

REPUBBLICA ITALIANA
NEL NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO

IV Sezione civile

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

3/27/2010
2725/2010

SENTENZA

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

[redacted] elettivamente domiciliato in Milano, via Corridoni n.
11 presso lo studio dell'avv. Pier Paolo Picciolini che lo rappresenta e difende per procura a
margine dell'atto di citazione;

ATTORE

contro

[redacted] elettivamente domiciliato in Milano, via Anfossi
n.2 presso lo studio dell'avv. Patrizia Calzoni che lo rappresenta e difende per procura a margine
della comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTO

CONCLUSIONI DELLE PARTI precisate il 29.10.09 come da fogli allegati alla presente sentenza

MOTIVAZIONE

1. Fatto

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] conveniva in giudizio il fratello
[redacted] per ottenere lo scioglimento della residua comunione ereditaria derivante dalla
morte del padre avvenuta in data 13.6.98. Nella specie si trattava di due beni immobili siti nel
comune di [redacted] un appartamento ad uso abitativo ([redacted])
e un fabbricato rurale con annessi terreni agricoli ([redacted]).
[redacted] L'attore, evidenziata la sostanziale indivisibilità del fondo rurale,
ne chiedeva l'assegnazione o attribuzione a chi di giustizia con determinazione del relativo
conguaglio in denaro.

Si costituiva in giudizio [redacted] che, non opponendosi alla domanda di divisione della
comunione ereditaria, chiedeva l'attribuzione a sé della proprietà immobiliare costituita dal fondo

agricolo e dall'annesso fabbricato, previo eventuale conguaglio, disponendo invece la vendita dell'abitazione.

All'udienza del 6.12.07, questo Giudice disponeva CTU volta ad accertare, previa verifica dell'esatta identificazione catastale dei beni, il relativo valore di mercato, la loro divisibilità in natura con la conseguente eventuale predisposizione di un progetto divisionale finalizzato alla formazione di due lotti il più possibile equivalenti. Tale incombenza veniva assunto per rogatoria dal Tribunale di Macerata e il 6.10.08 il CTU depositava il suo elaborato peritale, nell'ambito del quale, dopo aver identificato i due lotti (lotto n.1 appartamento abitativo con locali accessori e corte comune; lotto n.2 casa colonica con accessori, corte di pertinenza e appezzamento di terreno agricolo circostante), ne affermava la non ulteriore divisibilità. Il consulente stimava il valore di mercato dei due beni in € 317.000,00 per il lotto n. 1 e in € 397.000,00 per il lotto n.2, con la conseguente determinazione di un conguaglio pari a € 40.000,00 a favore dell'assegnatario del lotto di valore inferiore.

All'udienza del 21.1.09, mentre il convenuto reiterava la propria richiesta di attribuzione del fondo rustico con il conseguente pagamento del previsto conguaglio al fratello, quest'ultimo chiedeva a sua volta l'attribuzione dello stesso lotto n.2. Il convenuto rilevava, quindi, la tardività e l'inammissibilità della richiesta di attribuzione formulata per la prima volta in quella sede dall'attore.

Questo Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, fissava per la precisazione delle conclusioni l'udienza del 29.10.09, ove le parti concludevano come da fogli di precisazione allegati alla presente sentenza.

2. Diritto

Sulla domanda di divisione non vi è contestazione.

Entrambe le parti sono d'accordo sulla necessità di procedere alla divisione della comunione ereditaria che ancora le tiene avvinte, sull'individuazione dei due lotti e sull'inopportunità di operare un'ulteriore frazionamento all'interno del lotto di valore superiore (lotto n.2 di cui alla relazione peritale).

Manca l'accordo, invece, in merito alla valutazione del valore di mercato dei beni (l'attore evidenzia, infatti, come in base alle offerte da lui ricevute il conguaglio residuale tra i due lotti sarebbe maggiore pari a 90.000,00 €, a fronte di offerte di acquisto di € 240.000,00 per il lotto n.1 e di € 420.000,00 per il lotto n.2), e all'attribuzione del lotto n.2 richiesta da entrambe le parti, anche

e l'attore ha avanzato la relativa istanza solo a seguito dell'esperita CTU e non in via esclusiva (foglio di precisazione conclusioni attore del 29.10.09).

