

## TRIBUNALE DI PRATO

in persona del giudice istruttore, dott. Michele Sirgiovanni, in funzione di giudice unico, ha pronunciato la seguente

### SENTENZA

nella causa iscritta a ruolo il 24 agosto 2017 e segnata al N. .../2017 Ruolo Generale promossa da:

B.M., rappresentato e difeso dall'avv. ...ed elettivamente domiciliato presso e nel suo studio in Prato, via..., giusta procura allegata;

Attore

### contro

P.E., , rappresentata e difesa dall'Avv...., ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Prato, via..., come da mandato in atti;

Convenuta

### Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato in data 16 agosto 2017, B.M. esponeva:

- di avere acquistato in comunione con la propria moglie, P.E. l'immobile posto in Prato, alla originaria Via V. M., 2/E, successivamente rinominata Via O. G., n. 14 e, precisamente:

-porzione costituita dall'appartamento di vani quattro, oltre cucina, servizi al piano terreno, a destra guardando il fabbricato, con giardino esclusivo sul davanti e sul tergo, alcuni vani accessori ed un piccolo ad uso di cantina al piano seminterrato, porzione del corpo di fabbricato avente accesso dal n.c 2/E della già Via V. M.;

-vani quattro ad uso di autorimessa posti al piano seminterrato, di cui uno con accesso dal n.c 2/d della già via V. M. e gli altri tre con accesso dal n.c. 2 della stessa via. Il tutto confinato da parti condominiali per più lati, già Via V. M., proprietà C. e B., proprietà L. e P., salvo altri.

- che tali beni erano individuati all'Ufficio del Territorio di Prato - Catasto Fabbricati del Comune di P. - alla Partita n. 33367, nel Foglio di Mappa n. (...), particella (...), ed esattamente:

subalterno (...), categoria (...), classe (...), vani 9,5, rendita catastale Euro 1.496,43, l'appartamento, vani accessori, cantina e giardino;

subalterno (...), categoria (...), classe (...), superficie mq 27, rendita catastale Euro 150,60, la prima autorimessa;

subalterno (...), categoria (...), classe (...), superficie mq 18, rendita catastale Euro 100,40, la seconda autorimessa;

subalterno (...), categoria (...), classe (...), superficie mq 18, rendita catastale Euro 100,40, la terza autorimessa;

subalterno (...), categoria (...), classe (...), superficie mq 17, rendita catastale Euro 94,82, la quarta autorimessa;

- che, in assenza di accordo tra le parti, occorre procedere alla divisione giudiziale degli immobili acquistati in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita per notar R.S. concluso il (...) (Rep. N (...)).

Tanto premesso, conveniva innanzi a questo Tribunale P.E. per ottenere la divisione dei beni e procedere alla vendita, ai sensi degli artt. 788 e ss. c.p.c. provvedendo alla ripartizione della somma ricavata in proporzione delle rispettive quote dei comproprietari (50% cadauno ovvero alla formazione di progetto di divisione ed l'assegnazione dei lotti e la quantificazione di eventuali conguagli in danaro, ove necessari.

Instauratosi il contraddittorio, si costituiva P.E. deducendo di non avere motivi di opporsi alla domanda di divisione, previa valutazione del valore dell'immobile, di formazione dell'immobile sulla scorta del complessivo rapporto di dare avere tra le parti, tenendo conto altresì del provvedimento di assegnazione della casa coniugale che era stato disposto anche e soprattutto nell'interesse dei figli minori della coppia.

Alla luce di tali rilievi, riservava in ogni caso di avanzare richiesta di assegnazione e, in via subordinata, richiedeva la determinazione dei lotti e la predisposizione del relativo progetto di divisione per procedere alla vendita, in ogni caso con condanna aggravata nei confronti dell'attore, ai sensi dell'art. 96 c.p.c., atteso l'evidente danno che il giudizio avrebbe comportato anche per i figli minori.

Quindi, a seguito di istruzione con documenti ed espletamento di CTU all'udienza del 18 novembre 2021 la causa era riservata in decisione sulle conclusioni in epigrafe trascritte, previa concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

### **Motivi della decisione**

Le domande proposte sono fondate e meritano accoglimento nei limiti della seguenti considerazioni.

