

SENT. N. 2843/10
REP. N. 2385/10

N. Sent. Cont.
N. 6768/2006 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione civile, in persona del Giudice monocratico
dott. Giacomo Rota, ex art. 429 c.p.c.
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

C.F. : [REDACTED]

DA

[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore,
rappresentata e difesa dall'avv. Davide Quaglia in forza di procura a margine
dell'atto di citazione ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, Via
Lamarmora n. 21

- ATTRICE -

CONTRO

[REDACTED]

rappresentati e difesi dagli avv. Riccardo e Monica Romanazzi in forza di procura in
atti ed elettivamente domiciliati presso il loro studio in Milano, Piazza Argentina n. 1

- CONVENUTI -

Oggetto: esercizio del diritto di riscatto ex art. 39 legge n. 392 del 1978

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

La presente controversia trae linfa da un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo avente ad oggetto un capannone industriale con annessi uffici ubicato in [redacted] ed intercorrente tra [redacted] in qualità di parte locatrice e la [redacted] in qualità di parte conduttrice (vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte attrice); il locatore [redacted] è subentrato ai precedenti proprietari [redacted], [redacted] ed [redacted] per avere acquistato da questi ultimi, in data 21 luglio 2005, l'immobile condotto in locazione dalla [redacted] odierna attrice (vedi il doc. n. 6 del fascicolo di parte attrice), mentre la conduttrice [redacted] è subentrata nel contratto di locazione per cui è causa alla precedente conduttrice [redacted] per avere rilevato da quest'ultima l'azienda ubicata presso il capannone locato di [redacted] giusta il disposto di cui all'art. 36 della legge n. 392 del 1978 (vedi il doc. n. 7 del fascicolo di parte convenuta).

Con il presente giudizio la parte conduttrice attrice [redacted] ha inteso esercitare nei confronti dei convenuti [redacted], [redacted], [redacted] ed [redacted] il diritto di riscatto menzionato a favore dei conduttori di immobili ad uso diverso dall'abitativo dagli artt. 38 e 39 della legge n. 392 del 1978 sostenendo: che il capannone locato era stato da sempre adibito all'esercizio di attività comportante contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori nonostante quanto stabilito dall'art. 1, comma primo, del contratto di locazione intercorrente tra le parti di causa che aveva previsto il divieto in capo al conduttore di adibire il bene locato ad attività comportante contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori; che l'avvenuto mutamento di destinazione d'uso del bene locato tramite l'utilizzo dell'immobile locato per lo svolgimento di attività comportante contatti diretti con il pubblico dei consumatori costituiva circostanza ben nota sia all'attuale locatore [redacted] che ai precedenti proprietari locatori [redacted], [redacted] ed [redacted], per essere questi ultimi frequentatori abituali del luogo in cui si trova il bene locato; che i convenuti [redacted], [redacted], [redacted] ed [redacted] non avevano mai obiettato alcunché alla parte conduttrice per il predetto mutamento d'uso del bene locato, astenendosi infatti dal chiedere la risoluzione del contratto di locazione a causa dell'unilaterale mutamento di

destinazione d'uso del bene locato come consentito dall'art. 80 della legge n. 392 del 1978; che i convenuti [REDACTED] [REDACTED] ed [REDACTED] non avevano comunicato alcunché alla parte conduttrice con riguardo all'intervenuta compravendita del bene locato stipulata con il compratore [REDACTED] in data 21 luglio 2005, e ciò in palese violazione dell'obbligo di *denuntiatio* gravante sui locatori in caso di vendita del bene locato ad uso diverso dall'abitativo come prescritto dall'art. 38, primo comma, della legge n. 392 del 1978; che sussistevano nello specifico caso al vaglio del giudizio i presupposti cui la legge ricollega l'esercizio del diritto di riscatto previsto a favore del conduttore dalla disciplina vincolistica con riguardo all'immobile locato oggetto del trasferimento immobiliare intercorso tra i precedenti locatori [REDACTED] [REDACTED] ed [REDACTED] e l'attuale proprietario [REDACTED] [REDACTED], con il diritto della parte conduttrice odierna attrice [REDACTED] ad ottenere il trasferimento della proprietà delle porzioni immobiliari locate subordinatamente alla corresponsione del prezzo pattuito nella compravendita intercorsa tra [REDACTED] [REDACTED] ed [REDACTED] da una parte e [REDACTED] [REDACTED] dall'altra previa defalcazione dei canoni *medio tempore* corrisposti dalla conduttrice odierna attrice [REDACTED] ai locatori a far data dal 21 luglio 2005 sino alla pubblicazione della sentenza.

