

SENT. PARZ 509/10



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO

160599/03  
1524/10 Rep

\*  
sezione civile distaccata di Rho  
\*

in composizione monocratica, in persona del Giudice, dott.ssa Mariantonietta Monfre , h  
pronunciato la seguente

**SENTENZA PARZIALE**

nella causa iscritta al n. 160599 del Ruolo Generale degli Affari Contenziosi Civili dell'ann.  
2003 (a cui è stato riunito il procedimento RG 160384 del 2004), vertente

**TRA**

[redacted] (C.F.: [redacted]), [redacted] (CF:  
[redacted] [redacted] (CF: [redacted] [redacted] (CF:  
[redacted] e [redacted] (CF: [redacted] quest'ultimo  
limitatamente al procedimento originariamente rubricato RG 160599/03; tutti rappresentati e  
difesi – giusta delega a margine dell'atto di citazione nel procedimento RG 160599/03 e in  
calce all'atto di citazione nel procedimento RG 160348/04 – dall'avv. Matteo Rezzonico con  
studio in Milano via Rossetti n. 17, presso il quale sono elettivamente domiciliati;

ATTORI

**CONTRO**

[redacted] (CF: [redacted] (anche terzo chiamato nel procedimento RG  
160348/04) e [redacted] (CF: [redacted] entrambi residenti in [redacted]  
[redacted] rappresentati e difesi – giusta delega in calce agli atti di citazione  
notificati – dall'avv. Maria Danizio con studio in Lainate (MI) viale Rimembranze n. 45, che  
ha successivamente rinunciato al mandato;

CONVENUTI

**E CONTRO**

[redacted] residente in [redacted]  
residente in [redacted]; [redacted] residente in [redacted]

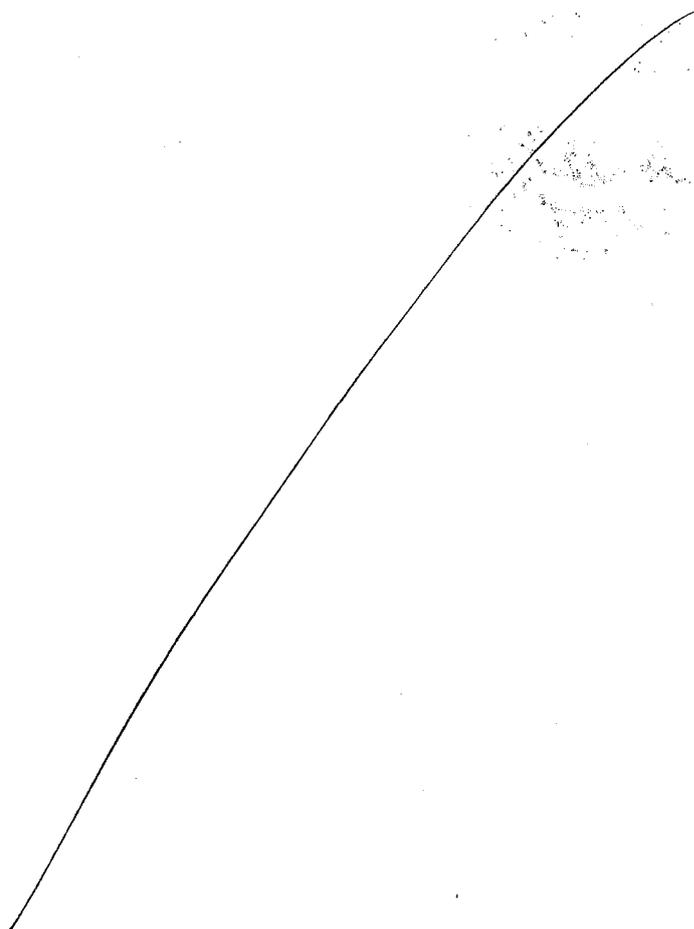
[redacted] residente in [redacted]  
[redacted] residente [redacted]  
[redacted] residente in [redacted]  
residente [redacted] convenuti contumaci nel procedimento RG  
160599/03 e terzi chiamati costituiti nel procedimento RG 160348/04; rappresentati e difesi –  
giusta procura in calce e a margine delle comparse di costituzione e risposta – dagli avv.  
Andrea Porcu e Salvatore Porcu, presso lo studio dei quali sono elettivamente domiciliati in  
Saronno, via M. Bossi n. 27;

CONVENUTI RG 160599/03 E TERZI CHIAMATI RG 160348/04

**E CONTRO**

[redacted] (CF: [redacted] residente in [redacted]  
[redacted] rappresentata e difesa – giusta delega in calce alla comparsa di costituzione e risposta,  
dagli avv. Camillo Scarselli e Sara Cattaneo, presso lo studio dei quali è elettivamente  
domiciliata in Lainate (MI) Piazza Vittorio Emanuele n. 6;

CONVENUTA RG 160348/04



Handwritten initials or signature in the bottom right corner.

### Motivi della decisione

E' stato originariamente introdotto dagli attori il giudizio (RG 160599/03) diretto a sentire dichiarare lo scioglimento della comunione ereditaria sorta a seguito dell'apertura della successione di [REDACTED] (omonimo di [REDACTED] parte del giudizio), avente ad oggetto una palazzina di tre piani sita in [REDACTED] e annessa area di pertinenza, ed un terreno agricolo sito in [REDACTED]; beni catastalmente individuati nel dettaglio in atti. Nel suddetto giudizio si costituivano unicamente [REDACTED] e [REDACTED] sollevando alcune eccezioni di carattere preliminare, non opponendosi alla domanda di divisione, e chiedendo la ripetizione delle somme spese per finiture della palazzina, pagamento di utenze ad essa relative, ed asserito anticipo della tassa di successione. Tutti gli altri convenuti rimanevano contumaci.

