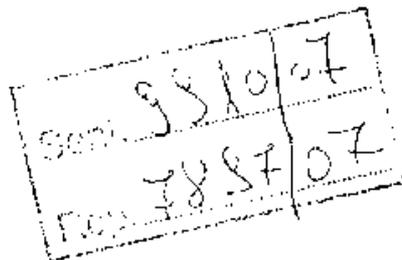


Proc. N. 45509/2005 r.g.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
4 ° SEZIONE CIVILE



in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Lucia Formica,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile sopra indicata, promossa da:

[REDACTED] elettivamente
domiciliata in Milano, via Francesco Sforza n. 15, presso lo studio
dell'avv. Maria Cristina Delfino, che la rappresenta e difende per procura
a margine dell'atto di citazione;

ATTRICE

contro

[REDACTED], elettivamente domiciliate in Milano,
via Vallazze n. 89, presso lo studio dell'avv. Andrea Zuliani che le
rappresenta e difende per procura in calce alla comparsa di costituzione e
risposta;

CONVENUTE

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 4.4.2007 come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 16.6.2004, la sig.ra
[REDACTED] conveniva in giudizio dinanzi a questo Tribunale le
sig.re [REDACTED] e, premesso di aver acquistato
dalle stesse, per contratto del 2.4.96, rogito Notaio D'Avino (n. rep.
143194), un appartamento sito in Milano via Polesine n. 23, con annessa
cantina nel sotterraneo, esponeva che la cantina non le era mai stata
consegnata. Precisava che all'epoca del preliminare era pendente un causa-
promossa dal sig. Antonio Mariconti nei confronti delle convenute per

Conclusioni per Giovannina Grisolia e Maria Martorano

Voglia il Tribunale Ill.mo, contrariis rejectis,

In via principale: alla luce dell'offerta reale formulata dalle convenute tramite Ufficiale Giudiziario *ante causam*, rigettare, con ogni miglior formula, le domande attoree.

In via subordinata: nella denegata ipotesi di accoglimento delle domande attoree, darsi atto delle risultanze della CTU e della disponibilità delle convenute a compiere, a proprie cure e spese, le rettifiche dell'atto di compravendita che si rendessero necessarie.

In via ulteriormente subordinata: darsi atto della disponibilità delle convenute a corrispondere la somma di € 7.000,00, e per l'effetto limitarsi a tale importo quello da riconoscersi a titolo di risarcimento dell'ipotetico e contestato danno.

In ogni caso: con il favore delle spese, dei diritti e degli onorari del giudizio.

In via istruttoria: ammettersi i capitoli di prova testimoniale dedotti nella memoria ex art. 184 e.p.c. del 15.12.05.

6.4.02



TRIBUNALE DI MILANO

[REDACTED] -attrice-

con l'avv. Maria Cristina Delfino

contro

[REDACTED] -convenute-

Con l'avv. Andrea Zuliani

PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI PER L'ATTRICE

Piaccia al Tribunale Ill.mo, in funzione di Giudice Unico, ogni contraria istanza rigettata, così giudicare:

In via principale: accertare e dichiarare le signore

[REDACTED], quali venditrici, tenute a manlevare e garantire la signora

[REDACTED] per l'evizione subita della cantina di pertinenza dell'appartamento sito in Milano, Via Polesine 23, e conseguentemente condannare le stesse venditrici qui convenute al risarcimento del danno emergente, che viene indicato in € 14.797,84, come meglio specificato in espositiva, nonché a rifondere per ulteriori danni e disagi per lucro cessante la somma di € 26.000,00, per la revisione delle tabelle millesimali del condominio, ovvero i maggiori oneri che verrebbero sborsati in caso di mancata revisione, il deprezzamento dell'appartamento privato della cantina.

In via subordinata: in caso di mancato accoglimento della domanda svolta in via principale, accertare e dichiarare che le convenute sono tenute alla garanzia per l'evizione, condannarle al risarcimento dei danni nella misura che il giudicante riterrà di giustizia.

6.4.02



In via istruttoria: si insiste per l'ammissione dei capitoli di prova dedotti nelle memorie ex art. 184 c.p.c., rispettivamente memoria istruttoria 14/12/05 e memoria istruttoria di replica 30/1/06, con i testi ivi indicati.