Costituitisi in giudizio, i convenuti [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] hanno chiesto il rigetto delle domande della parte attrice [REDACTED] in quanto azionate in assenza dei presupposti di legge richiesti ai fini dell'esercizio del diritto di riscatto, e ciò sia per il fatto che presso l'immobile locato la società conduttrice non aveva mai esercitato un'attività comportante contatti diretti con il pubblico dei consumatori stante viepiù il divieto negoziale stabilito dall'art. 1, comma primo, del contratto di locazione intercorrente tra le parti di causa che aveva espressamente vietato la possibilità di adibire il bene locato ad attività comportante "contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori", sia per il fatto che nella compravendita intercorsa tra [REDACTED] [REDACTED] ed [REDACTED] da una parte e [REDACTED] dall'altra si era concretizzata una vendita di immobili in blocco che rendeva la norma invocata dalla parte conduttrice a presidio dell'asserito diritto di riscatto del tutto inapplicabile al caso di specie.

Queste le reciproche posizioni difensive delle parti di causa, reputa il Giudice che all'esito dell'istruttoria orale espletata nel corso di causa le domande azionate dalla parte attrice [REDACTED] con il presente giudizio debbano essere accolte per i motivi che di seguito si passa ad evidenziare.

Pacifica sia l'esistenza tra le parti di causa di un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo avente ad oggetto un capannone industriale con annessi uffici ubicato in [REDACTED] e con decorrenza 01.01.2000, sia l'intervenuta compravendita nelle more della vigenza del contratto del predetto compendio immobiliare tra gli originari locatori [REDACTED], [REDACTED] ed [REDACTED] da una parte e l'attuale proprietario [REDACTED] dall'altra, sia infine la circostanza della mancata comunicazione dei precedenti proprietari circa l'intento di mettere in vendita l'immobile locato alla parte conduttrice odierna attrice al fine di mettere quest'ultima nelle eventuali condizioni di esercitare il diritto di riscatto, ad avviso di questo Giudice dall'istruttoria orale è emerso non solo che il bene locato è stato da sempre adibito dalla parte conduttrice ad attività comportanti contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori e che tale circostanza fosse nota sia all'attuale locatore [REDACTED] che quanto meno al precedente proprietario [REDACTED], ma anche che non si è verificata alcuna vendita in blocco tale da ostare all'operatività della norma di legge che prevede l'esercizio del diritto di recesso a favore del conduttore.

I testi escussi [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] hanno infatti dichiarato che presso i locali condotti in locazione dalla conduttrice [REDACTED] venivano i clienti ed i fornitori che prelevavano la merce ed effettuavano i pagamenti, che vi era un via vai di gente frequentante i locali anche se parte del prodotto finito veniva collocato presso il mercato dei consumatori tramite agenti operanti per conto della [REDACTED] fuori dalla sede di [REDACTED] e che sia l'attuale locatore [REDACTED] che il precedente proprietario [REDACTED] erano perfettamente a conoscenza della attività espletata dalla conduttrice [REDACTED] e dei contatti tenuta da quest'ultima con il pubblico della clientela senza avere mai obiettato alcunché: in particolare i testi hanno riferito che [REDACTED] frequentava i locali sia perché provvedeva al ritiro del canone di locazione all'interno degli uffici della [REDACTED] per conto della proprietà anche prima dell'acquisto dei locali per cui è causa – circostanza quest'ultima confermata dallo

stesso [redacted] in sede di interrogatorio formale – sia per il fatto che l'[redacted] si presentava quale *factotum* e tutore degli interessi della precedente parte locatrice, ed inoltre hanno riferito che anche [redacted] era un assiduo frequentatore dei predetti locali essendovi entrato parecchie volte senza mai muovere alcuna rimostranza alla controparte negoziale.

Gli innumerevoli contatti diretti con il pubblico dei consumatori finali sono stati viepiù corroborati dalla imponente mole di documentazione contenente le bolle di consegna e le fatture prodotte dalla parte attrice [redacted] con la memoria istruttoria all'uopo autorizzata, documentazione che attesta inequivocabilmente la vendita del prodotto finito a favore dei terzi.