## 1. BENI DA DIVIDERE E LA COMODA DIVISIBILITA'

La domanda relativa alla divisione dei beni oggetto di comunione legale tra coniugi è ammissibile e deve conseguentemente essere accolta esclusivamente nei limiti della seguente motivazione.

In linea generale, si osserva che è principio pacifico che la comunione legale tra i coniugi perdura fino al passaggio in giudicato della sentenza di separazione personale o di divorzio (Cass., 13.1.2021, n 376; Cass., 24.5.2005, n 10896; Cass., 5.12.2003, n 18619; Cass., 29.1.90, n. 560, in Foro it. 1990, I, 2238, in Arch. locaz. 1990, 729 e Dir. fam. 1990, 1123; Trib. Genova, 16.1.86, in Dir. fam. 1986, 622). Nel caso di specie, tuttavia, si deve registrare che il bene è stato acquistato dai coniugi in regime di separazione di beni, così che la domanda di divisione si presenta senz'altro ammissibile in quanto sul medesimo si costituita una comunione ordinaria.

Oggetto della domanda è rappresentato dai seguenti beni:

1) appartamento, unità immobiliare intestata ai proprietari B.M. nato a P. il (...) proprietario per ½ e P.E. nata a P. il (...) proprietaria per ½ e rappresentata nel Foglio (...) particella (...) subalterno (...) categoria (...) classe (...) Consistenza 9.5 vani rendita catastale Euro. 1496,43 Via S. M. n.2/E piano S1-T (dati derivanti da inserimento dei dati di superficie del 09.11.2015; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/06/2013 protocollo n. (...); COSTITUZIONE del 18/06/1995 in atti dal 03/10/1995 Prot.n.130812./1995);

## 2-AUTORIMESSA

All'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Prato - Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali - Sezione Urbana l'unità immobiliare risulta intestata per giusto conto ai proprietari B.M. nato a P. il (...) proprietario per ½ e P.E. nata a P. il (...) proprietaria per ½ e rappresentata nel Foglio (...) particella (...) subalterno (...) categoria (...) classe (...) Consistenza 27 metri quadrati rendita catastale Euro. 150,60 (dati derivanti da inserimento dei dati di superficie del 09.11.2015; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/06/2013 protocollo n. (...); COSTITUZIONE del 18/06/1995 in atti dal 03/10/1995 Prot.n.(...))

## 3-AUTORIMESSA

All'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Prato - Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali - Sezione Urbana l'unità immobiliare risulta intestata per giusto conto ai proprietari B.M. nato a P. il (...) proprietario per ½ e P.E. nata a P. il (...) proprietaria per ½ e rappresentata nel Foglio (...) particella (...) subalterno (...) categoria (...) classe (...) Consistenza 18 metri quadrati rendita catastale Euro. 100,40 (dati derivanti da inserimento dei dati di superficie del 09.11.2015; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/06/2013 protocollo n. (...); COSTITUZIONE del 18/06/1995 in atti dal 03/10/1995 Prot.n.(...))

#### 4-AUTORIMESSA

All'Agencia delle Entrate - Direzione Provinciale di Prato - Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali - Sezione Urbana l'unità immobiliare risulta intestata per giusto conto ai proprietari B.M. nato a P. il (...) proprietario per ½ e P.E. nata a P. il (...) proprietaria per ½ e rappresentata nel Foglio (...) particella (...) subalterno (...) categoria (...) classe (...) Consistenza 18 metri quadrati rendita catastale Euro. 100,40 (dati derivanti da inserimento dei dati di superficie del 09.11.2015; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/06/2013 protocollo n. (...); COSTITUZIONE del 18/06/1995 in atti dal 03/10/1995 Prot.n.(...))

