



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Lecco, in composizione monocratica, nella persona del dott. Andrea Ausili, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 878 del Ruolo generale degli affari contenziosi civili dell'anno 2007 e promossa

da

....., in persona del legale rappresentante pro tempore (p.i.: ed), in persona del legale rappresentante pro tempore (p.i.:), rappresentate e difese dall'Avv. Luigi Sangiorgio, giusta procura a margine dell'atto di citazione, elettivamente domiciliata presso lo studio del medesimo difensore, in Lecco, P.zza degli Affari n. 7;

attrici

contro

....., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. Fabio Agostoni, giusta delega a margine della comparsa di costituzione, elettivamente domiciliata presso lo studio del medesimo

SENT. 31/11

R. G. 878/07

CRON. 603/11

REP. 83/11

OGGETTO DIVISIONE
BENI NON-CADUTI
IN SUCCESSIONE

REP. MIN. 11/01/2011



difensore in Lecco, P.zza degli Affari n.7;

convenuta

OGGETTO: DIVISIONE.

CONCLUSIONI:

PER LE SOCIETA'ATTRICI:

"Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis:

respingere siccome infondate in fatto ed in diritto, strumentali e dilatorie, tutte le domande, le eccezioni e le argomentazioni avversarie e disporre quindi con sentenza la divisione del bene immobile oggetto del presente giudizio, terreno di cui al mappale n. [redacted] in comune amministrativo e censuario di [redacted], sulla base del progetto divisionale elaborato dal CTU arch. [redacted]

(progetto divisionale che non prevede conguagli monetari) di cui all'integrazione della relazione peritale datata 9.7.2009 e relativi allagati, con ogni consequenziale provvedimento di legge.

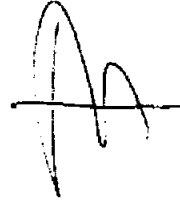
Con vittoria delle spese di lite ed onorari di causa. Spese di CTU a carico di controparte".

PER LA SOCIETA' CONVENUTA:

"Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, rigettata ogni avversaria domanda, istanza ed eccezione, cosi provvedere:

nel merito

- 1) in via principale: disporre lo scioglimento della comunione e la divisione del terreno mappale n. [redacted] C.T. in [redacted] attualmente in comunione tra le parti, secondo il criterio individuato nel titolo di trasferimento delle singole proprietà degli edifici ossia secondo la "proporzionale quota di comproprietà ai sensi di legge sul terreno comune distinto al mappale [redacted] del Catasto Terreni" con assegnazione alle due parti delle rispettive quote di spettanza;
- 2) parimenti in via principale: respingere come indeterminata, infondata e comunque non accoglibile la domanda di controparte finalizzata ad accertare l'esistenza di una servitù in favore del fabbricato di propria esclusiva proprietà (mappale n. [redacted] sub 1 Catasto Fabbricati) gravante sul terreno in comunione;
- 3) in via subordinata: accertare e dichiarare, con accertamento negativo, l'inesistenza di qualsivoglia servitù di passo in favore dell'edificio aggiudicato alle attrici gravante sul mappale n. [redacted] C.T.;



con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa a carico delle parti soccombenti.

In via istruttoria: solo ove ritenuto necessario dal Giudice adito ai fini del decidere, anche alla luce degli incerti risultati dell'esperita CTU, disporsi la rinnovazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio con affidamento dell'incarico ad un'esperta urbanista, allo scopo di stimare e valutare il terreno oggetto della comunione e conseguentemente predisporre un progetto divisionale sulla base dei millesimi di proprietà degli edifici già assegnati in proprietà esclusiva".

MOTIVI DELLA DECISIONE

La presente causa ha ad oggetto la divisione dell'area immobiliare di cui al mappale 340 catasto fabbricati del Comune di ██████████, in comproprietà indivisa tra le società attrici per la quota di 327 millesimi e la società convenuta per la quota di 673 millesimi.

La causa veniva istruita attraverso CTU.

L'esperto nominato dal Tribunale, ritenuto il bene comodamente divisibile in natura, depositava una prima relazione e, su richiesta del giudicante, due successive integrazioni, proponendo così di-


versi progetti di divisione.

Le parti non si accordavano su nessuno dei progetti elaborati dal CTU.