Gli stessi attori (ad eccezione di [REDACTED] provvedevano inoltre ad introdurre un ulteriore giudizio per avvenuta violazione dell'art. 732 c.c., citando [REDACTED] che – medio tempore – aveva acquistato (con atto notarile del 23.12.2002), da alcuni dei coeredi convenuti nel giudizio di divisione, le rispettive quote del terreno agricolo facente parte della comunione ereditaria in questione. In definitiva, non avendo i coeredi alienanti comunicato formalmente agli altri coeredi la propria intenzione di procedere alla vendita delle quote, non avevano consentito loro di esercitare il diritto di prelazione normativamente previsto; legittimando così la pretesa di riscatto delle quote compravendute in via di retratto successorio. Si costituiva in giudizio [REDACTED] sollevando alcune eccezioni di carattere preliminare e contestando la sussistenza dei presupposti della prelazione e del retratto successorio; in ogni caso chiedeva, in via gradata, la condanna degli attori al pagamento del prezzo effettivamente corrisposto per l'acquisto della quota e relativi interessi; nonché chiedeva di estendere il contraddittorio nei confronti dei propri danti causa, per sentirli condannare, in caso di soccombenza, al risarcimento dei danni subiti pari alla differenza fra il prezzo pagato e l'effettivo attuale valore di mercato del bene, oltre alle spese sostenute per la stipula del rogito; e comunque per essere dagli stessi manlevata da ogni somma che fosse condannata a pagare agli attori in accoglimento delle rispettive pretese. Si costituivano dapprima la sola [REDACTED] e, in seguito, con lo stesso difensore, gli altri terzi chiamati associandosi alle difese e argomentazioni prospettate dalla prima.

I due giudizi sono proseguiti in modo autonomo, ma parallelo, per consentirne comunque la trattazione congiunta. Nelle more dello svolgimento della fase istruttoria, decedeva [REDACTED] [REDACTED] convenuta contumace nel giudizio 160599/03 e terza chiamata costituita nel giudizio RG 160348/04, giudizio quest'ultimo che veniva interrotto e successivamente riassunto dagli

attori con seguente costituzione sia di [redacted], originaria convenuta, sia degli eredi di [redacted], peraltro tutti già terzi chiamati in proprio.

Prima di essere trattenuti per la decisione, i due procedimenti sono stati riuniti.

Per esigenza di chiarezza e completezza espositiva saranno esaminate dapprima le eccezioni di carattere preliminare sollevate dalle diverse parti in entrambi i giudizi e ritenute infondate. 

L'eccezione di difetto di legittimazione passiva di alcuni dei coeredi convenuti nel giudizio RG 160599/03, per avere venduto le rispettive quote, ed avere perso così la qualità di coeredi, sollevata da [redacted] e [redacted] che pure chiedevano disporsi l'integrazione del contraddittorio nel giudizio di divisione nei confronti di [redacted] ritenuta litisconsorte necessaria, è infondata. Come già correttamente rilevato nell'ordinanza del 21.05.2003, l'atto di citazione è stato notificato a tutti i coeredi convenuti in data anteriore rispetto al perfezionamento dell'atto di alienazione a terzi delle quote ereditarie, con la conseguenza che, stante il disposto di cui all'art 111 c.p.c., in base al quale in caso di trasferimento del diritto controverso nel corso del processo questo deve proseguire fra le parti originarie, si deve ritenere non sussistere alcuna ipotesi di litisconsorzio necessario, e correttamente instaurato il giudizio di divisione nei confronti dei soli coeredi. Peraltro, stante il disposto della norma appena richiamata, la sentenza pronunciata nei confronti dell'alienante spiega i suoi effetti anche nei confronti del successore a titolo particolare.

L'eccezione, sollevata da [redacted] nel procedimento RG 160348/04, e ribadita prima da [redacted] e poi dagli altri terzi chiamati in sede di costituzione nello stesso giudizio, di difetto di legittimazione attiva di [redacted] ed [redacted], per essere successori di uno dei coeredi, e come tali estranee alla comunione ereditaria originaria, cui solo sarebbe riferibile la disciplina di cui all'art. 732 c.c., stante il carattere eccezionale dell'istituto, è infondata. 

Anzitutto occorre premettere che la giurisprudenza più recente ha avuto modo di chiarire che *'poiché sia la comunione che si instaura fra i coeredi del de cuius in ordine ai beni dallo stesso relitti, sia quella che si instaura, a seguito del decesso di uno di tali coeredi, fra i coeredi superstiti e gli eredi del coerede defunto, trovano il loro titolo nella morte di un ascendente e in una pluralità di chiamate all'eredità, entrambe si sciolgono solo con la divisione dei beni e fino a quel momento persiste il diritto di ciascun coerede di esercitare i poteri successorio'* (Cass. civ., sez. II, n. 981 del 28.01.2000). Se quindi i successori di un coerede, che subentrano nella identica posizione giuridica del defunto con riferimento ai diritti di natura patrimoniale – fra i quali certamente devono ricomprendersi quelli di prelazione e

riscatto ex art. 732 c.c. -, subentrano comunque in una comunione ereditaria, che tale rimane anche fra loro e gli originari coeredi (unico principio indivisibile espresso dalla sentenza richiamata), pena una inaccettabile elusione della stessa ratio legis sottesa alla disciplina di cui all'art. 732 c.c., essi non possono essere considerati 'estranei' ai sensi e per gli effetti di cui alla norma citata. La norma infatti è diretta a tutelare chi partecipa ad una comunione ereditaria, a prescindere dal fatto che ne faccia parte dal momento del suo sorgere originario o da un momento seguente perché successore di un coerede originario, rispetto ad atti di alienazione inter vivos posti in essere da uno di loro con soggetti terzi, estranei alla comunione ereditaria, anche se in ipotesi stretti congiunti del de cuius. Né interpretazioni letterali della norma consentono conclusioni differenti, limitandosi la prescrizione di legge ad attribuire il diritto di riscatto a chi è coerede, senza occuparsi in alcun modo delle modalità di acquisto della qualità di coerede in capo al titolare del diritto di riscatto.

