

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE QUARTA CIVILE

in persona del Giudice unico dr. XXXXXXXX XXXXXXXX ha pronunciato ai sensi dell'art. 281-sexies, comma terzo, c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 21304 nel ruolo generale affari contenziosi civili dell'anno 2021, avente per oggetto: divisione di beni non caduti in successione, vertente

TRA

XXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, codice fiscale:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con L'avv. XXXXX XXXX XXXXXXXX e L'avv. XXXXX

Puccio

-ATTRICE-

E

XXXXXXXXX XXXXXXXX, codice fiscale: XXXXXXXX. con L'avv. Matteo Rezzonico

-CONVENUTO-

CONCLUSIONI

Per la parte attrice

Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, ogni avversaria istanza, eccezione, deduzione rejeta, per tutti o soltanto per alcuni dei motivi di cui in narrativa, anche in via tra loro alternativa o subordinata, così giudicare:

in via principale, accertata e dichiarata l'indivisibilità dell'unità immobiliare ad uso abitazione sita in Milano, via XXXXXXX 16, consistente in un appartamento al piano terzo di due locali con servizio e balcone e con annessi pertinenziali vani di cantina al piano interrato e area di solaio posto al piano quinto

sottotetto, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano al foglio 518, particella 211 :

subalterno 14 Via XXXXXXX XXXXXXX n. 16, piano 3, z.c. 2, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 2,5, sup. cat mq 52, con rendita catastale di Euro 251,77;

subalterno 751 Via XXXXXXX XXXXXXX n. 16, piano SI, z.c. 2, categoria C/2, classe 11, consistenza mq 8 scala B, sup. cat mq 10, con rendita catastale di Euro 38,84, proposta a seguito della variazione presentata all'UTE competente il 15/07/2020 protocollo n. MI0187744 in atti dal 17/07/2020 (n. 1898.1/2020);

subalterno 752 Via XXXXXXX XXXXXXX n. 16, piano 5, z.c. 2, categoria C/2, classe 11, consistenza mq 6 scala A, sup. cat mq 4, con rendita catastale di Euro 29,13, proposta a seguito della variazione presentata all'UTE competente il 15/07/2020 protocollo n. MI0187745 in atti dal 17/07/2020 (n. 1899.1/2020),

dichiarare lo scioglimento della comunione avente ad oggetto la predetta unità immobiliare ed esistente tra la Sig.ra XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX in ragione di 2/3 ed il Sig. XXXXXXX XXXXXXX in ragione di 1/3;

attribuire alla Sig.ra XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX, ai sensi dell'art. 720 c.c., l'intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitazione sita in Milano. Via XXXXXXX 16, consistente in appartamento al piano terzo di due locali con servizio e balcone e con annessi pertinenziali vani di cantina al piano interrato e area di solaio posto al piano quinto-sottotetto, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano al foglio 518, particella 211 :

subalterno 14 Via XXXXXXX XXXXXXX n. 16, piano 3, z.c. 2, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 2,5, con sup. cat di mq 52, rendita catastale di Euro 251,77;

subalterno 751 Via XXXXXXX XXXXXXX n. 16, piano SI, z.c. 2, rendita catastale di Euro 38,84, proposta a seguito della variazione presentata all'UTE competente il 15/07/2020 protocollo n. MI0187744 in atti dal 17/07/2020 (n. 1898.1/2020);

subalterno 752 Via XXXXXXX XXXXXXX n. 16, piano 5, z.c. 2, categoria C/2, classe 11, consistenza mq 6 scala A, con sup. cat di mq 4, con rendita catastale di Euro 29,13, proposta a seguito della variazione presentata all'UTE competente il 15/07/2020 protocollo n. MIO 187745 in atti dal 17/07/2020 (n. 1899.1/2020), e quindi attribuire alla Sig.ra XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX la quota di comproprietà indivisa di 1/3 di titolarità del Sig. XXXXXXX XXXXXXX. quantificando il conguaglio dovuto al Sig. XXXXXXX XXXXXXX alla luce delle risultanze della perizia di stima giurata prodotta in atti *sub* doc. 11 o nella diversa somma che verrà determinata in corso di causa e che risulterà dovuta all'esito del giudizio, anche in via equitativa;

ordinare al Conservatore competente per territorio la trascrizione dell'emananda sentenza ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2646 c.c.;

emettere ogni altro provvedimento ritenuto opportuno connesso alla domanda formulata;

rigettare tutte le domande avversarie, ad eccezione di quella formulata *sub* lettera A), in quanto infondate in fatto e in diritto per tutti i motivi di cui sopra;

in via istruttoria, non ammettere la prova per testi e per interrogatorio formale dedotta dal Sig. XXXXXXX XXXXXXX nella memoria depositata in data 19/01/2022 e, nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento anche solo parziale dei capitoli di

prova *ex adverso* formulati, ammettere l'attrice alla prova contraria con il teste
XXXXXXX XXXXXXX, residente in Milano (20134), Via Durazzo n. 5;

in ogni caso con vittoria di spese, ivi comprese le spese relative alla trascrizione
dell'atto di citazione e compensi anche ai sensi dell'art. 96, terzo comma, c.p.c.