#### 5-AUTORIMESSA

All'Agencia delle Entrate - Direzione Provinciale di Prato - Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali - Sezione Urbana l'unità immobiliare risulta intestata per giusto conto ai proprietari B.M. nato a P. il (...) proprietario per ½ e P.E. nata a P. il (...) proprietaria per ½ e rappresentata nel Foglio (...) particella (...) subalterno (...) categoria (...) classe (...) Consistenza 17 metri quadrati rendita catastale Euro. 94,82 (dati derivanti da inserimento dei dati di superficie del 09.11.2015; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/06/2013 protocollo n. (...); COSTITUZIONE del 18/06/1995 in atti dal 03/10/1995 Prot.n.(...)) (Allegato n.6 ) b

Per quanto concerne la divisione dell'immobile, le contestazioni insorte tra le parti non hanno riguardato il bene da ritenersi comune e, conseguentemente, i reciproci diritti alla divisione, né in verità la impossibilità di pervenire alla formazione di distinte porzioni,

A tal proposito, peraltro, considera il Tribunale che il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, cui fa riferimento l'art. 720 c.c. e 1114 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e non gravate, almeno di norma, da pesi, servitù e limitazioni eccessive che possano formarsi senza dovere fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi, e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote, rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso (Cass 28.7.2021, n 21612; Cass.15.12.2016, n 25888; Cass., 11.8.90, n. 8201; Cass., 15.2.90, n. 1104).

Vero è che ad escludere la comoda divisibilità di un bene immobile, non è sufficiente un qualsiasi deprezzamento, anche se di lieve entità, delle porzioni rispetto al valore del bene indiviso (come quello indotto, di norma, dall'essere, le porzioni, parte di un'unità originariamente indivisa), ma è necessario che la riduzione di valore delle porzioni - che può (e deve) risultare solo dal rapporto tra l'ampiezza della normale ed ordinaria utilizzazione del bene indiviso e quella consentita dalle porzioni ad attribuire ai partecipanti alla comunione - sia sensibile ed apprezzabile (Cass. 19.8.2015, n 16918; Cass., 29.5.2007, n 12498; Cass., 10.4.90, n. 2989). D'altra parte, atteso il richiamo operato dall'art. 1116 c.c., trova applicazione l'art. 718 c.c., in virtù del quale ciascun coerede ha il diritto di

conseguire in natura la parte dei beni a lui spettanti con le modalità stabilite nei successivi artt. 726 e 727 c.c., che trova deroga, ai sensi dell'art. 720 c.c., non solo nel caso di mera "non divisibilità" dei beni, ma anche in ogni ipotesi in cui sia elevata la misura dei conguagli dovuti tra le quote da attribuire ovvero quando, pur risultando il frazionamento materialmente possibile sotto l'aspetto strutturale, non siano tuttavia realizzabili porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessive, e non richiedenti opere complesse o di notevole costo, ovvero porzioni che, sotto l'aspetto economico-funzionale, risulterebbero sensibilmente deprezzate in proporzione al valore dell'intero (Cass., 28.7.2021, n 21612; Cass.12.2.2021, n 3694).

Su tale punto, invero, non può che farsi riferimento alle risultanze della relazione del C.T.U., geom Renato NUTI, depositata il 5 dicembre 2019, congruamente motivata, anche in punto di descrizione dell'immobile, e corredata da documentazione fotografica e planimetrica.

Da tale relazione, secondo la descrizione effettuata dal consulente:

"... Le unità immobiliari oggetto della presente relazione, un appartamento e quattro autorimesse, fanno parte di un complesso immobiliare costruito intorno agli anni novanta, è situato nella zona nord del Comune di Prato, e costituito da unità residenziali ed autorimesse. Il complesso immobiliare, si presenta in ottimo stato di conservazione e così composto:

1. L'appartamento oggetto di stima, è ubicato al piano Terra e Seminterrato con accessori e pertinenze avente accesso attraverso l'ingresso pedonale al civico 14 di Via O. G. e precisamente il terzo ingresso a destra per chi accede alla strada attraverso il parcheggio pubblico.
2. La prima autorimessa, posta al piano seminterrato, alla quale si accede dalla rampa carrabile esclusiva prospiciente la Via O. G. civico 14/A, risulta collegata alla taverna dell'appartamento ed utilizzata come sala pranzo del piano seminterrato, più in dettaglio di seguito descritta.
3. La seconda autorimessa, posta al piano seminterrato, di un più vasto edificio condominiale, con accesso attraverso la rampa carrabile prospiciente la Via O. G. e precisamente la seconda porta a sinistra per chi accede al piano mediante la rampa condominiale, più in dettaglio di seguito descritto.
4. La terza autorimessa posta, al piano seminterrato, di un più vasto edificio condominiale, con accesso attraverso la rampa carrabile prospiciente la Via O. G. e precisamente la terza porta a sinistra per chi accede al piano mediante la rampa condominiale, più in dettaglio di seguito descritto.
5. La quarta autorimessa, posta al piano seminterrato, di un più vasto edificio condominiale, con accesso attraverso la rampa carrabile prospiciente la Via O. G. e precisamente la quarta porta a sinistra per chi accede al piano mediante la rampa condominiale, più in dettaglio di seguito descritto... (pagg. 3-6)..."

Per quanto si evince dalla stessa descrizione, si tratta di un bene non agevolmente frazionabile tecnicamente con la formazione di due porzioni autonome ed indipendenti, i lotti in tal modo ottenuti presenterebbero non secondarie difficoltà di godimento separato.

Del tutto evidente, in relazione alle considerazioni tecniche suesposte, è l'incidenza non certo trascurabile che il frazionamento avrebbe sul valore dell'appartamento il connesso notevole pregiudizio economico derivante dalla sua divisione in natura, tanto che lo stesso CTU conclude che:

"... Vista la consistenza immobiliare, la destinazione d'uso delle singole unità, del loro singolo valore e della impossibilità di operare con interventi edili sull'immobile residenziale, il sottoscritto ritiene che non sia possibile suddividere "comodamente" i beni in due lotti. ( pag. 14)...".

## 2. MODALITA' DELLA DIVISIONE.

Alla luce delle valutazioni - dettagliatamente esposte dal C.T.U e, in quanto prive di omissioni, esenti da vizi logici, nonché precise ed esaurienti, possono essere fatte proprie dal Tribunale (Cass., 16.8.89, n. 3711; Cass., 9.5.86, n. 3085)- la non comoda divisibilità dell'immobile nei termini sopra specificati deve ritenersi un dato acquisito al processo e non seriamente contestabile, talché è opportuno procedere all'assegnazione per l'intero dell'immobile ad uno dei due comproprietari stabilendo in favore dell'altro il diritto di una somma corrispondente alla quota spettante sul bene a titolo di conguaglio. In questo caso, va considerato: a) che l'istanza di attribuzione del bene presenta natura di eccezione (nei confronti della pretesa diversa di vendita giudiziale) e non di domanda; b) che al caso di specie, giusta la parità delle quote, non può applicarsi la regola della prevalenza della richiesta avanzata dal dividendo a cui spetta la quota maggiore; c) che la vendita giudiziale costituisce sempre l'*extrema ratio*, mentre nel conflitto tra i diversi diritti al bene in natura devono valutarsi le ragioni di opportunità e convenienza per l'interesse comune dei dividendi.

Allorché nella comunione sia compreso un immobile non comodamente divisibile, oggetto di contrapposte richieste di attribuzione, occorre distinguere l'ipotesi in cui uno dei coeredi sia titolare, a monte, di una quota maggiore rispetto agli altri, nel qual caso lo stesso, in applicazione del principio del "*favor divisionis*" ex art. 720 c.c., prevale sugli altri dividendi, anche qualora essi, formulando una richiesta congiunta di attribuzione, superino, con l'accorpamento delle proprie quote, il valore della quota del coerede antagonista, dall'eventualità nella quale i coeredi siano titolari, "*ab origine*", di quote identiche, ove l'attribuzione del bene è rimessa al giudice sulla base di ragioni di opportunità e convenienza ex art. 720 c.c., che consentono di apprezzare, come idoneo ad orientare tale scelta, il diverso criterio legale della richiesta congiunta, trovando il rimedio residuale della vendita all'incanto applicazione solo se non sia ravvisabile alcun criterio obiettivo di preferenza e senza che, peraltro, l'individuazione del dividendo assegnatario del bene possa dipendere dalla maggiore offerta, che uno di essi faccia, rispetto al prezzo di stima, non caratterizzandosi il procedimento divisionale come una gara tra i coeredi ( Cass., 20.3.2019, n 7869). In senso contrario, in ogni caso, non potrebbe essere rilevata la tardività della domanda in quanto, secondo il