Le risultanze probatorie sopra evidenziate che hanno acclarato l'uso del bene locato ad opera del conduttore [redacted] per lo svolgimento di un'attività comportante contatti diretti con il pubblico dei consumatori con il consenso implicito dei proprietari che tale svolgimento hanno avallato non appaiono minimamente scalfite dalle osservazioni della difesa di parte convenuta che hanno cercato di perorare la tesi della inidoneità della conduttrice [redacted] - per il tipo di attività effettivamente da quest'ultima svolta consistente nella produzione di pezzi da rivendere a terzi che poi a loro volta provvedevano ad assemblare ai fini della produzione dei manufatti finali nonché per l'assenza delle necessarie autorizzazioni di legge richieste per la vendita al dettaglio - a svolgere un'attività comportante contatti diretti con il pubblico dei consumatori.

Irrilevante è innanzitutto, ai fini che interessano in questa sede, ciò che risulta dall'oggetto sociale riportato nella visura camerale della conduttrice [redacted] nella parte in cui l'oggetto sociale sembra escludere il compimento di attività comportanti contatti diretti con il pubblico dei consumatori, dovendosi appurare quale sia stata l'effettiva attività concretamente posta in essere dalla società attrice: la prova orale ha inequivocabilmente accertato che la società conduttrice ha espletato e continua ad espletare l'attività di produzione di apparati elettrici ed elettronici e che presso i locali in uso alla conduttrice [redacted] vi è stata affluenza di clienti e fornitori che hanno acquistato i prodotti oggetto dell'attività sociale ed effettuato i relativi pagamenti.

X Del pari irrilevanti sono poi le circostanze evidenziate dalla difesa di parte convenuta relative alla asserita assenza di autorizzazioni amministrative alla vendita al dettaglio in capo alla conduttrice [REDACTED], alla mancanza di un registratore di cassa ai fini della contabilizzazione dei pagamenti ricevuti, ed infine alla asserita violazione dell'obbligo di emissione degli scontrini fiscali per le vendite al dettaglio ad opera della medesima conduttrice [REDACTED]: trattasi di circostanze fattuali non provate nel corso del giudizio il cui eventuale positivo riscontro, ad ogni buon conto, avrebbe potuto determinare se del caso la comminazione ad opera dei competenti organi amministrativi delle sanzioni previste dalla legge per il caso dell'effettivo riscontro delle violazioni palesate dalla difesa della parte convenuta ma giammai può sconfessare quanto effettivamente emerso nel corso del giudizio.

Quanto infine alla natura soggettiva dei clienti della conduttrice [REDACTED] i quali, a detta della difesa della parte convenuta, non potevano essere annoverati tra la categoria del pubblico degli utenti e dei consumatori in quanto meri rivenditori dei manufatti prodotti dalla conduttrice [REDACTED] oggetto dell'acquisto presso l'immobile da quest'ultima locato ma non effettivi consumatori finali degli stessi, occorre dire che l'istruttoria orale ha accertato che i clienti della società attrice erano sia aziende private che professionisti i quali utilizzavano i manufatti da quest'ultima prodotti o quali consumatori finali o per creare diversi prodotti da mettere successivamente sul mercato nell'esercizio della propria specifica attività d'impresa, il che consente a questo Giudice di ascrivere senza alcuna ombra di dubbio i clienti della conduttrice [REDACTED] che hanno frequentato l'immobile locato tra i consumatori finali nel senso previsto dalla disciplina di settore a tutela dell'avviamento commerciale.

La giurisprudenza ha del resto chiarito che per consumatori finali devono intendersi non soltanto gli utilizzatori finali ma anche coloro i quali acquistano i predetti beni per realizzarne altri mediante l'attività di assemblaggio di svariati prodotti (per la nozione di pubblico degli utenti e dei consumatori vedi la sentenza n. 4644 del 27 aprile 1995, rv. n. 492026, a mente della quale "In tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, l'indennità per la perdita dell'avviamento, in ogni caso in cui cessi un rapporto di locazione relativo ad immobile nel quale è esercitata una delle attività di cui ai

