conseguentemente deve dichiararsi cessata la materia del contendere su tale domanda.

In sede di precisazione delle conclusioni parte attrice chiedeva il trasferimento in suo favore del 50% della proprietà del bene immobile, con accollo del mutuo residuo ed ulteriore conguaglio in favore del convenuto [REDACTED], oltre alla condanna del convenuto al pagamento del 50% dell'indennità per l'occupazione ed alla corresponsione delle spese condominiali. Si rileva che la domanda di assegnazione del bene è ammissibile, poiché può essere chiesta in ogni stato e gradi del giudizio di divisione, mentre la domanda di condanna del convenuto al pagamento del 50% delle spese condominiali ordinarie è domanda nuova, in quanto non proposta in citazione; non si rileva nemmeno la necessità dell'introduzione della domanda per effetto delle difese e conclusioni del convenuto, secondo la previsione dell'art 183 cpc, atteso che non dipende in alcun modo dalle riconvenzionali del [REDACTED]. Pertanto la domanda deve essere dichiarata inammissibile.

Le parti sono comproprietarie pro indiviso (doc 1 attrice) del bene immobile infra descritto ed hanno congiuntamente richiesto lo scioglimento della comunione.

Deve quindi pronunciarsi lo scioglimento della comunione fra l'attrice ed il convenuto, con attribuzione del bene in piena proprietà a parte attrice, già titolare della quota del 50% di proprietà, con pagamento in favore del convenuto, condividente per la residua quota del 50% del valore della quota.



La CTU espletata in corso di causa ha accertato che gli immobili oggetto di comunione sono sito in [redacted] e sono formato da:

- un appartamento al piano dodicesimo con annessa cantina al piano interrato censito in NCEU al foglio [redacted]  
[redacted]

- box al piano interrato censito in NCEU al foglio [redacted]  
[redacted]

Coerenze dell'appartamento: enti comuni, area comune, appartamento n. 46 con interposto cavedio;

Coerenze della cantina: ente comune, cantina n.46, corridoio comune, cantine nn 33 e 34;

confini del box: passaggio comune, area comune, box 46, box 44

Il CtU ha valutato i beni in complessivi € 329.000,00 ed il valore della quota del 50% è pari ad € 164.500,00.

La signora [redacted] ha chiesto l'accollo integralmente a se del mutuo ipotecario stipulato con Banca [redacted] con atto 17516/2342 Notaio Cimino, attualmente gravante su entrambe le parti. Deve quindi procedersi alla relativa pronuncia ai fini dell'opponibilità all'Istituto Bancario convenuto ed a detrarre la quota del 50% spettante al [redacted] dell'ammontare residuo del mutuo, che alla data odierna è pari a complessivi Euro 100.212,15, ed ad € 50.106,10 per la quota del 50% (doc prodotti dalle parti il 19.2.2010 ed all'udienza del 24.2.2010) dal conguaglio dovuto ed accertato sulla base della CTU.

La signora [redacted] deve quindi corrispondere al signor [redacted] la somma di € 114.393,90 a titolo di corrispettivo per il trasferimento in suo favore della quota, al netto della quota di mutuo accollata.



Devono ora essere esaminate le domande di pagamento effettuate dalle parti per titoli diversi.

Parte attrice ha chiesto la corresponsione dell'indennità per l'occupazione del bene da parte del convenuto dal 24.6.2006. Questo giudice osserva che è del tutto irrilevante il motivo per cui il [REDACTED] abbia goduto in via esclusiva dei beni; l'allontanamento spontaneo dell'attrice dalla casa comune non esime il convenuto dal pagamento di una indennità alla comproprietaria per il mancato godimento.

Il CTU ha accertato, con motivazioni che si condividono e fanno proprie, che il canone di locazione annuo per appartamenti e box simili dal giugno 2006 al dicembre 2006 era di complessivi € 5.950,00; nel 2007 il valore locativo era pari a complessivi € 10.700,00; nel 2008 il valore locativo era pari a complessivi € 11.270,00. Si applicano i medesimi valori del 2008 per il 2009, così per complessivi € 11,270,00 e per i primi due mesi del 2010, così per complessivi € 1.878,00. Ne consegue che il corrispettivo per il godimento dal giugno 2006 al febbraio 2010 è pari ad € 41.068,00. Poiché il convenuto è comproprietario per la quota di metà, è dovuta la metà di tale importo, pari ad € 20.534,00 oltre interessi dalla sentenza al saldo. La domanda deve quindi trovare accoglimento, con declaratoria dell'obbligo di [REDACTED] di corrispondere a [REDACTED] la somma in linea capitale di € 20.534,00 oltre interessi dalla sentenza al saldo X

Devono ora essere esaminate le domande riconvenzionali di parte convenuta. Questo giudice osserva che il [REDACTED] ha provato solo in parte la domanda relativa alle spese di ristrutturazione; infatti per i lavori è stata emessa una fattura di € 22.500,00 oltre IVA a favore della sola signora [REDACTED] che in sede di interpello ha riconosciuto che l'assegno di € 16.645,00 emesso dal [REDACTED] in suo favore (doc 11 conv) è stato da lei girato per il pagamento delle spese di ristrutturazione, affermando inoltre che le spese

Q

sono state sostenute al 50% da entrambi. In tali limiti la domanda è provata, poiché gli altri assegni emessi dal conto corrente personale e prodotti dalla convenuta non sono emessi in favore dell'impresa.