consolidato orientamento dei giudici di legittimità, il giudizio di scioglimento di comunioni non è del tutto compatibile con le scansioni e le preclusioni che disciplinano il processo in generale, intraprendendo i singoli condividenti le loro strategie difensive anche all'esito delle richieste e dei comportamenti assunti dalle altre parti con riferimento al progetto di divisione ed acquisendo rilievo gli eventuali sopravvenuti atti negoziali traslativi, che modifichino il numero e l'entità delle quote. Ne deriva il diritto delle parti del giudizio divisorio di modificare, anche in sede di appello (nella specie, all'udienza di precisazione delle conclusioni), le proprie conclusioni e richiedere per la prima volta l'attribuzione, per intero o congiunta, del compendio immobiliare, integrando tale istanza una mera modalità di attuazione della divisione (Cass., 13.6.2019, n 15926).

Peraltro, l'alternativa a tale modalità di attuazione della divisione, trattandosi di quote di egual valore, non sarebbe immediatamente quella della vendita giudiziale, chiaramente antieconomica in considerazione dello stato di vetustà e di occupazione del bene, bensì mediante estrazione a sorte ai sensi dell'art. 729 c.c., derogabile solo ove vi sia il consenso dei condividenti o vi siano ragioni di convenienza economica. Sulla scorta di tali valutazioni, considera il Tribunale che il bene in questione possa effettivamente formare un lotto unico, ed essere quindi o opportunamente inserito in unico lotto, disponendo in caso di assegnazione, la liquidazione della quota residua alla controparte attraverso il relativo conguaglio.

In mancanza di diversi e contrari elementi, considera il Tribunale che il bene in questione all'esito della discussione del progetto divisionale adottato, ai sensi dell'art. 789 c.p.c., possa o essere opportunamente attribuito interamente alla parte che ne faccia richiesta e disponendo la eventuale liquidazione delle quote residue alla controparte attraverso il relativo conguaglio, che esprime l'equivalente economico di una porzione del bene di maggiore valore attribuito all'altro condividente. Pertanto, tale conguaglio, costituendo un debito di valore, deve essere adeguato anche di ufficio all'attualità alla stregua della lievitazione del prezzo di mercato del bene, tenendo anche conto dei mutamenti di valore intervenuti successivamente alla stima presa a base per le operazioni divisionali (Cass., 28.3.91, n. 3380; Cass., 6.4.90, n. 2914; Cass., 6.2.87, n. 1198; Cass., 21.2.85, n. 1529; Cass., 16.3.84, n. 1804; Cass., 18.1.82, n. 320; Cass., 21.3.80, n. 1913; Cass., 7.11.77, n. 4738).

### 3 VALORE DEI BENI

La stima dei beni da dividere, ai sensi dell'art. 726 c.c. va fatta con riferimento all'epoca attuale della divisione tenendo conto dei fattori incidenti sul valore dei singoli beni verificatisi in epoca posteriore allo svolgimento della perizia.

Anche sotto tale profilo, le caratteristiche dei beni sono bene riportate nella relazione del consulente.

Nello specifico, il complesso immobiliare è costituito da un appartamento per civile abitazione al piano seminterrato e terra con accessori e pertinenze, facente parte di un vasto complesso condominiale, con accesso attraverso l'ingresso a comune, distinto al civico n.14 della Via O. G., con destinazione di civile abitazione ed in buono stato di conservazione. Unitamente alle quattro autorimesse situate al piano seminterrato, risulta ubicato in una zona caratterizzata dalla prevalenza di edifici a destinazione residenziale, complessivamente ben servita ed è presente un piccolo

giardino sul fronte dell'edificio ed un ampio giardino esclusivo a tergo dell'immobile. Tuttavia, rileva il CTU, che nel corso del sopralluogo sono emerse alcune difformità che compromettono la commerciabilità dell'immobile e che le principali modifiche che sono state apportate all'unità sono l'utilizzo della taverna come zona giorno con trasformazione della cucina secondaria in cucina principale dell'immobile (non ammesso dal art. 7.1.3 del R.E. del Comune di Prato ), in quanto il piano terra è stato adibito totalmente in zona notte, camere e bagni con cambio d'uso della principale in camera.