numeri 1 e 2 dell'art. 27 della legge 27 luglio 1978 n. 392, è sempre dovuta salvo che l'attività svolta, pur se di natura commerciale, escluda il diretto contatto con il pubblico degli utenti o dei consumatori, dovendosi intendere per tali anche coloro che acquistano il bene per realizzare con esso altri beni a loro volta oggetto di commercio ovvero per utilizzarlo in una loro attività artigianale o industriale diretta a fornire ad altri dei servizi, restandone esclusi coloro che acquistano il bene al solo fine di rivenderlo come tale"); nel caso al vaglio del presente giudizio è emerso che i prodotti elettrici ed elettronici posti in essere e commercializzati dalla società conduttrice [redacted] odierna attrice servivano, tra l'altro, per consentire ai propri clienti la realizzazione delle centraline per la misurazione delle polveri sottili nell'aria del territorio milanese, vale a dire per la realizzazione di un manufatto diverso rispetto a quello oggetto dell'acquisto. X

Accertato pertanto che la conduttrice [redacted] ha adibito il bene locato allo svolgimento di un'attività comportante contatti diretti con il pubblico dei consumatori con il consenso implicito dell'attuale locatore [redacted] e, quanto meno, del precedente proprietario [redacted] occorre a questo punto affrontare il problema sollevato dalla difesa di parte convenuta relativa alla valenza ostativa dell'intervenuta vendita in blocco intercorsa tra gli originari proprietari [redacted] [redacted] ed [redacted] da una parte e [redacted] dall'altra con riguardo all'esercizio del diritto di riscatto ad opera della parte conduttrice odierna attrice.

Sullo specifico punto occorre riportare quanto indicato sia nel contratto di locazione intercorso tra le parti di causa che nel rogito notarile del 21 luglio 2005 nella parte in cui si descrive il bene rispettivamente oggetto della locazione commerciale e della compravendita.

Il contratto di locazione del primo gennaio 2000 fa riferimento quale bene oggetto del contratto, all'art. 1 del testo negoziale, all'unità immobiliare sita in [redacted] [redacted] e rimanda alla parte tratteggiata della planimetria allegata al contratto di cui all'allegato n. 1; la parte tratteggiata della predetta planimetria allegata al contratto evidenzia che il bene locato ricomprende l'intero mappale n. 179 del foglio n. 15 del Catasto Edilizio Urbano del Comune di [redacted]. Il secondo comma del medesimo articolo 1 esclude dalla locazione il locale attiguo al locale caldaia.

Il contratto di compravendita del 21 luglio del 2005 intercorso tra gli originari proprietari [redacted] ed [redacted] da una parte e [redacted] dall'altra – la cui stipulazione parte attrice assume essersi perfezionata in violazione della prelazione ad essa spettante per legge – identifica, all'art. 1 del testo negoziale, la cosa oggetto della compravendita come l'unità immobiliare costituita da un capannone industriale edificato su due piani fuori terra oltre al piano sotterraneo con annesse palazzina uffici ed area di pertinenza circostante, il tutto censito nel Catasto Edilizio Urbano di [redacted] al foglio [redacted], mappale [redacted], [redacted] in [redacted] piano T-1-S1. categoria D7, rendita catastale Euro 9.589,05; nel successivo art. 4 del contratto di vendita le parti contraenti danno atto del fatto che l'immobile oggetto del contratto è attualmente condotto in locazione alla società [redacted] in forza del contratto di affitto sottoscritto in data 1 gennaio 2000 e registrato a Milano in data 14 gennaio 2000 al numero 3659 serie A3.

Queste le risultanze documentali agli atti di causa, balza agli occhi la sostanziale identità tra l'immobile condotto in locazione dalla parte attrice conduttrice [redacted] e l'immobile oggetto della compravendita intercorsa tra gli odierni convenuti trasferito in violazione del diritto di prelazione spettante alla stessa parte conduttrice: da un lato entrambi i documenti sopra riportati identificano il bene che costituisce l'oggetto del rapporto giuridico con l'intero mappale n. [redacted] del foglio n. [redacted] del Catasto Edilizio Urbano del Comune di [redacted], mentre dall'altro entrambi i contratti sono corredati dalla medesima planimetria la cui parte tratteggiata cui essi si riferiscono circoscrive proprio l'intero mappale n. [redacted], il fatto che il bene condotto in locazione dalla [redacted] e l'immobile oggetto della compravendita intercorsa tra gli odierni convenuti siano la stessa cosa è stato poi "certificato" dalla dichiarazione contenuta all'art. 4 della scrittura privata del 21 luglio 2005 con cui le parti hanno preso atto del fatto che l'immobile oggetto del contratto – da intendersi nella sua interezza in assenza di specifica pattuizione sul punto che ne escludesse alcune parti - fosse allo stato condotto in locazione dalla società [redacted] – *rectius* [redacted] -- proprio in forza del contratto di locazione ad uso commerciale sottoscritto in data 1 gennaio 2000 con i precedenti proprietari [redacted] ed [redacted]

