

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, la [redacted] conveniva in giudizio la [redacted] esponendo quanto segue.

In data 26.7.1990, la [redacted] veniva fusa per incorporazione nella [redacted] (doc. 1), a sua volta incorporata dalla [redacted] (doc. 2).

Il 30/9/1986 la [redacted], oggi [redacted] vendeva per atti ai rogiti Notaio [redacted] rep. nn. 19548 e 19654, alla [redacted] un appartamento di sei locali più servizi, sito in [redacted] via [redacted] con annessa cantina, quest'ultima distinta nel N.C.E.U. al Foglio 349. mapp. 350. sub. 57.

L'attrice precisava che la [redacted] - nel 1983 trasformata in società a responsabilità limitata (doc. 3) - aveva acquistato l'appartamento dall'Immobiliare [redacted] e la riferita cantina dal signor [redacted] con atti ai rogiti Notaio [redacted] del 22 marzo 1979, rispettivamente rep. nn. 1938 e 1939 (docc. 4 e 5).

In data 26/4/1988, la [redacted] trasferiva la proprietà dell'appartamento e della cantina di cui sopra alla [redacted] con atto stipulato dal Notaio [redacted] rep. n. 21389 (doc. 6).

Nel corso del 2000, la [redacted] procedeva ad una verifica del proprio patrimonio immobiliare.

In tal modo emergeva che sin dall'aprile del 1988 la [redacted] oltre alla cantina acquistata unitamente all'appartamento dalla [redacted] occupava senza titolo alcuno anche i vani cantinati siti nello stesso stabile di [redacted] via [redacted] individuati nel N.C.E.U. al Foglio 349 mapp. 350, sub. 58, 59 e 60, per una superficie complessiva di 70 mq, di proprietà della [redacted] (docc. 7, 8 e 9).

Quest'ultima quindi si attivava per rientrare nella disponibilità dei locali di sua proprietà.

Pertanto, l'attrice si era vista costretta a richiedere l'intervento del proprio legale. Con raccomandata a.r. del 21 giugno 2001, in nome e per conto di [REDACTED] veniva intimato alla [REDACTED] il rilascio immediato dell'immobile (doc. 10).

In data 29 giugno 2001, la [REDACTED] riconosceva di occupare abusivamente la cantina rivendicata e si dichiarava disponibile all'immediato sgombero e al rilascio dei locali, con contestuale redazione di un verbale di riconsegna, nonché addirittura al pagamento di un concorso spese legali (doc. 11).

Ciò nonostante, in data 5.7.2001, la convenuta negava di avere mai avuto la disponibilità ed il godimento delle porzioni di immobile in questione.

L'attrice svolgeva domanda di accertamento della sua proprietà, di occupazione abusiva dei locali da parte della convenuta, di reimmissione nel possesso e di risarcimento dei danni.

La convenuta si costituiva in giudizio e considerava che la stessa non disponeva delle chiavi delle cantine oggetto di rivendica né era proprietaria dei beni ivi riposti: infatti, con la missiva 29.6.2001 (doc 11 di parte attrice) la convenuta aveva riconosciuto che l'attrice era l'unica proprietaria delle cantine contraddistinte dai sub 58, 59 e 60 e di non poterle liberare in quanto non era proprietaria dei beni lì collocati né aveva le chiavi.

Ne conseguiva la carenza di legittimazione passiva della convenuta e, comunque, nel merito, l'azione era assolutamente infondata sia nell'"an" che nel "quantum".

In via riconvenzionale, la convenuta chiedeva la condanna dell'attrice ai sensi dell'articolo 96 CPC.

All'udienza in data 8.5.2002, fissata per la comparizione personale delle parti ex art 183 CPC, non si addiveniva ad alcun atto di conciliazione.

Concessi i termini per le deduzioni istruttorie, l'attore ed il convenuto insistevano nelle proprie richieste .

Il giudice ammetteva le stesse come da ordinanza in atti.

All'esito di tali incombenze istruttorie, il giudice rinviava all'udienza del 7.4.2005 per le conclusioni che le parti precisavano come sopra riportato.

Il giudice assumeva la causa in decisione nel rispetto dei termini di legge.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande dell'attore sono fondate e meritano accoglimento.

Considera il giudice che la domanda attorea svolta nei confronti della convenuta, finalizzata all'accertamento della proprietà di [REDACTED] sul locale di cui è causa, appare provata dalla documentazione prodotta da quest'ultima ed evidenziata in narrativa nei vari passaggi della proprietà, corredati di documentazione.