In ogni caso: con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa.

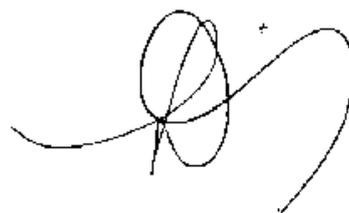
Milano, 4 aprile 2007

ottenere la restituzione della cantina, ma le convenute stesse avevano rassicurato l'attrice circa l'esito loro favorevole della causa, impegnandosi in ogni caso a trasferirle una cantina di pertinenza anche dopo la data prevista per il rogito e nel contratto definitivo garantivano dall'evizione anche parziale dei beni oggetto della compravendita, dando atto peraltro della causa suddetta. Tuttavia, proseguiva l'attrice, la causa era stata definita con sentenza n. 12731/02 favorevole al sig. ██████████, sicchè l'attrice aveva subito l'esecuzione per rilascio della cantina nel giugno 2003, mentre le convenute erano rimaste inadempienti rispetto agli impegni assunti con il contratto di compravendita.

Tutto ciò premesso, l'attrice chiedevano la condanna delle convenute al risarcimento del danno, che indicava nella somma complessiva di € 40.797,84, comprensiva della spesa necessaria per l'acquisto di una cantina analoga a quella oggetto del contratto di compravendita inter partes, dei costi di variazione catastale e di adeguamento della tabella millesimale del condominio, del deprezzamento dell'appartamento e dei danni esistenziali patiti dall'attrice.

Le convenute, regolarmente costituite, osservavano che nella causa instaurata dal sig. ██████████ avevano fatto il possibile per paralizzare la domanda, chiedendo in via riconvenzionale l'accertamento dell'acquisto per usucapione a loro favore ed avevano chiamato in giudizio il sig. ██████████, che occupava la cantina di loro proprietà, formulando nei suoi confronti domanda di rilascio. Precisavano che contestualmente alla stipula del contratto di compravendita, avevano consegnato alla sig.ra Calcaterra le chiavi della cantina occupata, non di quella di loro proprietà e detenuta dal sig. ██████████. Contrariamente alle loro aspettative, però, il Tribunale aveva respinto la domanda di usucapione della cantina di fatto posseduta, condannandole a restituirla al proprietario sig. ██████████ ed aveva rigettato la domanda di restituzione della cantina occupata dal sig. ██████████ accertando l'intervenuta usucapione a favore di quest'ultimo. In conseguenza della sentenza citata, concludevano le convenute, esse erano nell'oggettiva impossibilità di consegnare la cantina venduta all'attrice o altra equivalente. Si dichiaravano, per altro, disponibili a restituire il prezzo incassato per la cantina ed a compiere a loro cura e spese le formalità necessarie per le rettifiche del caso. Precisavano che prima del giudizio avevano individuato una cantina in vendita nei pressi dello stabile ed avevano offerto di pagarne il prezzo se l'attrice l'avesse acquistata, ma questa aveva rifiutato la proposta.

Le convenute concludevano chiedendo darsi atto della loro offerta di € 1.800,00 a tacitazione di ogni pretesa avversaria, e respingersi la domanda con riferimento a somma eccedente.



All'udienza di comparizione delle parti, le convenute, al fine di favorire la definizione bonaria della lite, offrivano di pagare la somma di € 7.000,00, incontrando il rifiuto dell'attrice.

L'istruttoria, oltre alla produzione di documenti, comportava CTU.

Quindi, precisate le conclusioni e depositate memorie conclusionali, la causa veniva assegnata a decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con contratto rogito dal Notaio D'Avino del 2.4.1996, le convenute hanno dichiarato di vendere alla sig.ra [REDACTED] con l'appartamento censito al catasto al foglio 558, mappale n. 209 sub. 4 piano 4, la relativa cantina di pertinenza non autonomamente censita al catasto e descritta nel contratto con le sole coerenze (così indicate: "*cantina n. 2, parti comuni, cortile comune*"). Al punto 6 del contratto le venditrici dichiaravano che era in corso una causa per l'accertamento dell'occupazione abusiva della cantina.

