

R.G. 2356/2007



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI VARESE
Sezione II Civile

in composizione monocratica, nella persona del magistrato dott.ssa Natalia Imarisio,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa
da

[REDACTED], con l'Avv. **[REDACTED]** del **[REDACTED]**

- Attrice-

contro

[REDACTED], **[REDACTED]**, **[REDACTED]** con l'Avv. **[REDACTED]**
[REDACTED] del Foro di Varese

[REDACTED], **[REDACTED]**, con l'Avv. **[REDACTED]** del Foro di
Milano

- Convenuti-

Oggetto: scioglimento di comunione

Le parti hanno precisato le conclusioni come da fogli allegati che seguono.

1578/17
Sent

N. 2356/07 R. Sent

N. 6875 Cron.

N. 2429 Rep

OGGETTO

Scioglimento comunione.

L'attrice, proprietaria di unità immobiliare con autorimessa sita al pianterreno e seminterrato nel fabbricato in [redacted], via [redacted], ha convenuto le parti in epigrafe indicate onde ottenere lo scioglimento della comunione ordinaria relativa all'area di sedime circostante il fabbricato.

La causa giunge a sentenza, in seguito all'espletamento di CTU, ai sensi dell'art. 785 c.p.c. Risultano in contestazione, infatti, sia il diritto alla divisione azionato – quanto, in particolare, all'ipotizzata operatività delle norme in materia di condominio e dei conseguenti limiti alla divisibilità – sia l'entità della quota proprietaria fatta valere dall'attrice.

Al fine di dirimere le questioni controverse, occorre considerare la provenienza dei rispettivi titoli di proprietà.

E' pacifico e, comunque, documentato che l'intero compendio di via [redacted] veniva precedentemente acquistato in comproprietà e per parti uguali dall'odierna attrice e dall'allora di lei coniuge [redacted]. Risulta parimenti indubbio che, a seguito di sentenza di divisione del 19.5.1999 e conseguente decreto ex art. 789 c.p.c., a [redacted] veniva attribuita porzione pari al valore di metà dell'intero compendio, a mezzo di assegnazione di un lotto minore e conguaglio in denaro da parte del coniuge; "parti comuni" restavano (cfr. doc. 1 attrice) "vano scala (...), locale caldaia (...), area di sedime circostante gli immobili con relativi accessi pedonale e carraio, copertura, facciate, strutture ed impianti..".

Non può, pertanto, dubitarsi della titolarità, in capo a [redacted] di quota di proprietà indivisa, sull'area oggetto di domanda, per la misura del 50%. L'altra complessiva quota del 50% pro indiviso sull'area in discussione veniva ceduta da [redacted], con due rispettivi atti di vendita ed unitamente ad altrettanti appartamenti, alle due coppie di convenuti.

Se, pertanto, deve riconoscersi la costituzione di un condominio con l'atto di vendita da [redacted] agli odierni convenuti [redacted] e [redacted] in data 27.10.2005, va recisamente escluso che, per effetto di tale cessione a soggetti terzi (con atto¹ che si limitava ad attribuire la proprietà esclusiva dell'appartamento e "proporzionali diritti

¹ L'atto di vendita agli altri due convenuti non è prodotto.

di comproprietà" su spazi comuni, senza peraltro specificarne la quota) il precedente titolo divisionale tra [redacted] e [redacted] potesse essere implicitamente modificato.

Ciò posto, pur qualificandosi tutte le parti comuni come condominiali – conclusione, peraltro, affatto scontata per l'area costituente giardino, la cui relazione di strumentalità rispetto alle parti di proprietà esclusiva risulta meno immediata di quella certamente riconoscibile per accessi e passaggi – va sottolineato che l'art. 1119 c.c. fa salva la divisibilità delle parti comuni condominiali a condizione che "la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino".

Nel caso di specie, i convenuti si sono solo genericamente opposti alla divisione e non hanno neppure allegato quale sarebbe, specificamente, l'uso maggiormente incomodo, rispetto all'attuale, dello spazio esterno qualora diviso in lotti di proprietà esclusiva. Osserva anzi il Tribunale che le caratteristiche di comoda divisibilità dei luoghi – come evidenziate dal CTU – consentono certamente la divisione del giardino in lotti suscettibili di autonoma utilità ed, anzi, maggiormente fruibili da parte dei singoli comproprietari; senza che, per esempio, possa ipotizzarsi il venir meno, in capo a qualcuno di essi, di qualche utilità (per esempio, vedute di pregio od accessi all'abitazione).

In definitiva, dev'essere riconosciuto il diritto dell'attrice comproprietaria, ai sensi degli artt. 1111 e 1119 c.c., allo scioglimento della comunione sulle aree del compendio immobiliare per le quali questa è stata richiesta, con accertamento della quota di proprietà in capo all'attrice nella misura del 50% ed in capo alle due coppie di convenuti nella misura del 25% ciascuna.

Il giudizio prosegue ai sensi dell'art. 789 c.c.

P.Q.M.

Il Tribunale di Varese, non definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione respinta:

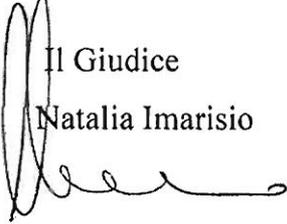
accerta e dichiara il diritto allo scioglimento della comunione, per le quote rispettive di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$ e $\frac{1}{4}$ e come da separato progetto divisionale, tra [redacted] e [redacted] e [redacted] e [redacted].

sull'area esterna del compendio identificato al Catasto Comune di Tradate – sez. TR. – foglio logico 9 e reale 10 – mapp. N. 4370;

dispone per la prosecuzione del processo ai sensi dell'art. 789 c.p.c. come da separato decreto.

Così deciso in Varese, il 19 dicembre 2011.

Il Giudice
Natalia Imarisio



Depositato in Cancelleria Civile

Oggi, 21 DIC 2011



DIREZIONE DISTrettO
Di Diritto Pubblico