Per la parte convenuta

Piaccia al Tribunale Ill.mo, *contrariis reiectis*, così giudicare:

nel merito ed in via riconvenzionale, previa reiezione della domanda di danni e di
sanzioni della XXXXXXX e previa ogni più opportuna declaratoria, accertato e
dichiarato che il signor XXXXXXX XXXXXXX ha acquistato una quota indivisa del
compendio immobiliare sito in Milano, via XXXXXXX, 16, come da atto notarile in
data 31/07/2020, versando al suo dante causa la somma di Euro 38.000,00 (oltre al
versamento delle spese notarili per € 2.768,63) e così complessivamente € 40.768,63;
accertato e dichiarato che il signor XXXXXXX XXXXXXX ha richiesto un
affitto/indennizzo per l'uso esclusivo del compendio da parte della comproprietaria
signora XXXXXXX XXXXXXX Josè XXXXXXX; accertato e dichiarato che il signor
XXXXXXX XXXXXXX non si oppone allo scioglimento della comunione:

A) disporre lo scioglimento della comunione a norma degli articoli 1111 e seguenti
del Codice Civile, A.1) mediante assegnazione all'attrice della quota di 1/3 di
proprietà del XXXXXXX del compendio per cui è causa che si quantifica in un importo
non inferiore a quello versato dal XXXXXXX a XXXXXXX (oltre alle spese notarili) con
interessi e rivalutazione monetaria o nella diversa somma risultante in corso di causa
e di giustizia relativa all'immobile sito in Comune di Milano via XXXXXXX XXXXXXX
n. 16 e precisamente appartamento a uso abitazione, posto al piano terzo composto da
due locali oltre servizi, con annessi pertinenziali vani di cantina al piano interrato e
area censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano come segue:
appartamento foglio 518, particella 211, subalterno 14 via XXXXXXX XXXXXXX n. 16,
piano 3, z.c. 2, categoria A/4, classe 4, consistenza vano 2,5, con sup. cat di mq 52,
con rendita catastale di euro 251,77; cantina subalterno 751 via XXXXXXX XXXXXXX n.
16, piano SI, z.c. 2, categoria C/2, classe 11, consistenza mq 8 scala B, con sup. cat.
di mq 10, con rendita catastale di Euro 38,84; solaio subalterno 752 via XXXXXXX
XXXXXXX n. 16, piano 5, z.c. 2, categoria C/2, classe 11, consistenza mq 6 scala A,
con sup. cat. di mq 4, con rendita catastale di Euro 29,13; A.2) sottoporre a
condizione l'assegnazione di quota di cui al precedente punto A.1 al pagamento da
parte della XXXXXXX in favore del XXXXXXX della somma risultante in corso di causa
e di giustizia entro e non oltre il termine perentorio di trenta giorni dalla data di
pubblicazione della sentenza o altro termine da assegnarsi da parte del Giudice e/o
condannare la signora XXXXXXX XXXXXXX Josè XXXXXXX al pagamento del
suddetto importo in favore di XXXXXXX XXXXXXX;

B) subordinatamente (o alternativamente) disporre lo scioglimento della
comunione a norma degli articoli 1111 e seguenti del Codice Civile, B.1) mediante
assegnazione al signor XXXXXXX XXXXXXX della quota indivisa di 2/3 di proprietà
della XXXXXXX del compendio per cui è causa che si quantifica nella somma