Anche su tale questione le prospettazioni difensive della parte convenuta non sono valse ad inficiare la tesi della non configurazione di una vendita in blocco ostativa all'applicazione della disciplina vincolistica a presidio dell'avviamento commerciale contenuta nella legge sull'equo canone.

Le argomentazioni a sostegno della tesi di parte convenuta circa la configurazione di una vendita in blocco - stante la sostanziale non identità tra il bene locato dalla [REDACTED] ed il bene oggetto della compravendita - e la conseguente inoperatività del diritto di prelazione a favore del conduttore si fondano su tre distinti motivi.

Innanzitutto si sostiene che una parte del bene locato facente parte sempre del mappale n. 179 era occupato a titolo di comodato gratuito da [REDACTED] in qualità di presidente della [REDACTED] (ex [REDACTED]) per l'esercizio dell'attività sociale: tale circostanza, ad avviso della difesa di parte convenuta, avrebbe determinato il fatto che l'immobile compravenduto dovesse essere considerato più ampio e comunque diverso da quello poi oggetto della compravendita, con conseguente inoperatività della prelazione legale a tutela del conduttore.

La difesa di parte convenuta aggiunge poi che il contratto di compravendita del 21 luglio 2005 riguardava anche le aree di pertinenza cortilizia antistante l'immobile locato che al contrario non erano state menzionate nella locazione, con conseguente non identità tra bene locato dalla [REDACTED] e bene compravenduto.

La difesa di parte convenuta conclude infine, sempre per rafforzare la tesi della non identità tra il bene locato dalla [REDACTED] ed il bene oggetto della compravendita, che la locazione intercorsa tra le parti di causa aveva escluso dalla locazione il locale attiguo al locale caldaia in quanto adibito dai locatori odierni convenuti a deposito attrezzatura e materiali di manutenzione, circostanza che avrebbe impedito, sempre a detta di parte convenuta, il fausto esercizio del diritto di riscatto.

A confutazione di quanto sopra argomentato occorre dire che, con riferimento alla porzione del bene locato facente parte del mappale n. 179 occupata a titolo di comodato gratuito da [REDACTED] in qualità di presidente della [REDACTED] la circostanza è stata positivamente riscontrata in sede di sopralluogo del 31 marzo 2010 effettuato nel contraddittorio tra le parti di causa ma la stessa si rivela del tutto irrilevante ai fini della decisione: pur risultando assai strano che una parte del bene locato sia occupato da un

soggetto diverso – nel presente caso [redacted] quale presidente della [redacted] dal conduttore titolare del contratto che ne abiliti la detenzione, ciò non toglie che formalmente l'odierna attrice [redacted] risulti conduttrice dell'intero plesso immobiliare in esame, motivo per cui non si ravvisa la discrasia tra la consistenza del bene locato e la consistenza del bene compravenduto ai fini del fausto esercizio del diritto di riscatto.

Quanto poi alle pertinenze costituite dal cortile antistante il bene locato che, a detta di parte convenuta, non sarebbero state comprese tra la porzione immobiliare concessa in locazione alla conduttrice [redacted], questo Giudice ritiene che le stesse debbano essere ricomprese nel contratto di locazione atteso che da una parte non è pensabile la concessione in godimento di una porzione immobiliare senza la coeva concessione in godimento dell'area cortilizia antistante la stessa, e che dall'altra il silenzio del contratto sul punto è da intendersi nel senso che tali pertinenze siano state ricomprese dai contraenti nell'oggetto della locazione alla stregua di quanto previsto nell'art. 818, primo comma, c.c. sul regime delle pertinenze secondo cui gli atti ed i rapporti giuridici che hanno ad oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze salvo patto contrario: riportando entrambi i contratti la stessa planimetria della cosa identificata come oggetto del rispettivo negozio, anche in tal caso è da confermare, ai fini del fausto esercizio del diritto di riscatto ad opera della parte attrice, l'identità tra il bene locato dalla [redacted] ed il bene oggetto della compravendita intercorsa tra gli odierni convenuti.