Esaminando con ordine le due questioni controverse, occorre evidenziare come rispetto alla prima, riguardante la contestazione in merito al valore di mercato dei due lotti, non emergono ragioni per discostarsi dalle argomentate conclusioni del CTU sul punto; infatti, con riferimento al lotto 2, l'attore ha riferito di offerte per valori superiore ma senza dare riscontro delle sue affermazioni e, quanto al lotto 1, l'offerta prodotta (doc. 7 parte convenuta) è inferiore al valore di mercato determinato dalla CTU, per ciò solo contrastante con il principio del massimo realizzo nell'interesse dei dividendi che deve guidare le operazioni divisionali.

Per quanto attiene, invece, alle reciproche richieste di attribuzione del lotto n.2^X occorre preliminarmente disattendere il rilievo formulato da parte convenuta in merito all'asserita tardività dell'istanza di parte attrice avanzata solo all'esito della CTU. Ciò in quanto, è orientamento consolidato in giurisprudenza quello secondo cui l'istanza di attribuzione non è una domanda in senso tecnico, per cui sottoposta al relativo regime delle preclusioni, ma una mera specificazione della domanda originaria di divisione, in quanto tale formulabile anche per la prima volta in sede di appello¹. Pertanto deve ritenersi pienamente ammissibile la richiesta di attribuzione del lotto n.2 avanzata da parte attrice.^X

^X Venendo, quindi, al merito dell'attribuzione bisogna rilevare come l'interesse che va tutelato nell'ambito delle procedure divisionali sia creare porzioni di valore proporzionalmente corrispondenti al complesso da dividere, evitando un eccessivo frazionamento dei cespiti. Pertanto, nel caso in esame in cui nel patrimonio comune ci sono più immobili da dividere, occorre accertare se questo interesse del singolo dividendo sia meglio soddisfatto attraverso il frazionamento delle singole entità immobiliari oppure attraverso l'assegnazione di interi immobili ai vari dividendi, salvo conguagli. La prima ipotesi, prima ancora di essere esclusa come antieconomica in sede di CTU, veniva scartata da entrambe le parti, per cui la questione che residua è unicamente quella della scelta del dividendo a cui attribuire il lotto n.2, valutato di maggior valore.

A questo fine non soccorre il criterio preferenziale individuato dalla norma dell'art. 720 cc nell'interesse del coerede avente diritto alla quota maggiore, in relazione alla eguaglianza nel caso di specie delle due quote pari al 50% l'una del patrimonio ereditario. La scelta va pertanto operata tenendo presente i concreti elementi di fatto che caratterizzano la fattispecie e l'esigenza quindi di esaminare i contrapposti interessi dei dividendi in proposito.²

¹ Cfr. Cass. sez 2, sentenza n.12119 del 14.5.08.

² Si noti che in giurisprudenza tale comparazione di interessi è consentita addirittura per superare il criterio della maggior quota: Cfr. Cass. 24053/08.

caso di specie, al fine dell'attribuzione all'uno o all'altro dei conviventi del lotto n.2, va valorizzato l'interesse costantemente manifestato dal convenuto per tale lotto, sia in sede di trattative *ante causam* tra le parti (carteggio di cui ai doc. 2, 4, 5, 6 fasc. convenuto), sia nel successivo corso processuale, in cui sempre è stata portata avanti tale istanza in via esclusiva da parte del convenuto, senza la previsione di subordinate legate all'attribuzione a sé dell'unità abitativa di cui al lotto n.1.

Diverso è stato l'atteggiamento processuale dell'attore, che per la prima volta (anche se legittimamente) ha chiesto l'attribuzione per sé del lotto n.2 solo all'esito del deposito della CTU e che peraltro in sede di precisazione delle conclusioni ha formulato la domanda avente ad oggetto l'attribuzione del fondo di cui al lotto n.1, in via subordinata o alternativa, espressione quest'ultima significativa della sostanziale equivalenza, per l'attore, tra i due lotti.