risultante in corso di causa e di giustizia relativamente agli immobili in Comune di Milano via XXXXXXX XXXXXXX n. 16 e precisamente appartamento ad uso abitazione, posto al piano terzo composto da due locali oltre servizi, con annessi pertinenziali vani di cantina al piano interrato e area di solaio posto al piano nono-sottotetto censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano come segue: appartamento foglio 518, particella 211, subalterno 14 via XXXXXXX XXXXXXX n. 16, piano 3, z.c. 2, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 2,5, con sup. cat di mq 52, con rendita catastale di euro 251,77; cantina subalterno 751 via XXXXXXX XXXXXXX n. 16, piano SI, z.c. 2, categoria C/2, classe 11, consistenza mq 8 scala B. con sup. cat. di mq 10, con rendita catastale di Euro 38,84; solaio subalterno 752 via XXXXXXX XXXXXXX n. 16, piano 5, z.c. 2, categoria C/2, classe 11, consistenza mq 6 scala A, con sup. cat. di mq 4, con rendita catastale di Euro 29,13; B.2) sottoporre a condizione l'assegnazione di cui al precedente punto B.1) al versamento da parte di XXXXXXX XXXXXXX in favore di parte attrice della somma corrispondente al valore della quota di cui al precedente punto B.1) entro il termine perentorio di trenta giorni dalla pubblicazione della sentenza o altro termine da assegnarsi da parte del Giudice e/o condannare XXXXXXX XXXXXXX al pagamento in favore dell'attrice della suddetta somma; B.3) condannare l'attrice al rilascio dei locali di via XXXXXXX in favore del convenuto, con fissazione di un termine per l'inizio dell'esecuzione e con condanna dell'attrice al pagamento in favore del convenuto di una somma equitativamente determinata per ogni giorno di ritardo nel rilascio del compendio immobiliare per cui è causa;

C) in ogni caso condannare XXXXXXXX XXXXXXXX Josè XXXXXXXX al versamento in favore del signor XXXXXXX XXXXXXX della somma risultante in corso di causa per l'uso in via esclusiva del compendio immobiliare per cui è causa dalla data dell'acquisto della quota del compendio da parte del XXXXXXX (31 luglio 2020) sino alla data del pagamento, oltre interessi da calcolarsi a norma dell'articolo 1284 del Codice Civile e rivalutazione monetaria;

D) ordinare al competente Conservatore la trascrizione dell'emananda sentenza;

il tutto: vinte le spese del presente giudizio ivi compresi gli oneri di legge e il rimborso forfettario del 15%;

in via istruttoria: si reitera l'istanza di ammissione dei capitoli di prova di cui alla memoria *ex art.* 183, comma 6, n. 2 c.p.c. in data 16/01/2022, cui ci si riporta.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'attrice ha chiesto lo scioglimento della comunione ordinaria in essere con il convenuto sull'appartamento sito a Milano, via XXXXXXX n. 16, piano terzo, in catasto fabbricati identificato al foglio 518, particella 211, subalterno 14 (con annessi una cantina al subalterno 751 e una porzione di solaio al piano quinto sottotetto, subalterno 752), che si appartiene a XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX per la quota di due terzi ed a XXXXXXX XXXXXXX per la restante quota di un terzo.

Si è costituito il convenuto, aderendo alla domanda di divisione con attribuzione all'attrice dell'intero immobile ai sensi dell'art. 720 del codice civile, di cui non ha contestato i presupposti applicativi e in particolare la non frazionabilità, alla luce delle ridotte dimensioni; al contempo il convenuto ha chiesto la condanna dell'attrice al pagamento di un'indennità di occupazione, per avere la XXXXXXXX sempre utilizzato l'immobile in via esclusiva.

Il contrasto tra le parti è allora limitato al valore del cespite in base al quale va determinato il conguaglio spettante al convenuto, oltre che alla questione dell'indennità di occupazione.

Quanto al valore del bene, il consulente tecnico d'ufficio arch. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX lo ha stimato nella somma complessiva di Euro 194.436,00.

Detta valutazione è coerente con la zona semicentrale di Milano in cui l'immobile è ubicato (XXXXXXX — XXXXXXXX- XXXXXXXX; codice C18 - microzona 0), dove il prezzo medio rilevato nella vendita di n. 42 immobili simili nel periodo luglio-ottobre 2022 è risultato pari ad Euro 4.600,00/mq. (foglio 21 della relazione del c.t.u.).

A fronte di tale valore medio, quello ben minore di Euro 3.700,00/mq. assegnato dal c.t.u. (nonostante si tratti di un bilocale che come è noto sul mercato immobiliare di Milano rappresenta la tipologia di abitazione più richiesta), tiene certamente conto di alcune caratteristiche negative del cespite, enfatizzate dall'attrice e dal proprio consulente tecnico di parte, come ad esempio la necessità di una tinteggiatura sia dell'appartamento che del vano scala (la facciata dell'edificio è invece in ottimo stato), come pure del fatto che l'appartamento dispone di impianti modesti, anche se in merito all'impianto di riscaldamento va precisato che esso in realtà esiste e potrebbe essere riattivato con la semplice installazione di una caldaia (foglio 18 della relazione del c.t.u.); quanto poi all'ascensore, anche qui deve precisarsi che lo stesso

è stato di recente installato dal condominio ancorché con il voto contrario proprio dell'odierna attrice, ragion per cui, sia pure previa corresponsione della quota di competenza, l'appartamento dispone in realtà anche di un moderno ascensore condominiale.