Si tratta di difformità che ad avviso del tecnico non risultano sanabili così che lo stato dei luoghi dovrà essere ripristinato secondo quanto concesso dal titolo abilitativo.

Anche in ordine alla determinazione di tale valore, ritiene il Tribunale che possano essere fatte proprie le dettagliate indicazioni fornite dal consulente a riguardo. In particolare, nella relazione si dà atto che ai fini della stima si è tenuto conto di tutte le caratteristiche del complesso immobiliare in questione ( ubicazione e tipologia edilizia ; le consistenze effettive e delle destinazioni d'uso; condizioni generali e particolari, statiche, di conservazione e manutenzione ; vetustà ; caratteristiche di finitura e delle dotazioni degli impianti ; valori di beni simili od il più possibile simili, liberamente commerciati nella zona in cui sono ubicati i beni da stimare ; commerciabilità in ordine alla L. n. 47 del 1985 del 28.02.1985 e s.m.i).

Svolte tali premesse, si è proceduto alla determinazione del valore degli immobili in questione attraverso il metodo di stima analitica, tenendo conto delle caratteristiche concrete che costituisce indagine indispensabile allo scopo di acquisire ogni possibile elemento atto alla valutazione dei beni immobili, e di stima sintetica comparativa per valore di mercato, riferita ad immobili simili posti nella zona circostante, tenendo conto dei prezzi medi scambiati all'attualità del mercato immobiliare, in considerazione dei dati forniti dalle agenzie immobiliari, da una consultazione delle quotazioni Omi dell'Agenzia delle Entrate-Territorio riguardanti la zona in cui è ubicato l'immobile in base dei seguenti indici ubicazione, esposizione, accessibilità, vetustà, stato di manutenzione, grado di finitura, etc. riferite al II semestre 2017. Sono state anche utilizzate le indagini di mercato eseguite dalla F.I.A.I.P. su immobili residenziali per la zona su cui ricade il bene oggetto della presente stima (Galceti-Villa Fiorita) con stato di conservazione ottimo, il valore oscilla da un minimo definito 2 Fascia (ubicazione minor pregio) di Euro./mq 1.914,00 ad un massimo definito 1 Fascia (ubicazione maggior pregio) di Euro./mq 2.437,00

Di guisa che, in base ai parametri utilizzati, si è ritenuto di determinare il prezzo unitario medio da applicare in Euro 2200,00 / al mq superficie lorda, pervenendo ai valori che di seguito vengono riportati.

*Omissis*

Il valore complessivo di tali beni, tenuto conto degli oneri di ripristino, è quindi pari ad Euro 652.664,80, corrispondenti alla quota di Euro 326.332,40.

Si è poi determinato il valore del diritto di assegnazione della casa coniugale secondo un razionale criterio che tiene conto dell'età del figlio minore di 14 anni e stimando la durata media di tale diritto in relazione ad una valutazione prognostica dell'età in cui il figlio presumibilmente raggiungerà

l'indipendenza economica e tenendo comunque conto, in relazione a tale periodo ( di circa 16 anni) del valore residuo anche della tabella per la determinazione dei diritti di Usufrutto, Uso e Abitazione aggiornata al 1.1.2017, in relazione all'età del beneficiario.