Della causa si dava atto anche nel contratto preliminare del 5.2.1996 (doc. n. 1 att.), in cui si legge: "*la parte promittente venditrice dichiara altresì che vi in corso una controversia avanti la Pretura di Milano rg n. 18086/93 sez. III riguardante la proprietà della cantina e si impegna sin d'ora a risolverla a proprie spese garantendo comunque l'assegnazione di una cantina di pertinenza, anche dopo la data prevista per il rogito.*"

E' pacifico che contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo le venditrici, non avendo il possesso della cantina di pertinenza dell'appartamento, in sostituzione consegnavano alla sig.ra Calcaterra la cantina di fatto occupata e la cui proprietà era rivendicata, nella citata causa, dal sig. Mariconti.

La causa menzionata nei contratti 5.2.96 e 2.4.96 le convenute chiedevano l'accertamento dell'acquisto per usucapione a loro favore della proprietà della cantina rivendicata dal sig. Mariconti e, rivendicando la proprietà di altra cantina detenuta dal sig. [REDACTED], ne chiedevano la restituzione. Detta causa è stata definita con sentenza n. 12731/02, con cui tutte le domande della convenute sono state respinte ed è stato dichiarato a favore del sig. [REDACTED] l'acquisto per usucapione della cantina già di proprietà delle convenute.

In esecuzione della sentenza, che - secondo quanto è pacifico tra le parti - è passata in giudicato, la cantina già consegnata all'attrice e stata restituita al sig. [REDACTED]

In conseguenza della menzionata decisione, le convenute sono state private della disponibilità di ogni cantina, sia di quella che occupavano di fatto ed avevano consegnato alla loro avente causa in luogo della cantina venduta.

sia della cantina venduta (già di loro proprietà) ed acquistata per usucapione dal sig. [REDACTED]. Pertanto, esse non sono state più in grado di adempiere all'obbligazione di trasferire una cantina, assunta nei confronti della sig.ra [REDACTED] con il contratto preliminare e quello di compravendita confidando imprudentemente sull'esito favorevole di almeno una delle domande formulate nella causa n. 18086/93.

E' dunque evidente, né contestato dalla convenute, la loro responsabilità per il risarcimento del danno patito dall'attrice per essere stata privata sia della cantina vendutale (mai consegnata) sia di quella consegnata in sostituzione.

Prima di procedere alla quantificazione del danno, occorre considerare che con il contratto 2.4.1996 le sig.re [REDACTED] hanno dichiarato di vendere la cantina di pertinenza dell'appartamento, non quella che in concreto occupavano (risultata di proprietà del sig. Mariconti). Del resto, le stesse erano in grado di trasferire la proprietà della cantina di cui erano a loro volta proprietarie (quale accessorio dell'appartamento) non dell'altra su cui esercitavano una mera signoria di fatto.

Non rileva che la cantina di proprietà delle venditrici fosse all'epoca posseduta dal sig. [REDACTED] (che, solo a seguito della sentenza di usucapione ne è divenuto proprietario): quella cantina è stata oggetto di vendita alla sig.ra [REDACTED] e, quindi, di trasferimento della proprietà; la cantina di proprietà del sig. [REDACTED], invece, è stata consegnata solo di fatto.

Insomma, la cantina venduta all'attrice (e mai consegnata alla stessa) è quella oggi di proprietà del sig. [REDACTED]

Per tale ragione era stato chiesto al CTU di valutare la cantina descritta nel contratto di compravendita *inter partes* e non quella di fatto consegnata all'attrice.

La cantina di cui al contratto suddetto è stata raffigurata dal CTU in una planimetria allegata alla relazione e presenta le seguenti coerenze: altra cantina, corridoio comune e parti comuni, ossia esattamente le coerenze indicate per descrivere la cantina nell'atto di compravendita 2.4.1996 (doc. n. 2 att.), nonché nel titolo d'acquisto a favore dei sig.ri [REDACTED] del 7.3.1974 (doc. n. 1 fascicolo [REDACTED] nella causa n. 18086/93, qui prodotto dalle convenute quale doc. n. 14).

La cantina che la sentenza citata ha accertato essere di proprietà del sig. [REDACTED] invece descritta con ben diverse coerenze: altra cantina, via Polesine, altra cantina (precisamente: ad est cantina di proprietà [REDACTED], a sud via Polesine, ad ovest cantina di proprietà della parte venditrice, riportate nel titolo di acquisto 21.12.1973, citato nella sentenza n. 12731/02 nella motivazione a pag. 6), che non consentono di identificarla con la cantina descritta nel contratto di compravendita a favore dell'attrice.

