

SENTENZA N.

N. 47072/2002

N. REG. DEP.

2375/07
1818/07



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4° CIVILE

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, dott. Valter Colombo
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;
promossa con atto di citazione notificato in data 2.8.2002 a ministero dell'Aiutante
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]), elettivamente domiciliata in Milano,
Largo Augusto n. 8, presso lo studio dell'avv. Renato F. Marengo, che la rappresenta e
difende, per procura a margine dell'atto di citazione-

ATTRICE

CONTRO

A [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), elettivamente
domiciliata in Milano viale Bianca Maria n. 10, presso lo studio dell'avv. Nora Pastori,
che la rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione e
risposta.-

CONVENUTA

Oggetto: azione ex art. 2932 c.c.; condanna pagamento somme.

All'udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti, come sopra
costituiti, concludevano come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, notificato in data 2.8.02, la sig.ra [REDACTED] conveniva in giudizio la sig.ra [REDACTED], esponendo che:

-in data 28.11.1980 si dava seguito, presso lo studio del notaio Maffi di Milano, allo scioglimento della comunione tra i quattro comproprietari pro indiviso per $\frac{1}{4}$ ciascuno dell'immobile costituito dall'intero stabile di cinque piani fuori terra sito in Pioltello via Lombardia n. 6;

-formati i lotti, venivano assegnati alla coerede/comunista [REDACTED] anche l'intera unità abitativa sita al quarto piano dello stabile e contraddistinta dal sub. 28, nonché del locale scantinato adibito a magazzino di circa mq. 60, contrassegnato col n. 30;

-la formazione di lotti distinti aveva comportato uno scorporo di valore tra il lotto D attribuito alla sig.ra A [REDACTED] ed il lotto C attribuito all'odierna attrice; non potendosi all'epoca procedere alla liquidazione della differenza e alla divisione fisica del locale magazzino, le parti si accordavano, con dichiarazione scritta, in questi termini:

a) l'appartamento sito al quarto piano (sub. 28) e l'ampio magazzino al seminterrato sarebbero comunque stati intestati alla sig.ra [REDACTED]

b) alla sig.ra [REDACTED] veniva riconosciuta la sola quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ dell'appartamento con obbligo della sig.ra [REDACTED] in caso di vendita a terzi, di liquidare il valore della quota in capo alla stessa odierna attrice;

c) quanto allo scantinato, lo stesso veniva dichiarato in comproprietà pro indiviso al 50% con l'attrice e lo stesso avrebbe dovuto essere fisicamente frazionato a semplice richiesta della sig.ra [REDACTED]

-tra la fine del 1999 e l'inizio del 2000 la sig.ra [REDACTED] provvedeva ad alienare a terzi l'unità abitativa di cui al sub. 28, senza informare in alcun modo la propria zia, odierna attrice; solo casualmente nell'aprile 2000 l'attrice veniva edotta dell'intervenuta alienazione a terzi dell'unità abitativa per la quale avrebbe dovuto avere il 50% del prezzo ricavato;

-con racc. 17.4.2000 provvedeva a mettere in mora la propria nipote per il pagamento del 50% del prezzo ricavato dalla vendita e, contestualmente, chiedeva che venisse effettuata la divisione fisica del locale magazzino;

-a distanza di oltre due mesi dalla messa in mora, la sig.ra [REDACTED] consegnava alla zia un assegno di £ 25.000.000 (= euro 12.911,42), pur essendo accertato che l'appartamento veniva alienato al prezzo di £ 85.000.000 (= euro 43.898,84) e, quanto al locale scantinato, in data 16.4.02, ne tentava la vendita a terzi, pur sapendo che l'odierna attrice già si era impegnata, in data 17.1.02, con un terzo conduttore locando allo stesso la propria parte di cantinato quale magazzino pertinenziale ad un locale commerciale sito nelle immediate vicinanze;

-su richiesta dell'attrice, veniva quindi concesso dal Giudice, inaudita altera parte, il sequestro giudiziario del 50% pro indiviso del locale magazzino e, in data 3.7.02, il provvedimento veniva confermato.

