

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] e [REDACTED] esponendo che:

-con atto notarile in data 21.09.01 acquistava da [REDACTED] l'immobile sito in [REDACTED] alla via [REDACTED] (appartamento costituito da tre locali, servizi, locale sgombero, veranda e due terrazzi al piano primo, quattro locali e servizio al piano secondo con accesso dal vano scala di proprietà esclusiva al piano terra); nella compravendita veniva altresì compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, tra cui in particolare il cortile circostante lo stesso fabbricato;

-ottenuto il possesso dell'abitazione, fin da prima dell'atto definitivo di compravendita, non riusciva invece ad ottenere il possesso né tanto meno l'uso del cortile comune; ciò in quanto il proprietario dell'unità posta al piano terreno dello stesso stabile e adibita a capannone, sig. [REDACTED], assumeva di esserne proprietario esclusivo per averlo acquistato a far tempo dal 1991 dall'allora proprietaria "[REDACTED]" per rogito notaio [REDACTED]

-anche il proprio dante causa, [REDACTED] assumeva la medesima conclusione, tanto più che lo stesso, in sede di compravendita in data 21.09.01, si era impegnato di farsi carico di ogni eventuale futura conseguenza economica che sarebbe potuta insorgere a sfavore della acquirente [REDACTED] per la eventuale perdita della comproprietà del cortile ("*...il venditore assume a proprio carico ogni conseguenza economica derivante dall'eventuale perdita della citata comproprietà del cortile...*");

-nonostante i diversi tentativi effettuati per pervenire ad una soluzione bonaria, nessun riscontro otteneva né da parte del [REDACTED] né dal suo dante causa [REDACTED]

Ciò premesso chiedeva accertarsi la comproprietà fra l'attrice ed il convenuto [REDACTED] [REDACTED] del cortile circostante il fabbricato de quo con diritto di entrambi all'uso comune, con conseguente condanna del convenuto [REDACTED] alla sgombero immediato del cortile da beni e cose di sua proprietà esclusiva, nonché al pagamento di una indennità per l'occupazione senza titolo dalla domanda e fino al rilascio, oltre al

risarcimento del danno per il mancato godimento del bene comune; in via subordinata, accertata la proprietà esclusiva del cortile in capo al [REDACTED] condannare il convenuto [REDACTED] a rifondere in suo favore una somma pari al controvalore economico-commerciale di metà cortile, indicato in euro [REDACTED]

Si costituivano in giudizio entrambi i convenuti.

In particolare, [REDACTED] assumeva la proprietà esclusiva del cortile in oggetto, sulla base dell'esame dell'atto di acquisto della ditta [REDACTED], predisposto dal notaio [REDACTED] e del relativo atto di provenienza del notaio [REDACTED]

In ogni caso, affermava il convenuto l'intervenuta usucapione del cortile in oggetto ai sensi dell'art. 1159 c.c., stante il tempo trascorso dall'acquisto, il possesso del cortile esercitato in modo ininterrotto da oltre 10 anni ed in buona fede e la sussistenza del titolo astrattamente idoneo a trasferire la proprietà del bene immobile.

Chiedeva, quindi, il rigetto della domanda attrice e la condanna della stessa per lite temeraria ex art. 96 c.p.c; in subordine chiedeva accertarsi e dichiararsi l'intervenuta usucapione del cortile in contestazione in suo favore.

Il convenuto [REDACTED] a sua volta, concludeva in modo conforme all'attore ed in subordine chiedeva accertarsi il valore economico-commerciale della metà indivisa dell'intero cortile, contestando il valore indicato dall'attrice, e dichiarandosi disponibile al pagamento di tale importo a favore dell'attrice medesima.

Disposta ed espletata apposita CTU, la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni. All'udienza in data 9.06.05 le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice, assegnati alle stesse i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica assumeva la causa in decisione.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Dalle risultanze processuali ed in particolare dalla CTU espletata è emerso, senza alcun dubbio, che il cortile di cui è causa è di proprietà esclusiva del convenuto [REDACTED] [REDACTED] Ciò si evince, in modo indiscutibile, dall'esame degli atti relativi ai passaggi di proprietà di tale compendio immobiliare.

In particolare, dall'atto 16.12.1985 (doc. 3 convenuto [REDACTED] a rogito notaio [REDACTED] si evince che la porzione immobiliare venduta alla [REDACTED], dante causa

del convenuto [REDACTED], comprende anche il cortile in contestazione (*“Capannone industriale ....ed area scoperta di pertinenza...”*), come è dimostrato dal fatto che l'altra vendita, effettuata con lo stesso atto in favore di [REDACTED] ha ad oggetto soltanto l'appartamento soprastante il capannone di cui alla prima vendita, in quanto nelle coerenze dell'immobile viene indicato appunto il cortile da tre lati.

La conferma di tale conclusione obiettiva è contenuta nell'atto 25.11.91 ( doc. 2 convenuto [REDACTED]) ove appunto la “[REDACTED] vende a [REDACTED] il “capannone industriale... con ...cortile di pertinenza...”.