L'importo ricevuto dall'attrice per il pagamento dei lavori è superiore al 50% di quanto fatturato. Ne consegue che l'attrice deve restituire al convenuto l'eccedenza rispetto alla metà delle spese fatturate, ossia € 5.395,00 (16.645,00-11.250,00)

Anche la domanda di restituzione di quanto prelevato dalla [REDACTED] dal conto comune è parzialmente fondata.

La signora [REDACTED] ha prelevato dal conto corrente cointestato in data 12.5.2006 e 31.7.2006 la somma complessiva di € 6.400,00, (3.200,00 +3.200,00) come provato dagli estratti conto prodotti sub doc 7 allegati dal convenuto. L'attrice, nelle memorie ex art 183 cpc ha imputato tali prelievi a spese comuni, chiedendo il rigetto della domanda.

Tuttavia la documentazione prodotta dall'attrice a sostegno dell'imputazione(doc 16 attrice) prova esborsi per bollette e spese comuni del periodo di convivenza solo per un ammontare totale di € 1.009,55.

Tale importo deve essere detratto da quanto prelevato e la differenza, pari ad € 5.390,45, risulta prelevata senza alcuna imputazione e deve essere restituito nella misura del 50% al [REDACTED] ossia € 2.695,22.

La domanda riconvenzionale è quindi parzialmente fondata e deve dichiararsi l'obbligo di [REDACTED] di corrispondere ad [REDACTED] la complessiva somma in linea capitale di € 8.090,22 .

Sussistono i presupposti per la compensazione giudiziale delle somme reciprocamente dovute in linea capitale, trattandosi di crediti certi, liquidi ed esigibili.

Q

La reciproca soccombenza su alcune domande ed la valutazione del comportamento processuale delle parti, consistito nel non aver accettato da parte del convenuto la proposta conciliativa dell'attrice formulata in udienza 19.3.2009, determinano la sussistenza di equi motivi per la compensazione delle spese di lite nella misura di metà, ponendo a carico del convenuto la residua metà delle spese, liquidate in dispositivo.

Sussistono invece equi motivi per compensare integralmente fra le parti le spese della CTU, effettuata nel comune interesse.

P.Q.M.

Il Giudice Unico, definitivamente pronunciando:

- 1) dichiara la cessazione della materia del contendere sulla domanda di divisione dei beni mobili;
- 2) in accoglimento della domanda, dichiara lo scioglimento della comunione indivisa fra [redacted] e [redacted] ed accerta che le quote spettanti a ciascun condividente sono pari al 50% ciascuno;
- 3) visto l'art. 720 c.c, ASSEGNA a [redacted] ([redacted]) la quota di proprietà del 50% spettante a [redacted] [redacted] ([redacted]) sui seguenti beni immobili, siti in Comune di [redacted] formati da:

-appartamento al piano dodicesimo con annessa cantina al piano interrato censito in NCEU al foglio [redacted]  
[redacted]

-box al piano interrato censito in NCEU al foglio [redacted]  
[redacted]

9

Coerenze dell'appartamento: enti comuni, area comune, appartamento n. 46 con interposto cavedio;

Coerenze della cantina: ente comune, cantina n.46, corridoio comune, cantine nn 33 e 34;

Coerenze del box: passaggio comune, area comune, box 46, box 44

4) accerta e dichiara che

-il valore della quota del 50% dei beni è pari ad € 164.500,00.

-la signora [redacted] si accolla integralmente il mutuo ipotecario stipulato con Banca [redacted] con atto 17516/2342 Notaio Cimino con residuo attuale di € Euro 100.212,15, ( € 50.106,10 per la quota del [redacted] del 50%)

-la signora [redacted] è tenuta quindi a corrispondere ad [redacted] la somma di € € 114.393,90 in linea capitale, a titolo di corrispettivo per l'assegnazione;

5) accerta e dichiara che [redacted] è tenuto al pagamento della somma complessiva di € 20.534,00 in linea capitale in favore di [redacted] a titolo di indennità per l'occupazione del 50% degli immobili dal 24.6.2006 ad oggi, determinato come in parte motiva;

6) accerta e dichiara, in parziale accoglimento della domanda riconvenzionale, che [redacted] è tenuta al pagamento della somma complessiva di € 8.090,22 in linea capitale in favore di [redacted];

7) conseguentemente, effettuate le compensazioni dei rispettivi crediti di cui ai punti sub 4, 5 e 6, subordina l'effetto traslativo al pagamento da parte di [redacted] al pagamento in favore di [redacted] della somma di € 101.950,00 oltre interessi dalla sentenza al saldo;

- 8) ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari, ora Agenzia del Territorio, di trascrivere la sentenza, con esonero da ogni responsabilità;
- 9) rigetta ogni altra domanda;
- 10) Compensa integralmente le spese di CTU;
- 11) Compensa le spese di lite nella misura di metà e condanna il convenuto al pagamento della residua metà delle spese processuali sostenute dall'attrice che liquida in € 3.000,00 di cui € 200,00 per spese , € 1.300,00 per diritti, € 1.500,00 per onorari , oltre spese generali, Iva e CPA

Così deciso in Milano, li 24.2.2010 con lettura in udienza della sentenza

Il Giudice Unico

dott.ssa  Giovanna Ferrero