Ne consegue, da un lato, che nei confronti del successore del coerede, che subentra nella quota ereditaria del coerede defunto, gli altri coeredi non possono legittimamente esercitare il diritto di riscatto per essere egli subentrato nella comunione ereditaria in via successoria in quanto non si tratta di terzo estraneo (ipotesi trattata dalla sentenza citata se pure per giungere a conclusioni differenti da quelle in questa sede prospettate); dall'altro, che il successore del coerede è legittimato ad esercitare il retratto successorio nei confronti dei coeredi originari che abbiano alienato inter vivos a terzi estranei alla comunione la propria quota ereditaria, o parte di essa.

L'orientamento peraltro appare pienamente indivisibile laddove si consideri che escludendosi l'applicabilità dell'art. 732 c.c., da un lato, i successori del coerede non avrebbero strumento di tutela nei confronti del coerede originario che abbia alienato a terzi; dall'altro, che gli originari coeredi non potrebbero impedire ai successori del coerede di disporre della propria quota ex art. 1103 c.c., dovendosi necessariamente ritenere in tal caso sussistente (perché esclusa la comunione ereditaria) una ipotesi di comunione ordinaria fra i coeredi originari (fra i quali soli residuerebbe una comunione ereditaria) ed i successori del coerede a sua volta defunto. Ne consegue che deve ritenersi parimenti infondata anche l'eccezione di difetto del diritto di prelazione prospettata da [redacted] trattandosi in ogni caso di comunione ereditaria e non di comunione ordinaria.

La pretesa dei terzi chiamati nel giudizio RG 160348/04 di provare per testimoni l'asserita avvenuta rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione da parte dei coeredi attori, non può trovare in ogni caso accoglimento. La giurisprudenza ha chiarito che *l'art. 732 c.c. fa obbligo di notificare al coerede la proposta di alienazione della quota ereditaria al fine di*

*consentirgli di esercitare il diritto di prelazione, e prevede che l'accettazione di essa da parte del suo destinatario determini, senza necessità di ulteriori manifestazioni di volontà, il formarsi dell'accordo negoziale e quindi la conclusione del contratto di compravendita; detta proposta pertanto deve assumere gli estremi di una vera e propria proposta contrattuale e nel caso la quota ereditaria comprenda beni immobili deve, per poter produrre i suoi effetti, essere fatto per iscritto'* Cass. civ., sez. II, 27.11.2006 n. 25041. Ne consegue che anche l'eventuale rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione rispetto ad una quota (o parte di quota) ereditaria relativa ad un compendio comprendente beni immobili, deve essere fatta con atto scritto.

Passando al merito della vertenza, la domanda di divisione della comunione ereditaria, e scioglimento della comunione ordinaria, introdotta dagli attori risulta fondata e pertanto merita accoglimento.

Anzitutto sono pacifiche perché non contestate, riferite in termini sostanzialmente coerenti dalle parti, o documentalmente provate, e comunque ricostruite nel dettaglio in sede di CTU svoltesi nel contraddittorio anche tecnico delle parti, alcune circostanze: le vicende successorie e le vendite di quote, sia di beni in regime di comunione ordinaria per atto tra vivi dagli originari danti causa, sia di beni facenti parte di compendi ereditari tra coeredi a seguito dell'apertura di successioni, vicende e vendite che si sono susseguite fra le parti interessate e che hanno determinato le quote riferibili a ciascuna parte nel momento dell'instaurazione del giudizio di divisione/scioglimento; l'esistenza in relazione ai beni indicati (fabbricato in [redacted] e annessa area pertinenziale - A - e terreno in [redacted] [redacted]) e fra tutti i soggetti parti del giudizio di divisione, in parte di un regime di comunione ordinaria del quale si chiede lo scioglimento ex art. 1111 c.c., in parte di un regime di comunione ereditaria in relazione al quale si chiede la divisione ex art. 789 c.c.; le quote riferibili a ciascuna parte, e quantificate nei seguenti termini: [redacted] 430/1440 (di cui 240/1440 acquistati per atto tra vivi da [redacted] prima della sua morte; 10/1440 pervenuti in successione da [redacted] e 180/1440 - pari a 60/480- acquistati dai coeredi [redacted] [redacted] ed eredi di [redacted]; oltre ad 1/9 del terreno agricolo; [redacted] 250/1440 (di cui 240/1440 acquistati per atto tra vivi da [redacted] [redacted] e 10/1440 pervenuti per successione di [redacted]); oltre ad 1/9 del terreno agricolo; [redacted] 250/1440 (di cui 240/1440 acquistati per atto tra vivi da [redacted] - in comproprietà indivisa con il marito [redacted] - e 10/1440 pervenuti per successione da [redacted]; oltre ad 1/9 del terreno agricolo; [redacted] 250/1440 (di cui 240/1440 acquistati per atto tra vivi dallo zio [redacted] e 10/1440 pervenuti in successione dallo

stesso), oltre ad 1/9 del terreno agricolo; [redacted] 125/1440 (pervenuti per via successoria a seguito della morte di [redacted], originario coerede) oltre 1/18 del terreno agricolo; [redacted] 125/1440 (pervenuti per via successoria a seguito della morte di [redacted], originario coerede) oltre 1/18 del terreno agricolo; [redacted] 10/1440 (pervenute in successione da [redacted]) oltre ad 1/9 del terreno agricolo.