Alla luce della diversa provata intensità dell'interesse in concreto manifestato dalle parti in ordine all'attribuzione ciascuna a sé del lotto n.2 e della funzione perequativa che può svolgere in tal caso il pagamento del conguaglio in denaro, il lotto n.2 andrà assegnato al convenuto, ponendo a carico dello stesso l'obbligo di pagare alla controparte, a conguaglio del maggior valore del lotto a lui attribuito, la somma di € 40.000,00, oltre agli interessi legali dalla data della sentenza al saldo. Considerato che il giudizio di divisione si è svolto nell'interesse di tutte le parti, ricorrono giusti motivi per compensare le spese di lite, comprese quelle di CTU.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulle domande delle parti, respinta ogni contraria istanza o eccezione, così provvede:

A. dispone lo scioglimento della comunione esistente tra [redacted] avente ad oggetto i seguenti beni:

1. immobile sito in Comune di [redacted] distinto nel foglio [redacted] del catasto fabbricati di [redacted] con le particelle:

[redacted]

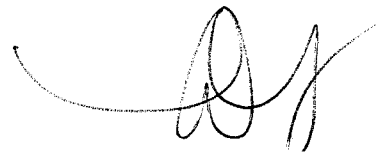
[redacted]

2. casa colonica e accessori ubicati nel Comune di [redacted] contrada [redacted] distinti nel foglio [redacted] del catasto fabbricati del Comune di [redacted] con le particelle:

[redacted]

[redacted]

3. appezzamento agricolo distinto nel foglio [redacted] del catasto terreni nel Comune di [redacted] con le particelle:

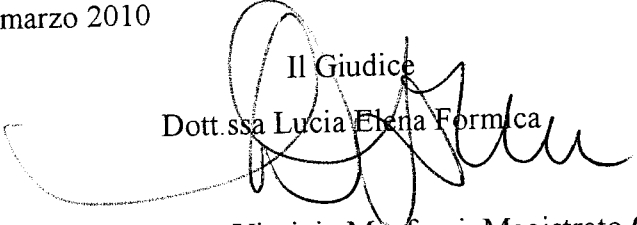


[REDACTED]

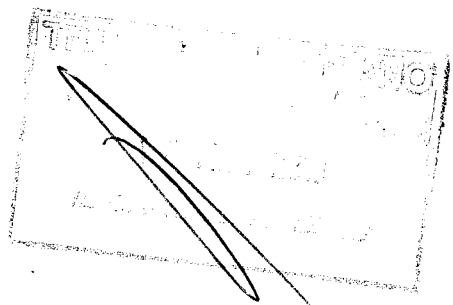
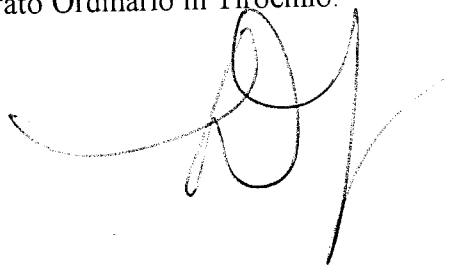
- B. attribuisce a [REDACTED] la proprietà piena ed esclusiva della casa colonica e accessori e dell'appezzamento agricolo di cui al precedente punto A n. 2 e 3 e a [REDACTED] la proprietà piena e esclusiva del bene immobile di cui al punto A n. 1;
- C. dichiara che [REDACTED] deve pagare a titolo di conguaglio a [REDACTED] la somma di € 40.000,00, con gli interessi legali dalla data della sentenza al saldo;
- D. dichiara integralmente compensate le spese di lite tra le parti, comprese quelle di CTU;
- E. ordina all'Agenzia del Territorio, Ufficio Pubblicità Immobiliare, di trascrivere la presente sentenza.

Così deciso in data 10 marzo 2010

Il Giudice
Dott.ssa Lucia Elena Formica



Minuta di sentenza redatta dalla dott.ssa Virginia Manfroni, Magistrato Ordinario in Tirocinio.



17.3.2010