valore diritto di assegnazione casa familiare per la quota di ½

Appartamento Euro. 281.352,40 x 21% = Euro.59.034,00

Autorimessa sub (...) Euro. 13.738,00 x 21% = Euro. 2.834,98

Autorimessa sub (...) Euro. 10.524,00 x 21 % = Euro. 2.153,34

Autorimessa sub (...) Euro. 10.923,00 x 21 % = Euro. 2.293,83

Autorimessa sub (...) Euro. 10.065,00 x 21% = Euro. 2.113,65

Valore nuda proprietà della quota di ½

Appartamento Euro.281.352,40- Euro.59.084,00 = Euro.222.268,40

Autorimessa sub (...) Euro. 13.738,00 - Euro 2.884,98= Euro.11.453,02

Autorimessa sub (...)Euro. 10.524,00 - Euro 2.153,34= Euro. 3.370,66

Autorimessa sub (...) Euro. 10.923,00 - Euro. 2.293,83= Euro. 3.629,17

Autorimessa sub (...) Euro. 10.065,00 - Euro. 2.113,65= Euro. 7.951,35

A questo proposito occorre tuttavia tenere conto degli approdi giurisprudenziali per l'ipotesi che il bene sia assegnato al medesimo soggetto titolare del diritto di abitazione.

Infatti, secondo il prevalente orientamento della S.C. (Cass., 20.12.2018, n 33068; Cass., 9.9.2016, n 17.843; Cass. nr 27128/ 2014 ), l'assegnazione del godimento della casa familiare, ex art. 155 quater c.c., ovvero in forza della legge sul divorzio, non può essere considerata in occasione della divisione dell'immobile in comproprietà tra i coniugi al fine di determinare il valore di mercato del bene qualora l'immobile venga attribuito al coniuge titolare del diritto al godimento stesso, atteso che tale diritto è attribuito nell'esclusivo interesse dei figli e non del coniuge affidatario e, diversamente, si realizzerebbe una indebita locupletazione a suo favore, potendo egli, dopo la divisione, alienare il bene a terzi senza alcun vincolo e per il prezzo integrale. In tal caso, infatti, è stato precisato che si riuniscono nella stessa persona l diritto di abitare nella casa familiare - che perciò si estingue automaticamente - e il diritto dominicale sull'intero immobile, che rimane privo di vincoli. In sede di valutazione economica del bene "casa familiare" nel giudizio di scioglimento della comunione, il diritto di abitazione conseguente al provvedimento di assegnazione non deve, pertanto, influire in alcun modo sulla determinazione del conguaglio dovuto all'altro coniuge (in tal senso già Cass. Sez. 1, 17/09/2001, n. 11630 ). Tale opzione ermeneutica fa leva sul rilievo che "il diritto di abitazione della casa familiare è un atipico diritto personale di godimento (e non un diritto reale), previsto nell'esclusivo interesse dei figli e non nell'interesse del coniuge affidatario, che viene meno con

l'assegnazione della casa in proprietà esclusiva al coniuge affidatario dei figli, non avendo più ragione di esistere". Ove si operasse la decurtazione del valore in considerazione del diritto di abitazione, in coniuge non assegnatario verrebbe ingiustificatamente penalizzato con la corresponsione di una somma che non sarebbe rispondente alla metà dell'effettivo valore venale del bene, tanto che - qualora intendesse rivenderlo a terzi, potrebbe ricavare l'intero prezzo di mercato, pari al valore venale del bene, senza alcuna diminuzione.

Tali considerazioni sono ulteriormente rafforzate alla luce del contenuto della relazione integrativa depositata il 19 luglio 2019, che ha concluso per la commerciabilità di tutti i beni.

A differenti conclusioni, invece, potrebbe pervenirsi nell'ipotesi di vendita giudiziale a terzi, poiché la opponibilità del diritto di abitazione - ove trascritto ed ancora in concreto sussistente al momento del definitivo trasferimento - potrebbe avere incidenza sull'entità del corrispettivo e di tale circostanza-*s* ia pure pro quota- dovrebbe comunque tenersi conto in sede di ripartizione del ricavato.

Adottato pertanto il progetto divisionale, attraverso la predisposizione di un lotto unico ed il conguaglio determinato in tale fase nel 50 % del valore stimato (Euro 326.332,40), sotto il profilo procedurale sullo stesso dovrà essere fissata udienza di discussione, ai sensi dell'art. 789 c.p.c. e procedere alla concreta attribuzione o mediante estrazione a sorte o, in linea con quanto sopra evidenziato, con assegnazione per intero alla parte che ne dovesse richiesta ovvero, in estremo subordine, attraverso la vendita giudiziale.