Prive di pregio, ancora, sono le argomentazioni di parte attrice relative ad un preteso minor valore delle quote indivise, posto che nella fattispecie oggetto della domanda di divisione non è una quota indivisa ma l'intero immobile, di cui le parti in causa sono contitolari per quote indivise.

Sulla base espletata consulenza tecnica d'ufficio possono poi ritenersi soddisfatte le c.d. menzioni urbanistiche e catastali, avendo il c.t.u. accertato che l'edificio di cui fa parte l'immobile è stato costruito in data ampiamente anteriore al 1° settembre 1967 e che la planimetria depositata in catasto presenta solo lievi difformità rispetto allo stato dei luoghi, in quanto tali non idonee a incidere sul calcolo della rendita catastale.

Pertanto la comunione deve essere sciolta mediante assegnazione dell'immobile all'attrice ai sensi dell'art. 720 del codice civile, con correlativo obbligo a carico di questa di pagare al convenuto, a titolo di conguaglio, una somma corrispondente a un terzo del suo valore come determinato dal c.t.u. e dunque pari ad Euro 64.812,00 (194.436,00/3).

Va chiarito, sul conguaglio, che il relativo pagamento non può condizionare l'efficacia della divisione, la quale si verifica - come per tutte le sentenze costitutive - con il passaggio in giudicato della decisione, a prescindere dall'adempimento dell'obbligazione di pagamento del conguaglio (Cass. n. 1656/2017); come pure è il caso di ricordare che il giudicato sulla sentenza di divisione *ex art. 720 cod. civ.* è necessario anche ai fini dell'eventuale esecuzione forzata finalizzata al pagamento

del conguaglio (Cass. n. 2537/2019).

L'altro punto controverso attiene, come anticipato, alla spettanza di un indennizzo in favore del convenuto per la mancata fruizione dell'immobile, sia pure nei limiti della sua quota di un terzo.

In proposito deve premettersi che in tema di uso della cosa comune, sussiste la violazione dei criteri stabiliti dall'art. 1102 cod. civ. in ipotesi di occupazione dell'intero immobile ad opera del comproprietario e la sua destinazione - come nella fattispecie - ad utilizzazione personale esclusiva, tale da impedire all'altro comproprietario il godimento dei frutti civili ritraibili dal bene, con conseguente diritto ad una corrispondente indennità (Cass. n. 5156/2012). Sempre in materia di comunione, è stato affermato che il comproprietario di un bene fruttifero, che ne abbia goduto per l'intero senza un titolo giustificativo, deve corrispondere agli altri, quale ristoro per la privazione dell'utilizzazione "prò quota" del bene comune, i frutti civili, che, identificandosi con il corrispettivo del godimento dell'immobile che si sarebbe potuto concedere a terzi secondo i correnti prezzi di mercato, possono essere individuati, in mancanza di altri più idonei criteri di valutazione, nei canoni di locazione percepibili per l'immobile (Cass. n. 20394/2013).

Ancora, ai fini della determinazione dei frutti che uno dei condividenti deve corrispondere in relazione all'uso esclusivo di un immobile oggetto di divisione giudiziale, occorre far riferimento ai frutti civili, i quali, identificandosi nel corrispettivo del godimento dell'immobile che si sarebbe potuto concedere ad altri, ben possono essere liquidati con riferimento al valore figurativo del canone locativo di mercato (Cass. n. 17876/2019).

Posto quanto precede, nel caso in esame risulta che il convenuto, con missiva datata 30/10/2020 e inviata tramite il proprio legale in data 05/11/2020 (doc. 7 della

produzione di parte convenuta), ebbe espressamente a richiedere il pagamento di un'indennità di occupazione, con ciò manifestando un'evidente opposizione all'uso esclusivo dell'appartamento da parte della comproprietaria odierna attrice.

Non vi è dubbio, allora, che a decorrere dalla richiesta stragiudiziale di pagamento e quindi dal giorno 05/11/2020 sia dovuta la predetta indennità, da individuarsi nella quota di un terzo del canone di locazione ricavabile e perciò nella somma di Euro 300,00 mensili, avendo il c.t.u. quantificato in Euro 900,00 il più probabile canone mensile per l'immobile oggetto di causa.

A tale ultimo riguardo va osservato che le conclusioni del c.t.u. resistono alle censure dell'attrice e del suo consulente di parte, tendenti a svalutare l'immobile anche sotto il profilo del valore locatizio.