Quanto infine al fatto che il contratto di locazione intercorsa tra le parti di causa aveva escluso dalla locazione il locale attiguo al locale caldaia in quanto adibito dai locatori odierni convenuti a deposito attrezzatura e materiali di manutenzione, reputa questo Giudice che l'esclusione dall'oggetto del contratto di una residua porzione di bene non avente autonomia funzionale tale da potersi identificare quale unità immobiliare a sé stante rispetto all'intero compendio immobiliare locato non possa inficiare l'esercizio del diritto di riscatto ad opera della odierna conduttrice [redacted] sul bene locato se non al prezzo di eludere e sostanzialmente vanificare la disciplina vincolistica prevista dalla legge a favore della parte conduttrice.

Acclarata in definitiva la sostanziale identità tra il bene locato dalla [REDACTED] ed il bene oggetto della compravendita intercorsa tra gli odierni convenuti, deve accertare che l'immobile costituito da capannone industriale edificato su due piani fuori terra oltre al piano sotterraneo con annessa palazzina uffici ed area di pertinenza circostante, censito nel Catasto Edilizio Urbano di [REDACTED] al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] in [REDACTED], piano T-1-S1. categoria D7, rendita catastale Euro 9.589,05, oggetto dell'atto di compravendita del 21 luglio 2005 a firma notaio Giovanni Ripamonti, venduto da [REDACTED] ed [REDACTED] a [REDACTED] è stato ceduto dai contraenti in violazione del diritto di prelazione di cui agli artt. 38 e 39 della legge n. 392 del 1978 spettante alla parte attrice conduttrice [REDACTED]; a quest'ultima pertanto deve disporre il trasferimento della proprietà delle porzioni immobiliari sopra indicate condizionatamente al pagamento, ad opera dell'attrice [REDACTED] ed a favore di [REDACTED] della somma di Euro 610.000,00 quale prezzo di compravendita pattuito con detrazione dalla predetta somma degli importi eventualmente corrisposti dalla attrice [REDACTED] a favore dei convenuti [REDACTED] e [REDACTED] a titolo di canoni di locazione a far data dal 21 luglio 2005 sino alla pubblicazione della presente sentenza.

L'esito della lite comporta la condanna dei convenuti [REDACTED] e [REDACTED] al pagamento delle spese di lite a favore della parte attrice [REDACTED] nella misura indicata in dispositivo.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

1. in accoglimento della domanda dell'attrice [REDACTED] accerta che l'immobile costituito da capannone industriale edificato su due piani fuori terra oltre al piano sotterraneo con annessa palazzina uffici ed area di pertinenza circostante, censito nel Catasto Edilizio Urbano di [REDACTED] al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] via [REDACTED] piano T-1-S1. categoria D7, rendita catastale Euro 9.589,05, oggetto dell'atto di compravendita del 21 luglio 2005 a firma notaio Giovanni Ripamonti, venduto da [REDACTED] [REDACTED]

██████████ ed ██████████ a ██████████ è stato ceduto in violazione del diritto di prelazione di cui agli artt. 38 e 39 della legge n. 392 del 1978;

2. surroga per l'effetto, a far data dal 21 luglio 2005, la parte attrice ██████████ nella medesima posizione contrattuale della parte retrattata convenuta ██████████
3. dispone il trasferimento della proprietà delle porzioni immobiliari indicate al capo del dispositivo 1. che precede a favore della ██████████ condizionatamente al pagamento, ad opera dell'attrice ██████████ ed a favore di ██████████ della somme di Euro 610.000,00 con detrazione dalla predetta somma degli importi corrisposti dalla attrice ██████████ a favore dei convenuti ██████████ ██████████ ██████████ e ██████████ a titolo di canoni di locazione a far data dal 21 luglio 2005 sino alla pubblicazione della presente sentenza;
4. condanna ██████████ ██████████ ██████████ ed ██████████ a rifondere le spese di lite sostenute dalla ██████████ spese che si liquidano in Euro 100,00 per spese, Euro 3.000,00 per diritti ed Euro 5.000,00 per onorari di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 12,50 % oltre i.v.a. e c.p.a. come per legge;
5. indica in giorni 60 il termine per il deposito della motivazione.

Così deciso in Milano, il 6 luglio 2010

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

Giacomo Rota