Si è reso quindi necessario procedere ad una CTU – in realtà se ne sono svolte due - diretta a stimare il valore di mercato degli immobili in comunione e, nell'ipotesi di comoda divisibilità degli stessi, alla formazione dei lotti divisionali da assegnare alle parti.

***Il fabbricato e area annessa, nonché la residua volumetria edificabile (A, foglio 9 mappale 98 e mappale 311)***

Le relazioni peritali elaborate dal geom. [redacted] e dal geom. [redacted] convergono in ordine ad alcuni aspetti, ma non per altri, sicché si darà atto in questa sede delle sole soluzioni tecniche ritenute fondate su argomentazioni ragionevoli e come tali condivisibili. In relazione al valore del fabbricato, il geom. [redacted] si è limitato ad una indicazione numerica (€ 1.350 al mq) richiamando genericamente ed apoditticamente alcuni criteri, nonché riferendosi allo stato attuale dei sei appartamenti (5 dei quali pacificamente occupati da alcuni dei comunisti-coeredi, l'altro vuoto e disponibile). Il dato non è motivato, e pertanto non può essere assunto a indice di riferimento. Al contrario, il geom. [redacted] preso atto che in origine la palazzina è stata realizzata e finanziata a rustico, e che in seguito ciascuno dei comproprietari ha provveduto alle finiture relative alla unità rispettivamente occupata, senza però essere in grado di documentare in questa sede i costi sostenuti nel tempo a tali fini, ha opportunamente fatto riferimento al valore a rustico attualizzato, in modo da consentire una valutazione omogenea e razionale per tutte le unità. Il criterio è sostanzialmente corretto, oltre che ragionevole, e pertanto deve assumersi come indice di riferimento il valore di € 600 al mq in relazione agli appartamenti con cantine e autorimesse; nonché un valore medio di € 180/mc in relazione al volume edificabile residuo.

Ne consegue che il valore complessivo della palazzina, tenuto conto della sua superficie di mq 792,90 è pari ad € 475.740; e che il valore complessivo della volumetria edificabile residua è pari ad € 92.439.

Preso atto del fatto che cinque dei sei appartamenti (con annesse autorimesse e cantine) sono già da tempo occupati rispettivamente dai comproprietari, e visto che le superfici sono sostanzialmente identiche (comunque il calcolo dei valori ai fini dei conguagli è stato effettuato in base alle effettive e reali misurazioni), tralasciando eventuali problemi di difformità urbanistiche – riscontrati e segnalati se pure genericamente dal CTU - delle cui

conseguenze si farà carico ciascuna parte in ordine alla porzione ad essa assegnata e tutte le parti in ordine alle porzioni che rimarranno necessariamente comuni, si procede anzitutto alle seguenti assegnazioni, come indicate dalla perizia del geom. Toia:

1. [redacted] appartamento n. 1 e cantina n. 13 (fg. 9 mapp. 98 sub 702, cat. A/3) e autorimessa n. 7 (fg. 9 mapp. 311 sub 701 cat. C/6); valore € 79.650.
2. [redacted] appartamento n. 3 e cantina n. 14 (fg. 9 mapp. 98 sub 704 cat. A/3) e autorimessa n. 10 (fg. 9 mapp. 311 sub 705 cat. C/6); valore € 78.930.
3. [redacted] e [redacted] appartamento n. 4 e cantina n. 17 (fg. 9 mapp. 98 sub 703 cat. A/3) e autorimessa n. 9 (fg. 9 mapp. 311 sub 704 cat. C/6); valore € 79.470.
4. [redacted] appartamento n. 5 e cantina n. 15 (fg. 9 mapp. 98 sub 706 cat. A/3) e autorimessa n. 12 (fg. 9 mapp. 311 sub 702 cat. C/6); valore € 79.110.
5. [redacted] e [redacted] appartamento n. 6 e cantina n. 16 (fg. 9 mapp. 98 sub 705 cat. A/3) e autorimessa n. 11 (fg. 9 mapp. 311 sub 703 cat. C/6); valore € 79.290.

Le predette assegnazioni risultano a maggior ragione corrette se si considera che le attribuzioni di valore sono state in questa sede effettuate a rustico, senza tener conto dei valori delle finiture degli appartamenti, il cui costo è stato verosimilmente sopportato da ciascuno dei comproprietari in relazione all'unità da sé occupata, ma non documentato.

Residua l'appartamento n. 2 con cantina n. 18 (fg. 9 mapp. 98 sub 701 cat. A/3) e autorimessa n. 8 (fg. 9 mapp. 311 sub 706 cat. C/6), il cui valore è calcolato in € 79.290.

In base al valore complessivo del compendio in esame e al valore delle quote ideali a ciascuno riferibili, stanti i valori indicati degli appartamenti a ciascuno assegnati, comunque inferiori al valore delle rispettive quote, residuano i seguenti conguagli a favore di tutte le parti: [redacted] € 62.411,25; [redacted] € 3.663,75; [redacted] e [redacted] € 3.123,75; [redacted] € 3.483,75; [redacted] e [redacted] € 3.303,75; [redacted] (la cui quota è minima per cui è necessario procedere ad una liquidazione monetaria della stessa) € 3.303,75. Considerato che [redacted] è titolare della quota maggiore, e che il valore del conguaglio a lui spettante è di non molto inferiore al valore dell'appartamento residuo (peraltro in questo caso il valore a rustico assunto a riferimento corrisponde al valore reale, considerato lo stato attuale dell'appartamento che non è rifinito né completato), a fronte del valore contenuto dei conguagli che spettano agli altri, si ritiene corretto assegnare l'appartamento residuo ad [redacted] che provvederà a liquidare a favore di ciascuno degli altri le somme indicate a titolo di conguaglio. L'alternativa infatti sarebbe quella di procedere alla vendita del bene in sede giudiziaria, soluzione verosimilmente antieconomica e complessa dal punto di vista procedurale, comunque non rispondente agli



interessi delle parti.