Ciò premesso chiedeva, preliminarmente, confermare il provvedimento di sequestro giudiziario concesso; previa dichiarazione di autenticità della firma in calce alla scrittura in atti, emanare sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. che produca gli effetti del rogito relativamente al 50% di quota di proprietà pro indiviso del locale cantinato di circa 60 mq. e, conseguentemente, condannare la convenuta ad adempiere all'obbligazione assunta mediante l'esecuzione materiale della divisione del locale ed il relativo accatastamento; condannare la convenuta a corrispondere rivalutazione monetaria ed interessi legali sulla somma di euro 12.911,42 dalla data della stipula del rogito sino al 26.6.00; condannare la convenuta a corrispondere all'attrice l'ulteriore somma, indicata in euro 9.038,00, o quella maggiore o minore, quale differenza dal 50% del prezzo di realizzo dedotto l'acconto corrisposto, oltre interessi e rivalutazione; condannare la convenuta al risarcimento del danno, da liquidarsi in via equitativa, per il mancato godimento da parte dell'attrice della quota del locale cantinato dalla richiesta (17.4.00) sino alla stipula del contratto di locazione con il sig. [REDACTED], condannare altresì la convenuta alla restituzione in favore dell'attrice dell'ulteriore somma di euro 3.237,35 quale quota di spese condominiali versate dall'attrice e non dovute, oltre al risarcimento del danno a seguito del cumulo del reddito degli immobili.

Si costituiva in giudizio la convenuta [REDACTED] quale assumeva di aver già corrisposto alla sig.ra [REDACTED] il 50% del prezzo della vendita dell'appartamento al quarto piano e di nulla dovere quindi, a tale titolo, all'attrice; in ordine al locale cantinato assumeva che la scrittura privata, non disconosciuta, prevedeva che la sig.ra [REDACTED] avrebbe potuto chiedere la divisione solo nel caso in cui un suo appartamento sito nello stabile fosse rimasto sprovvisto di cantina.

All'udienza di comparizione personale delle parti, nessuna delle parti compariva e pertanto nessun tentativo di conciliazione veniva esperito. Concessi i termini per le memorie di cui agli artt. 183 V. co. e 184 c.p.c., con ordinanza in data 6.5.04 il Giudice ammetteva le prove orali richieste dall'attrice.

Assunte le prove ammesse alle udienze in data 2.2.05 e 19.5.05, seguivano quindi due rinvii, richiesti congiuntamente dalle parti in pendenza di trattative, e quindi la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza in data 22.11.06 le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per il deposito degli scritti difensivi, tratteneva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande formulate dall'attrice sono fondate e meritano accoglimento con le precisazioni che seguono.

Risulta "*per tabulas*" l'intervenuta divisione, in data 28.11.1980, in quattro lotti dell'immobile sito in Pioltello via Lombardia 6 (doc. 1 attrice); risulta altresì che contestualmente l'odierna convenuta sottoscriveva apposita dichiarazione (doc. 3 attrice) con la quale, dopo aver specificato e ben individuato con gli estremi catastali due unità alla stessa assegnate in proprietà, riconosceva che la proprietà dell'appartamento spettava per la metà alla sig.ra [REDACTED] e si obbligava in caso di vendita a corrisponderle la metà del prezzo ricavato; quanto alla cantina (n. 30) la convenuta si obbligava, a semplice richiesta della sig.ra [REDACTED] a dividere la cantina lasciando anche un "cantinino" da asservire ad altra unità immobiliare di proprietà della sig.ra [REDACTED]

Tale dichiarazione è certamente autentica e non è mai stata comunque disconosciuta nella sua sottoscrizione e/o nel suo contenuto dalla stessa convenuta.

E' altresì documentato che l'attrice richiedeva la divisione della predetta cantina già in data 17.4.2000 (doc. 4 attrice), conformemente al contenuto della suddetta dichiarazione, ma la convenuta, per contro, a distanza di circa due anni, in data 16.4.02 (doc. 5 attrice) stipulava con tale M [REDACTED] un contratto preliminare di vendita della predetta cantina, costringendo così l'attrice a promuovere e ad ottenere, fondatamente, un provvedimento di sequestro giudiziario dell'immobile de quo.

E' dunque fondata la domanda dell'attrice di ottenere a mezzo sentenza, ai sensi dell'art. 2932 c.c., il trasferimento della proprietà del 50% della quota pro indiviso del locale sito al piano cantinato, con conseguente obbligo della convenuta ad eseguire la divisione materiale del predetto locale con i necessari adempimenti accessori (frazionamento e accatastamento).