Aggiunge il CTU che tutto ciò è altresì confermato dalle schede catastali. Ed infatti nella scheda relativa al compendio immobiliare di proprietà dell'attrice *“nell'angolo in alto della scheda stessa è riportato uno stralcio della mappa dalla quale risulta chiaramente che il cortile di cui è causa fa parte dello stesso mappale del capannone compresa la porzione su cui è posta la scaletta di accesso alla proprietà dell'attrice. Anche nella scheda relativa al compendio immobiliare di proprietà del convenuto Saracino risulta chiaramente quanto sopra illustrato...”*.

Ne consegue che la domanda principale svolta dall'attrice nei confronti del convenuto [REDACTED] deve essere respinta perché del tutto infondata.

Viene in esame, dunque, la domanda subordinata svolta nei confronti del convenuto [REDACTED]

Tale domanda può essere accolta. Attesa infatti l'assunzione di responsabilità da parte del [REDACTED] nell'atto di vendita in data 21.09.01 (doc. 1 attrice) ove nell'ambito delle “Garanzie” si legge che *“Le parti dichiarano che è compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, tra cui il cortile attualmente occupato dal proprietario del capannone al piano terra, il quale contesta tale comproprietà, rivendicando la proprietà esclusiva del cortile stesso. A tal proposito il venditore assume a proprio carico ogni conseguenza economica derivante dall'eventuale perdita della citata comproprietà del cortile.”*, il convenuto [REDACTED] dovrà rifondere all'attrice la somma complessiva di euro [REDACTED] pari al valore economico/commerciale alla data del rogito della metà indivisa del cortile risultato di proprietà esclusiva di [REDACTED] così come determinato dal CTU.

Il convenuto [redacted] ha altresì chiesto la condanna dell'attrice al risarcimento dei danni ex art. 96 c.p.c.. Ritene il Giudice che non ricorrano i presupposti per l'accoglimento di tale domanda. Infatti, l'attrice ha dovuto convenire in giudizio tutti i soggetti necessariamente coinvolti in tale accertamento di proprietà, anche e soprattutto per far valere l'impegno economico assunto dal convenuto [redacted]

Ora dall'esame delle missive intercorse tra le parti prima del presente giudizio (v. doc. 3-7 attrice) emerge che l'unico soggetto che ha manifestato un concreto disinteresse alla risoluzione bonaria della vertenza è stato soltanto il convenuto [redacted] il quale soltanto in sede di precisazione delle conclusioni ha modificato le proprie conclusioni, riconoscendo l'esattezza delle risultanze peritali.

Ne consegue, in punto spese processuali, che il convenuto [redacted] in quanto risultate del tutto infondate le domande nei suoi confronti proposte, dovrà essere esonerato da qualsiasi spesa di lite, ivi comprese quelle di CTU. Tali spese dovranno essere sostenute per metà dall'attrice e per metà dal convenuto [redacted] e si liquidano come da dispositivo.

Quanto poi al rapporto attrice - convenuto [redacted] quest'ultimo dovrà sostenere, in quanto soccombente, le spese di parte attrice, liquidate in dispositivo.

Le spese di CTU, invece, dovranno essere poste a carico per metà dell'attrice e per metà del convenuto [redacted] atteso che anche l'attrice, con la sua iniziale richiesta circa il valore economico-commerciale del compendio immobiliare in contestazione non condivisa dal convenuto, ha reso necessario l'accertamento peritale.

#### P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [redacted] contro [redacted] e [redacted], disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, respinta ogni contraria domanda, così provvede:

1) respinge la domanda principale svolta dall'attrice perché infondata e, per l'effetto, dichiara che la proprietà esclusiva del cortile di cui è causa è del [redacted] di [redacted]

2) condanna il convenuto [redacted] a rifondere all'attrice [redacted] la somma di euro [redacted] pari al valore economico/commerciale della metà indivisa del cortile di cui è causa, oltre agli interessi legali dal 20.09.01 al saldo;

3) liquida in favore del convenuto [redacted] le spese del giudizio pari ad euro [redacted] di cui euro [redacted] per onorari, euro [redacted] per diritti ed euro [redacted] per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge, che pone per metà a carico dell'attrice e per l'altra metà a carico del convenuto [redacted]

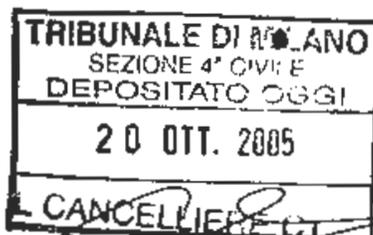
4) condanna il convenuto [redacted] a rifondere all'attrice le spese del giudizio, che si liquidano in complessive euro [redacted] di cui euro [redacted] per onorari, euro [redacted] per diritti ed euro [redacted] per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge;

5) pone a carico dell'attrice e del convenuto [redacted] per metà ciascuno, le spese di CTU come liquidate dal Giudice.

Così deciso in Milano il 17.10.2005

Il Giudice

Valter Colombo



Francesco d'Aloja