In relazione alla residua volumetria edificabile (valore complessivo € 92.439) sebbene anche in questo caso il valore della quota riferibile ad [REDACTED] (€ 27.603,30) è maggiore rispetto al valore delle quote che spettano agli altri (€ 16.048,44 per [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] € 641,94 per [REDACTED]) la natura del bene in questione e le più contenute differenze fra i valori delle quote, non consentono, in assenza di una specifica indicazione e richiesta delle parti, di procedere alla assegnazione a favore di uno dei coeredi, il quale si troverebbe così a dover liquidare a favore degli altri importi consistenti a titolo di conguaglio. Tantomeno risulta possibile mantenere su tale bene una situazione di comunione ordinaria, dal momento che le parti hanno introdotto il giudizio, rivelatosi peraltro lungo e complesso, per procedere alla divisione/scioglimento delle comunioni esistenti, senza limitazione alcuna. Si rende pertanto necessario rimettere la causa sul ruolo per verificare l'eventuale disponibilità o interesse di alcuno dei coeredi ad acquisire il bene (il cui frazionamento ideale con assegnazione pro quota a ciascuno non risulta opportuno non foss'altro perché ne sarebbe ridotto il valore commerciale) liquidando le somme dovute agli altri a titolo di conguaglio; oppure, in caso negativo, procedere alla vendita in sede giudiziale, per procedere in un secondo momento alla ripartizione del ricavato secondo le rispettive quote.

#### ***Il terreno agricolo (B, foglio 10 mappale 474)***

Più complessa si rivela la situazione relativa al terreno in questione, al quale peraltro si riferisce la domanda di retratto successorio azionata nei confronti di [REDACTED]. Esso ha una superficie catastale di mq 1640, ed è interessato da ben quattro destinazioni urbanistiche differenti: verde boschivo, sede viaria, area agricola, fascia di rispetto stradale; presenta una forma geometrica rettangolare e allungata (18 mt X 91 mt). Entrambi i CTU hanno concordato nel ritenere che la divisione del terreno in tanti lotti quanti risultano essere i comproprietari non può considerarsi 'comoda' ai sensi e per gli effetti di cui alle disposizioni normative vigenti (allo stato solo la sig. [REDACTED] avrebbe una porzione adeguata di terreno, mentre agli altri spetterebbero delle piccole aree, peraltro penalizzate dalla costituzione di servitù di passaggio, con conseguente svilimento del loro valore di mercato). Né la valutazione di non comoda divisibilità del terreno, può cambiare in funzione dell'accoglimento o meno della domanda di retratto successorio. Infatti anche qualora si dovessero considerare riscattate, in capo ai coeredi che hanno agito in via di retratto successorio, le quote vendute a [REDACTED] in ogni caso si tratterebbe di dovere formare cinque lotti, due dei quali [REDACTED] e [REDACTED] che non hanno agito in

via di retratto successorio) comunque di dimensioni minime, e tali da essere già state considerate dai CTU inadeguate ai fini della conservazione di un qualche valore funzionale o economico; gli altri tre, solo di poco più grandi. Permarrebbero inoltre tutti i problemi connessi alla necessità di costituire servitù di passaggio a carico dei singoli lotti, in considerazione della conformazione dei luoghi. I CTU hanno inoltre ritenuto congrua una valutazione media di € 23 al mq, con compensazione di tutti i vari valori dovuti alle diverse destinazioni urbanistiche che interessano l'area; per un valore complessivo del terreno indicato pari ad € 37.720.

Non essendo possibile procedere alla divisione in natura dei beni, e non avendo allo stato alcuno dei coeredi manifestato esplicitamente l'intenzione di acquisire l'intero terreno liquidando a favore degli altri il valore delle rispettive quote, si dovrà procedere alla rimessione della causa sul ruolo per verificarne le intenzioni e, in caso di assenza di disponibilità in tal senso, procedere alla vendita del terreno in sede giudiziale.

In relazione alla domanda di retratto successorio, essa è infondata e pertanto deve essere respinta.

La giurisprudenza ha chiarito che *'i diritti di prelazione e di riscatto previsti dall'art. 732 c.c. in favore del coerede postulano che l'alienazione compiuta da un altro coerede riguardi la quota ereditaria (o parte di essa) intesa come porzione ideale dell'universum ius defuncti e vanno perciò esclusi quando attraverso una adeguata valutazione degli elementi concreti della fattispecie (volontà delle parti, scopo perseguito, consistenza del patrimonio ereditario, raffronto fra esso ed entità delle cose vendute) risulti che i contraenti non hanno inteso sostituire il terzo all'erede nella comunione ereditaria e che l'oggetto del contratto è stato considerato come cosa a sé stante e non come una quota del patrimonio ereditario'* (Cass. civ., sez. II, 23.04.2010 n. 9744). Infatti, *'se l'oggetto del contratto è stato considerato come cosa a sé stante e non come quota del patrimonio ereditario o parametro per individuare la quota di detto patrimonio in quanto tale, in tal caso, stante la mancanza nel coerede della titolarità esclusiva del diritto di proprietà sul singolo bene, l'efficacia della alienazione, con effetti puramente obbligatori, resta subordinata alla condizione della assegnazione, a seguito della divisione, del bene (o della sua quota parte) al coerede medesimo, e quindi non può sorgere il pregiudizio (intromissione di estranei nella comunione ereditaria) che la norma in questione vuole evitare'* (Cass. civ., sez. II, n. 5320/2003, n. 9543/2002, n. 13704/1999).