Quanto poi alla liquidazione della metà del valore dell'appartamento, risulta in atti che la sig.ra [REDACTED] ha venduto il predetto appartamento con atto in data 10.3.00 (doc. 1 conv.) al prezzo indicato di £ 50.000.000; risulta, altresì che, in data 18.7.2000, la convenuta ha consegnato all'attrice un assegno di £ 25.000.000 (= euro 12.911,42), con la conseguenza che la convenuta dovrà riconoscere all'attrice la rivalutazione e gli interessi sulla predetta somma per i quattro mesi in cui ha trattenuto il danaro.

Non solo, ma l'istruttoria espletata (v. teste Piccolo) ha evidenziato come il prezzo effettivamente corrisposto per l'acquisto dell'immobile de quo sia stato certamente superiore a quello indicato in rogito. Ora, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, può ritenersi congruo il prezzo di vendita in complessive £ 84.000.000/85.000.000 (= euro 43.400,00).

Ne consegue che la convenuta dovrà corrispondere all'attrice, in aggiunta a quanto già versato, la somma di euro 8.800,00, oltre alla rivalutazione e agli interessi dalla data del rogito all'effettivo saldo.

Esaminando ora le ulteriori domande accessorie risarcitorie, formulate dall'attrice, risulta certamente fondata la domanda volta ad ottenere il risarcimento del danno conseguente alla mancata disponibilità del locale magazzino a far tempo dalla richiesta di divisione in data 17.4.00. Tale danno può essere liquidato in via equitativa, tenuto conto

dell'intervallo di tempo (dal 17.4.00 all'esecuzione del sequestro giudiziario in data 1.6.02) in complessivi euro 1600,00.

Le ulteriori domande non possono invece essere accolte e devono pertanto essere respinte perché infondate.

L'istruttoria espletata (v. testi S. [redacted] C. [redacted]) ha infatti chiarito che i canoni di affitto sono stati sempre incassati dalla sig.ra [redacted], mentre le quote di gestione del locale cantinato sono state sempre riferite alla sig.ra [redacted].

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

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

- 1) conferma il sequestro giudiziario in data 30.7.02 e trascritto in data 1.6.02;
- 2) previa dichiarazione di autenticità della firma in calce alla scrittura in atti, dispone, ai sensi dell'art. 2932 c.c., il trasferimento da [redacted] a [redacted] del 50% di quota di proprietà pro indiviso del locale sito al piano cantinato di circa mq. 60 e contraddistinto al n. 30 e in accertamento con scheda n. 31750 del 14.4.80 e ora censito al NCEU al foglio 12, particella 254, subalterno 129, categoria C/2, classe 4;
- 3) conseguentemente condanna la convenuta ad ottemperare all'obbligazione assunta mediante l'esecuzione materiale della divisione del locale ed il relativo accatastamento concedendo all'uopo il termine di mesi sei dalla pubblicazione della sentenza;
- 4) condanna la convenuta a corrispondere all'attrice rivalutazione monetaria ed interessi legali sulla somma di euro 12.911,42, dalla data della stipula del rogito (10.3.00), relativo alla vendita dell'appartamento (sub. 28) di via Lombardia n. 6 in Pioltello, sino al 18.7.00;
- 5) condanna la convenuta a corrispondere all'attrice l'ulteriore somma di euro 8.800,00, quale differenza dal 50% del prezzo di realizzo dedotto l'acconto corrisposto, oltre interessi e rivalutazione dalla data del rogito all'effettivo saldo;
- 6) condanna la convenuta al risarcimento del danno per il mancato godimento da parte dell'attrice della quota del locale cantina dalla richiesta (17.4.00) sino all'esecuzione del sequestro giudiziario (1.6.02) che si liquida in via equitativa in complessivi euro 1600,00;

- 7) respinge ogni altra domanda perché infondata;
- 8) condanna la convenuta alla rifusione delle spese del giudizio sostenute dall'attrice, che si liquidano in complessivi euro 11.351,00, di cui euro 7000,00 per onorari, euro 3531,00 per diritti ed euro 820,00 per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge.
- Così deciso in Milano il 20.2.2007.

Il Giudice

Valter Colombo