Invero il c.t.u. ha determinato tale valore prescindendo dalla superficie e operando, viceversa, una media tra i canoni richiesti sui principali siti internet e quelli rilevati dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio, ovviamente per bilocali di analoghe caratteristiche e situati nella medesima zona di Milano.

Tale metodologia non è stata in alcun modo contestata dalla parte attrice, anche per quel che concerne i parametri di comparazione individuati, di guisa che la stessa va senz'altro condivisa e fatta propria dal Tribunale.

Ne consegue che fattrice deve essere condannata al pagamento, in favore del convenuto, di un'indennità di occupazione di Euro 300,00 mensili dal 05/11/2020 al 29/12/2024 (data della presente decisione), per un totale di Euro 14.640,00 oltre interessi ai sensi dell'art. 1284, comma primo, del codice civile con decorrenza dal 30/12/2024 e fino al soddisfo.

Quanto infine alle spese di lite, deve aversi riguardo al consolidato principio di diritto per il quale, nei procedimenti di divisione giudiziale, le spese occorrenti allo

scioglimento della comunione vanno poste a carico della massa, in quanto effettuate nel comune interesse dei conviventi, trovando, invece, applicazione il principio della soccombenza e la facoltà di disporre la compensazione soltanto con riferimento alle spese che siano conseguite ad eccessive pretese o inutili resistenze alla divisione (Cass. n. 1635/2020).

Nella fattispecie non risultano svolte attività processuali a seguito di pretese eccessive o inutili resistenze, dato che entrambe le parti hanno domandato lo scioglimento della comunione oltretutto concordando sulle relative modalità, essendo le divergenze circoscritte all'entità del conguaglio e dell'indennità di occupazione.

Esclusa dunque la possibilità di ravvisare i presupposti per una soccombenza, le spese di assistenza legale devono restare a carico di ciascuna parte mentre quelle della espletata consulenza tecnica d'ufficio, già liquidate in separato decreto a carico delle parti in ragione delle rispettive quote, devono essere poste a loro definitivo carico nelle medesime quote in quanto certamente necessarie per il giudizio divisionale e così, nella stessa misura, anche le spese di registrazione e trascrizione della presente sentenza.

P. Q. M.

11 Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, così provvede:

1) dispone lo scioglimento della comunione mediante attribuzione all'attrice XXXXXXXXO XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Milano il 23/02/1965, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ai sensi dell'art. 720 del codice civile, dell'intera proprietà degli immobili siti a Milano, via XXXXXXXX n. 16, del complessivo valore di Euro 194.436,00 di cui Euro 182.078,00 per l'appartamento, Euro 8.325,00 per la cantina ed Euro 4.033,00 per la porzione di solaio, costituiti precisamente da:

-appartamento al piano terzo in catasto fabbricati riportato al foglio 518, particella 211, subalterno 14, via XXXXXXX XXXXXXX n. 16, piano 3, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq. 52, rendita Euro 251,77;

-vano di cantina al piano interrato in catasto fabbricati riportato al foglio 518, particella 211, subalterno 751, via XXXXXXX XXXXXXX n. 16, scala B, piano SI, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 11, consistenza mq. 8, superficie catastale mq. 10, rendita Euro 38,84;

-porzione di solaio al piano quinto in catasto fabbricati riportata al foglio 518, particella 211, subalterno 752, via XXXXXXX XXXXXXX n. 16, scala A, piano 5, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 11, consistenza mq. 6, superficie

catastale mq. 4, rendita Euro 29,13;

2) pone a carico dell'attrice l'obbligo di corrispondere al convenuto un conguaglio di Euro 64.812,00;

3) condanna l'attrice al pagamento, in favore del convenuto, della somma di Euro 14.640,00 a titolo di indennità di occupazione, oltre interessi ai sensi dell'art. 1284, comma primo, del codice civile con decorrenza dal 30/12/2024 e fino al soddisfo;

4) ordina la trascrizione della presente sentenza nei registri immobiliari ai sensi dell'art. 2646 del codice civile;

5) pone le spese della consulenza tecnica d'ufficio già liquidate in corso di causa e quelle relative alla registrazione e trascrizione della presente sentenza a definitivo carico delle parti in ragione delle rispettive quote e, quindi, nella misura di due terzi a carico dell'attrice e di un terzo a carico del convenuto, restando ad esclusivo carico di ciascuno le rispettive spese di assistenza legale.

Milano, 29 dicembre 2024

IL GIUDICE

dr. XXXXXXXX XXXXXXXX