Si tratta in definitiva di dovere verificare in concreto l'intenzione delle parti al momento della stipula del contratto di compravendita.

Gli attori in via di retratto sostengono che l'intento dei contraenti fosse di sostituire ai

coeredi alienanti la [redacted] consentendone così l'ingresso nella comunione ereditaria, in quanto il bene venduto (parte del terreno agricolo) sarebbe stato indicato in funzione rappresentativa della quota ereditaria riconducibile ai coeredi alienanti. L'elemento concreto decisivo in tale senso, nella prospettazione attorea, è che sia i [redacted] sia [redacted] e [redacted] avevano già ceduto al coerede [redacted] le loro quote relative all'immobile; sicché vendendo alla [redacted] (convivente da molti anni di [redacted], peraltro indicato come promissario acquirente in sede di stipula del contratto preliminare) le quote del terreno, hanno perseguito lo scopo di fuoriuscire dalla comunione ereditaria, facendovi entrare la [redacted]

L'argomento non è decisivo. Non si tratta di valutare e verificare la volontà soggettiva dei coeredi alienanti, né se loro intendessero fuoriuscire dalla comunione ereditaria, quanto piuttosto la volontà oggettiva delle parti trasfusa nel contratto, e se i contraenti intendessero fare entrare la [redacted] nella comunione ereditaria, o piuttosto trasferire il bene specifico in quanto tale. Inoltre, la circostanza di mero fatto che la traslazione delle quote del terreno abbia comportato la fuoriuscita dei coeredi alienanti dalla comunione ereditaria, è del tutto irrilevante: la questione della legittimità della vendita alla [redacted] delle quote del terreno si sarebbe posta, e si sarebbe in ogni caso dovuta valutare, anche se la stessa fosse intervenuta in un momento precedente rispetto alla vendita al coerede [redacted] delle quote dell'immobile; né il semplice dato costituito dalla successione cronologica degli atti di vendita può in questo senso risultare determinante.

Gli elementi concreti risultanti dalle acquisizioni documentali e istruttorie, e rilevanti ai fini del decidere nel senso indicato, sono piuttosto i seguenti: già nel contratto preliminare di compravendita è indicato come oggetto del trasferimento il bene specifico (terreno) autonomamente identificato nel suo complesso, e non la quota ereditaria (o parte di essa) riconducibile ai coeredi alienanti; peraltro anche la quota di comproprietà del terreno trasferita è individuata non con l'indicazione della misura della quota ereditaria ma con l'indicazione dei corrispondenti metri quadrati di terreno; il terreno in questione non è l'unico bene che faceva parte del patrimonio ereditario in comunione (è stato già chiarito che è del tutto irrilevante che gli stessi coeredi avessero già venduto prima ad altro coerede le quote relative all'immobile); il terreno in esame era già da tempo di fatto utilizzato da [redacted] e [redacted] (vedi sul punto anche le dichiarazioni testimoniali), e sullo stesso si trova la loro abitazione (circostanze non contestate) elemento che dimostra come l'effettivo interesse sostanziale della acquirente fosse diretto all'acquisto di quello specifico e determinato bene, e non piuttosto quello di entrare a far parte della comunione ereditaria.

### *Le altre domande azionate*

Tutte le altre domande rispettivamente avanzate dalle parti nel giudizio RG 160348/2004 restano evidentemente assorbite, trattandosi di domande introdotte in via subordinata.

In merito alle altre domande introdotte nel giudizio RG 160599/03, si rendono necessarie le seguenti considerazioni.

In ordine alla valutazione delle spese sostenute per i lavori effettuati e i frutti percepiti da ciascuno dei coeredi, non avendo nessuna delle parti documentato le proprie pretese ed avendo, da un lato, ciascuno sostanzialmente goduto di una porzione quasi corrispondente al valore della propria quota (ad eccezione di [redacted]); dall'altro, non avendo nessuno goduto della parte residua (appartamento vuoto e disponibile), o almeno non essendo stata raggiunta adeguata prova in tal senso in questa sede non è possibile riconoscere a tale titolo alcuna somma a nessuno di loro. Anche le risultanze dell'istruttoria orale confermano la fondatezza della decisione. Infatti il teste [redacted] ha riferito che fino allo scheletro dell'immobile hanno lavorato tutti insieme, e che in seguito ciascuno si è occupato del rispettivo appartamento. Il teste [redacted] ha riferito che le parti si occuparono personalmente della realizzazione dell'immobile, ma ha aggiunto di non sapere a spese di chi. In ordine alla prospettata utilizzazione da parte di [redacted] di alcune parti dell'immobile in via esclusiva o prevalente, la circostanza non è stata adeguatamente provata. La visura della società [redacted] è del tutto irrilevante laddove da essa risulta esclusivamente che la società avesse sede sociale in via [redacted] posto che lo stesso [redacted] è uno dei comproprietari comunisti; né questo è sufficiente a provare l'utilizzo di fatto, esclusivo o prevalente, di una specifica parte dell'immobile; la testimonianza dell'[redacted], inoltre, è sul punto estremamente generica e vaga sia quanto alle indicazioni circa il lavoro svolto da [redacted] (non è specificata alcuna circostanza né di ordine temporale né modale) sia quanto al fatto che al secondo piano abitasse un operaio di [redacted], non avendo il teste precisato né chi fosse tale operaio, né per quanto tempo ciò sarebbe avvenuto, né il titolo di titolo di tale occupazione (locazione, comodato etc.), né se fosse pagato un corrispettivo, né il o i soggetti che avrebbero concesso tale disponibilità (è ovvio che quand'anche si fosse trattato di un operaio di [redacted], ciò non implica automaticamente che sia stato solo lui a concedere in uso l'appartamento a terzi).