Le dimensioni della cantina venduta, come accertato dal CTU, risulta di circa 8,5 mq e non di mq 16, come indicato dall'attrice che ha preso in considerazione la cantina avuta – di fatto – in consegna e di proprietà del sig. ██████████

Ciò detto, si osserva che il danno in concreto subito dall'attrice può quantificarsi con riferimento al valore che oggi avrebbe la cantina vendutale se fosse rimasta di sua proprietà.

Tale valore è stato indicato dal CTU in € 3.600,00, con valutazione congrua.

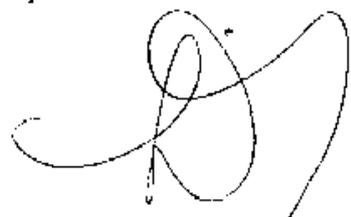
Si consideri che gli immobili aventi le caratteristiche di quello dell'attrice, tenuto conto della zona e della vetustà dello stabile – costruito nei primi anni del 1900, sono valutati in circa 1.800 – 2.500 € a metro quadrato, secondo i dati che il CTU ha attinto dalle pubblicazioni di settore (allegate alla relazione). A tali dati, per altro, ha fatto riferimento anche il perito di parte attrice per la stima di cui alla relazione prodotta quale doc. n. 6, come si legge nella relazione stessa. Pertanto, considerato che l'immobile dell'attrice non presenta carattere di particolare pregio, appare congruo attribuire un valore medio di € 2.000,00 al mq; considerato, poi, che correntemente si attribuisce alla cantina il valore a metro quadro pari a un quinto di quello attribuito all'immobile principale (lo stesso criterio seguito dall'esperto di parte attrice) risulta un prezzo a mq di € 400 circa, che, moltiplicato per la superficie della cantina in questione, porta ad una stima di € 3.600,00.

Costituisce poi voce di danno quella rappresentata dalla spesa necessaria per provvedere alle necessarie rettifiche al catasto, da cui risulta una cantina di pertinenza dell'appartamento in questione, come emerge dalla scheda planimetrica prodotta sia dall'attrice (in allegato al doc. n. 6) sia dal CT di parte convenuta (con la sua memoria allegata alla relazione del CTU), ancorché tra i dati relativi all'appartamento (riportati nella scheda di visura per immobile) compaia solo il piano 4 e non anche il piano sotterraneo.

Per tale operazione occorre conteggiare la spesa viva, indicata dal CTU in € 700,00 nonché gli onorari di un professionista che se ne occupi, che si quantificano, in via equitativa, in € 700,00.

L'attrice non ha invece dimostrato quale incidenza abbia la cantina sulle tabelle millesimali del condominio (che non ha neppure prodotto) e se occorra procedere all'adeguamento.

Occorre infine considerare la spesa sostenuta dall'attrice per liberare la cantina che le era stata assegnata, per reperire un'altra in altro stabile e per l'evidente maggior aggravio di spese e perdita di tempo (per esempio per i trasporti di beni avanti e indietro da una cantina in altro stabile) ed la relativa scomodità. Tale voce di danno di liquida in via equitativa in € 2.000,00.



Complessivamente, il danno risarcibile patito dall'attrice ammonta a € 7.000,00.

Se rispetto a tale somma quella oggetto di offerta reale (doc. n. 12 conv.) ribadita con la comparsa di costituzione era inadeguata, congrua è invece risultata quella formulata all'udienza del 10.3.2005.

Sussistono, pertanto, giusti motivi per la parziale compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, così decide sulle domande in atti, nel contraddittorio delle parti, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione:

condanna le convenute al pagamento a favore dell'attrice della somma di € 7.000,00, con gli interessi legali dalla domanda al saldo;

liquida le spese di causa dell'attrice in € 487,90 per spese, € 2.178,00 per diritti, € 2.500,00 per onorari, oltre rimborso spese generali, oltre IVA e CPA sugli importi imponibili;

pone le spese di CTU definitivamente a carico della parte convenuta.

Così deciso in Milano il 31.08.2007

Il Giudice
Lucia Formica