In tale contesto, la cd "riserva" di assegnazione formulata dalla convenuta, non può essere qualificata come specifica domanda di attribuzione del bene indivisibile e, tuttavia, tale domanda nel procedimento di divisione potrà comunque essere avanzata anche in esito al deposito del progetto divisionale fatto proprio dall'ufficio, con fissazione dell'udienza di discussione secondo il disposto dell' art. 789 c.p.c.

#### 4- ULTERIORI DOMANDE E SPESE

Al contempo, non può essere accolta la richiesta di condanna dell'attore al risarcimento dei danni per responsabilità processuale aggravata, avanzata dalla convenuta in riconvenzionale.

Tale affermazione di responsabilità, che è prevista a carico della parte soccombente dal primo comma dell'art. 96 c.p.c., postula, oltre al carattere totale e non parziale di tale soccombenza (Cass., 15.7.91, n. 7815) ed alla sussistenza di una colpa grave (Cass., 21798/2015; Cass., 17.10.89, n. 4164; Cass., sez. un., 30.9.89, n. 3948, in Giust. civ. 1989, I, 2535), che l'avversario deduca e dimostri la concreta ed effettiva esistenza di un danno in conseguenza del comportamento processuale della parte medesima, con la conseguenza che il giudice non può liquidare il danno, neppure equitativamente, se dagli atti non risultino elementi atti ad identificarne concretamente l'esistenza (Cass., 2.6.92, n. 6637; Cass., 9.2.91, n. 1341; Cass., 23.5.90, n. 4651; Cass., 2.6.84, n. 334). Tale esigenza probatoria non può venir meno neppure in considerazione della qualità delle parti perché la sussistenza del danno deve essere espressione di un giudizio concreto e non astratto, mentre nel caso di specie il convenuto non ha dimostrato l'esistenza di un danno patrimoniale concretamente subito né si ravvisano le condizioni per fare applicazione discrezionale dell'art. 96, comma 3, c.p.c.

Le spese processuali, compensate in ragione del comune interesse alla divisione ed al tenore della pronuncia, ai sensi dell'art. 92 c.p.c. possono essere poste a carico di entrambi i comunisti, in assenza di contestazione tra le parti circa i beni da dividere e la loro comoda divisibilità.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, sulle antescritte conclusioni dei procuratori delle parti, pronunciando sulle domande proposte con atto di citazione notificato il 20 ottobre 2017, da B.M. nei confronti di P.E., nonché da quest'ultimo in via riconvenzionale, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

a) dichiara

ammissibile lo scioglimento della comunione sul complesso immobiliare costituito dall'appartamento di vani quattro, oltre cucina, servizi al piano terreno, a destra guardando il fabbricato, con giardino esclusivo sul davanti e sul tergo, alcuni vani accessori ed un piccolo ad uso di cantina al piano seminterrato, porzione del corpo di fabbricato avente accesso dal n.c 2/E della già Via V. M. e vani quattro ad uso di autorimessa posti al piano seminterrato, di cui uno con accesso dal n.c 2/d della già via V. M. e gli altri tre con accesso dal n.c. 2 della stessa via, meglio descritto in motivazione.

b) dichiara

il complesso immobiliare di cui al capo a) non comodamente divisibile, adottando quale progetto divisionale l'inserimento del bene per intero nella porzione da assegnare, con versamento del conguaglio corrispondente al valore della quota del 50% determinato in Euro 326332,40, al dicembre 2018 (data di deposito della CTU);

c) rigetta

ogni ulteriore domanda proposta dalle parti;

d) pone

le spese del procedimento a carico di entrambe le parti, ripartendole pro quota;

e) dispone

con separata ordinanza la remissione della causa sul ruolo per la fissazione dell'udienza di discussione del progetto divisionale adottato in sentenza.

Conclusione

Così deciso in Prato, il 6 giugno 2022.

Depositata in Cancelleria il 7 giugno 2022.