Le società attrici hanno chiesto che il Tribunale adottasse la proposta di cui al progetto depositato nel luglio 2009, caratterizzata dall'assenza di conguagli in denaro e dall'attribuzione alle parti che compongono l'area oggetto di causa di valori economici diversi in ragione della loro non uniforme destinazione urbanistica.

La società convenuta ha domandato che il Tribunale faccia propria la proposta di cui all'integrazione del settembre del 2009, caratterizzata dall'attribuzione alle parti che compongono l'area oggetto di causa di valori economici uguali in ragione della ritenuta identica destinazione urbanistica dell'area.

Il Tribunale ritiene di dover accogliere la domanda proposta da parte attrice.

Come rappresentato dal CTU e sostenuto da parte attrice, in ultimo nella propria comparsa conclusionale, il mappale  è costituito da parti non omogenee, alcune delle quali caratterizzate da aree edificabili. Tale ultimo dato è contestato da parte convenuta che ritiene l'intera area non edi-

AA

ficabile, atteso che ad oggi i proprietari
stessa non hanno aderito al P.I.I. da cui, d-
rebbe l'asserita edificabilità.

Il Tribunale osserva al riguardo che la natura e
l'attitudine edificatoria di un'area, ai fini del-
la valutazione economica della stessa in sede di
divisione, prescinde dalla volontà del proprieta-
rio della stessa, venendo ad essere determinata
dalle previsioni contenute negli strumenti urbani-
stici. Appare evidente, infatti, che il valore e-
conomico di un area, punto di partenza per ogni
operazione di divisione, va determinato alla stre-
gua della sua attitudine intrinseca e non della
volontà concreta del proprietario della stessa di
sfruttare tale caratteristica.

Nel caso di specie il P.I.I. prevede espressamente
l'edificabilità di parti dell'area in questione.
Ne consegue che la divisione va disposta nei ter-
mini indicati nella relazione depositata a luglio
dal CTU.

L'adesione al progetto sopra indicato priva di o-
gni rilevanza la questione del riconoscimento di
un diritto di servitù sull'area comune in capo al-
le società attrice, atteso che viene assegnata lo-
ro una striscia di terreno che consente l'accesso

alla via IV Novembre.

In ragione del principio di soccombenza la società convenuta va condannata a rimborsare le spese di lite alla società attrice.

Lo stesso criterio ispira il riparto delle spese di CTU.

Ogni altra questione rimane assorbita dalle considerazioni che precedono.

P.Q.M.

Il Tribunale di Lecco, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [REDACTED] ed [REDACTED] nei confronti di [REDACTED], disattesa ogni contraria istanza, ed eccezione, così provvede:

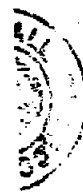
1) dispone che l'area in comunione, di cui al map-pale [REDACTED] catasto fabbricati del Comune [REDACTED] sia divisa come da progetto di divisione del CTU [REDACTED] del [REDACTED], depositato in Cancelleria il [REDACTED] così descritto:

- assegnazione alle società attrici di mq 590,00 ricadenti in zona P.R. per un valore di euro 35.400,00 oltre ad una porzione di terreno di mq 482,29 ricadente in zona P.I.I. per un valore di euro 184.278,69; valore complessivo assegnato euro 219,678,69;



- assegnazione alla società convenuta di mq
1349,71 ricadenti in zona P.I.I., per un va-
lore complessivo di euro 515.721,31;

il tutto meglio rappresentato nella planimetria di
cui all'elaborato peritale sopra indicato;



2) condanna la società convenuta a corrispondere
alle società attrice, a titolo di rimborso delle
spese di lite, la somma di euro 348,00 per antici-
pazioni, euro 100,00 per spese, euro 2.625,00 per
diritti, euro 11.000,00 per onorari, oltre rimbor-
so forfetario spese di studio al 12,5%, IVA e CPA;

3) pone le spese di CTU definitivamente a carico
di parte convenuta.

Così deciso in Lecco, il 10 gennaio 2011

Il Giudice

dott. Andrea Assili

TRIBUNALE DI LECCO
Depositato in Cancelleria
oggi 17 GEN 2011

IL CANCELLIERE CI
Dr. Carmela Foglietta

CANCELLIERE CI
17 GEN 2011