La domanda introdotta in via riconvenzionale da [redacted] nel giudizio RG 160599/2003 diretta ad ottenere dagli attori la ripetizione pro quota delle somme versate per la fornitura dell'energia elettrica e dell'acqua dal 1998 al 2002, non può trovare in questa sede accoglimento perché non è stata fornita adeguata e specifica prova di quanto asserito. Infatti il

prospetto contabile prodotto sub 9 è un documento di formazione e provenienza di parte, come tale del tutto irrilevante a fini probatori; né risulta prodotta alcuna certificazione proveniente dalle società di gestione dei servizi indicati, che possa riscontrare i dati elencati nel promemoria agli atti. Quanto alle ricevute di pagamento di bollettini Enel e Cap, prodotte in allegato alla memoria istruttoria, alcune (seconda pagina) sono relative a forniture del 2003 laddove le domande di ripetizione si riferiscono ai soli anni dal 1998 al 2002; le altre sono comunque insufficienti a consentire l'accoglimento della domanda: da un lato infatti documentano in modo frammentario alcuni specifici pagamenti e, non il pagamento continuato del corrispettivo dovuto per la fornitura di acqua e luce per cinque anni; dall'altro, dai bollettini stessi, è desumibile solo l'indicazione della ubicazione dell'immobile fornito, senza alcuna ulteriore specificazione (ad es. se si trattava di una unica fornitura per l'intera palazzina servita da unico contatore, o se invece ci fossero contatori separati per le singole unità immobiliari, e le bollette in atti si riferissero ai soli consumi delle parti comuni). In ogni caso, inoltre, non sarebbe certamente possibile prospettare o ricostruire nel dettaglio le quantità degli effettivi consumi dei singoli: è evidente che gli importi dovuti a titolo di fornitura di acqua e luce sono commisurati agli effettivi consumi, e non parametrati alle quote di partecipazione alla comunione ereditaria, o alla proprietà dell'immobile fornito; tranne che con riferimento ai consumi relativi alle parti comuni, circostanza non accertata.

Quanto alla domanda introdotta in via riconvenzionale da [REDACTED] nel giudizio RG 160599/2003, diretta ad ottenere dagli attori, oltre che da [REDACTED], la ripetizione pro quota delle somme anticipate, anche nel loro interesse, a titolo di imposta per la denuncia di successione a seguito del decesso di [REDACTED], nonché per le pratiche catastali inerenti la cancellazione dei fabbricati rurali demoliti e per le pratiche inerenti l'attribuzione delle rendite catastali alle nuove unità immobiliari, essa è fondata e merita accoglimento, perché documentalmente riscontrata. Sono stati infatti prodotti i seguenti documenti: ricevuta di pagamento imposta di successione per L. 1.810.000 (€ 934,78) a seguito del decesso di [REDACTED]; [REDACTED] fattura quietanzata relative alle pratiche di cancellazione dei fabbricati demoliti per L. 1468.800 (€ 758,57); nonché ricevuta di pagamento per le pratiche necessarie per l'attribuzione delle rendite catastali alle nuove unità immobiliari per L. 1.500.000 (€ 774,68). Sebbene queste ultime due voci si riferiscano al pagamento di prestazioni professionali rese dal professionista che si è occupato delle pratiche, e quindi teoricamente dovute esclusivamente da chi ha conferito l'incarico; è anche vero che, trattandosi di attività svolte nell'interesse di tutti i partecipanti alla comunione, si può ritenere provato, quantomeno in via presuntiva, che quand'anche sia stato il solo [REDACTED] a conferire formalmente l'incarico,

in ogni caso egli agisse in nome e per conto di tutti gli aventi diritto, i quali pertanto dovranno restituire pro quota le somme anticipate. Peraltro, gli attori non hanno negato o smentito le circostanze rappresentate da [REDACTED] in merito, dimostrando di essere perfettamente a conoscenza delle iniziative da lui assunte per conto e nell'interesse di tutti, e così implicitamente ratificandole.

### ***Le spese del giudizio***

Con riferimento al giudizio di divisione/scioglimento delle comunioni ordinaria/ereditaria (RG 160599/03), nel quale peraltro gli unici convenuti costituiti non si sono opposti alle domande introdotte in via principale, e le cui domande riconvenzionali hanno trovato accoglimento solo parziale, le spese del giudizio devono essere compensate; così come devono essere poste a carico delle parti processuali costituite (da una parte gli attori unitariamente considerati dall'altra i convenuti costituiti unitariamente considerati) in ragione di metà per ciascuna, le spese di entrambe le CTU, come già liquidate con separati decreti.

In relazione al giudizio RG 160348/04 (considerato il valore della causa pari al prezzo di vendita delle quote del terreno agricolo risultante formalmente dal rogito notarile, ossia € 3.180), le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano a favore di [REDACTED] e a carico degli attori in complessivi € 4.770 (di cui € 260 per spese, € 1.940 per diritti ed € 2.570 per onorari), oltre IVA, CPA e rimborso spese generali al 12,50% come per legge; a favore dei terzi chiamati costituiti e a carico di [REDACTED] in complessivi € 3.790 (di cui € 170 per spese, € 1.520 per diritti ed € 2.100 per onorari) oltre IVA, CPA e rimborso spese generali al 12,50% come per legge. Gli attori nel giudizio RG 160348/04, inoltre, devono essere condannati a tenere indenne la [REDACTED] di quanto ella dovrà corrispondere ai terzi chiamati a seguito della condanna alle spese.

Sentenza esecutiva per legge.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale in composizione monocratica, ogni ulteriore e diversa istanza, eccezione e/o domanda disattesa e/o assorbita, definitivamente decidendo così provvede:

A **disporre** lo scioglimento della comunione relativamente al compendio ereditario relitto a seguito del decesso di [REDACTED] e lo scioglimento della comunione ordinaria esistente sugli stessi beni, così identificati: palazzina sita in [REDACTED] e relativa area pertinenziale annessa, nonché area urbana adiacente e volumetria edificatoria residua disponibile (Catasto Urbano foglio 9 mappali 98, 311, e relativi subalterni, nonché foglio 9, mappale 365); terreno agricolo sito in [REDACTED] (Catasto Terreni foglio 10, mappale 474) e per l'effetto,

B in relazione alla palazzina Catasto Urbano foglio 9 mappali 98 e 311 e relativi subalterni:

- 1) **assegna** ad [REDACTED], l'appartamento n. 1 e cantina n. 13 (fg. 9 mapp. 98 sub 702, cat. A/3) e autorimessa n. 7 (fg. 9 mapp. 311 sub 701 cat. C/6); nonché l'appartamento n. 2 con cantina n. 18 (fg. 9 mapp. 98 sub 701 cat. A/3) e autorimessa n. 8 (fg. 9 mapp. 311 sub 706 cat. C/6);
- 2) **assegna** ad [REDACTED]: l'appartamento n. 3 e cantina n. 14 (fg. 9 mapp. 98 sub 704 cat. A/3) e autorimessa n. 10 (fg. 9 mapp. 311 sub 705 cat. C/6);
- 3) **assegna** ad [REDACTED] e [REDACTED] l'appartamento n. 4 e cantina n. 17 (fg. 9 mapp. 98 sub 703 cat. A/3) e autorimessa n. 9 (fg. 9 mapp. 311 sub 704 cat. C/6);
- 4) **assegna** ad [REDACTED] l'appartamento n. 5 e cantina n. 15 (fg. 9 mapp. 98 sub 706 cat. A/3) e autorimessa n. 12 (fg. 9 mapp. 311 sub 702 cat. C/6);
- 5) **assegna** ad [REDACTED] e [REDACTED] l'appartamento n. 6 e cantina n. 16 (fg. 9 mapp. 98 sub 705 cat. A/3) e autorimessa n. 11 (fg. 9 mapp. 311 sub 703 cat. C/6);
- 6) **condanna** [REDACTED] a corrispondere i seguenti conguagli, oltre interessi legali dalla sentenza al saldo:
  - a) a favore di [REDACTED] € 3.663,75;
  - b) a favore di [REDACTED] e [REDACTED] € 3.123,75;
  - c) a favore di [REDACTED] € 3.483,75;
  - d) a favore di [REDACTED] e [REDACTED] € 3.303,75;
  - e) a favore di [REDACTED] € 3.303,75;

C in relazione all'area urbana Catasto foglio 9 mappale 365 e residua volumetria edificabile,

- 1) **dispone** con separata ordinanza la rimessione della causa sul ruolo per verificare la disponibilità di alcuna della parti all'acquisizione dei beni indicati e alla liquidazione dei conguagli dovuti o, in caso negativo, procedere alla vendita giudiziale;

D in relazione al terreno agricolo Catasto Terreni foglio 10 mappale n. 474,

- 1) **dispone** con separata ordinanza la rimessione della causa sul ruolo per verificare la disponibilità di alcuna della parti all'acquisizione del bene e alla liquidazione dei conguagli dovuti o, in caso negativo, procedere alla vendita giudiziale;

E **condanna** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] al pagamento a favore di [REDACTED] le somme da lui anticipate complessivamente pari ad € 2.468,03, ciascuno in proporzione alla quota di partecipazione alla comunione; oltre interessi al tasso legale dal dovuto al saldo effettivo;

- F **rigetta** le altre domande introdotte nel giudizio RG 160599/03;
- G **rigetta** la domanda di retratto successorio introdotta dagli attori nel giudizio RG 160348/04, e per l'effetto:
- H **dichiara** assorbite tutte le altre domande introdotte nel giudizio RG 160348/04;
- I **compensa** fra le parti costituite le spese del giudizio RG 160599/03;
- J **pone** a carico di entrambe le parti processuali costituite (attori da una parte, convenuti costituiti dall'altra) in ragione di metà per ciascuna le spese di entrambe le CTU come già liquidate con separati decreti;
- K **condanna** gli attori del giudizio RG 160348/04 soccombenti al pagamento delle spese del giudizio a favore di [REDACTED] che si liquidano in complessivi € 4.770 (di cui € 260 per spese, € 1.940 per diritti ed € 2.570 per onorari), oltre IVA, CPA e rimborso spese generali al 12,50% come per legge;
- L **condanna** [REDACTED] al pagamento delle spese del giudizio a favore dei terzi chiamati costituiti, che si liquidano in complessivi € 3.790 (di cui € 170 per spese, € 1.520 per diritti ed € 2.100 per onorari) oltre IVA, CPA e rimborso spese generali al 12,50% come per legge;
- M **condanna** gli attori nel giudizio RG 160348/04 a tenere indenne la [REDACTED] di quanto ella dovrà corrispondere in forza del capo L della presente sentenza.
- Così deciso in Rho il 16 settembre 2010

IL CANCELLIERE C1  
Donatella Micheli



Il giudice  
Mariantonietta Manfredi

IL GIUDICE  
Dot. ssa Mariantonietta Manfredi

FATTO AVVISO  
TELEMATICO  
IL 17/09/10  
DA [REDACTED]

L'OPERATORE GIUDIZIARIO B2  
Rosanna Spera

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
SEZIONE DISTRETTUALE DI RHO  
DEPOSITATO csa  
Rho, il 17/09/10

L'OPERATORE GIUDIZIARIO B2  
Rosanna Spera