Del resto, la convenuta non nega la proprietà attorea dello scantinato del quale è causa; infatti, nella dichiarazione 29.6.2001 (doc 11 di parte attrice) si legge testualmente: "Egregio Avvocato [REDACTED] faccio seguito alla Sua del 21 giugno scorso e al successivo colloquio telefonico intercorso in data odierna, in merito alla rivendicazione - da parte della sua assistita [REDACTED] delle porzioni di vani sotterranei di pertinenza dell'immobile sito in [REDACTED], Via [REDACTED] distinte al N.C.E.U. di [REDACTED] al foglio 349, mapp 350, sub 58, sub 59 e sub 60. In nome e per conto della società [REDACTED]. Le formulo le determinazioni che seguono, al fine di dirimere e chiudere definitivamente la suddetta controversia: - la [REDACTED] rilascia immediatamente alla [REDACTED] le porzioni di vani sotterranei di pertinenza dell'immobile di Via [REDACTED] distinte al N.C.E.U. di [REDACTED] al foglio 349, mapp

u

3SO, sub 58, sub 59 e sub 60; la stessa [redacted] non riconoscerà alla [redacted] - nonostante la specifica richiesta in tal senso - alcuna indennità di occupazione temporanea delle predette porzioni di vano sotterraneo, mentre verrà riconosciuto un concorso per spese legali nella misura massima di Lire [redacted] dietro presentazione di regolare fattura, saranno definite, in tempi brevi, le modalità pratiche di sgombero di quanto attualmente contenuto nei suddetti vari sotterranei, restando comunque inteso che a tali operazioni di sgombero dovrà essere presente un incaricato della [redacted]; ad avvenuto sgombero e rilascio dei vani sotterranei verrà redatto, e sottoscritto dalle parti o da loro delegati, un verbale di riconsegna con il quale la sua assistita [redacted] attesterà di non aver più nulla a pretendere, nei confronti della [redacted] in merito alla controversia in oggetto. Resto in attesa di conoscere l'eventuale accettazione da parte della Sua assistita [redacted] delle determinazioni sopra formulate.”

Alla luce di tali dichiarazioni, non smentite dalla convenuta, appaiono singolari le sue tesi difensive sopra esposte.

A ciò si deve aggiungere che il teste [redacted], amministratore del condominio dal 1984 dichiarava che gli constava che dal mese di aprile 1984 la [redacted] occupava i vani cantinati di cui è causa, che riconosceva sulle planimetrie in suo possesso. Lo stesso precisava che ricordava che nel luglio 2000 l'attrice chiese alla convenuta di rilasciare gli scantinati, ma non gli risultava che la [redacted] avesse smesso di occuparli.

La teste [redacted], in data 5.5.2003, collaboratrice domestica, dichiarava cose incongrue, non coerenti con i fatti sopra ricostruiti ed al limite della menzogna, se non avesse precisato che ...“io (nda come collaboratrice domestica) non avevo a disposizione alcuna cantina”.

Alla luce di tale quadro probatorio, veniva disposta CTU per stabilire quale fosse il valore locativo dell'immobile del quale è causa.

All'esito di coerente ed approfondito elaborato, ribadito con atto di integrazione alla CTU, atti che quindi vengono fatti propri dallo scrivente giudice, il CTU giungeva alla conclusione che "la somma totale dei canoni annui adeguati sulla base Istat del canone iniziale dal 1.4.1988 ammonta ad euro [REDACTED] oltre ad interessi composti per euro [REDACTED]. Il tutto risultava alla data del 15.11.2003.

La convenuta, quindi, deve essere condannata al pagamento della somma di euro [REDACTED] tenuto conto del periodo coperto dalla prescrizione eccepita dalla convenuta, già aggiornata ad oggi anche tenuto conto della richiesta di liquidazione in via equitativa, oltre ad interessi legali dalla sentenza al saldo.

Attesa la conclusione della causa, per il principio di soccombenza, le spese di lite vanno poste a carico della convenuta e vanno liquidate come da dispositivo.

Anche le spese per la consulenza tecnica d'ufficio vanno poste definitivamente a carico della convenuta nella misura liquidata dal giudice.

Ai sensi di legge la sentenza va dichiarata provvisoriamente esecutiva.

PQM

il giudice, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa di cui sopra, respinta ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

accerta che la [REDACTED] corrente in Lugano via [REDACTED] è proprietaria dei vani sotterranei di pertinenza dell'immobile in [REDACTED] via [REDACTED] distinti nel NCEU al foglio 349, mapp 350, sub 58, 59 e 60;

accerta che la E [redacted] corrente in [redacted] [redacted]
occupa abusivamente tali vani sotterranei e, pertanto, la condanna a
rimettere l'attrice nel possesso di tali immobili;
condanna la convenuta al pagamento in favore della attrice della somma
di euro [redacted] oltre ad interessi legali dalla sentenza al saldo;
condanna la convenuta a rimborsare a controparte le spese di lite, che si
liquidano in complessivi euro [redacted], di cui euro [redacted] per
onorari, euro [redacted] per diritti ed i rimanenti per spese, oltre accessori
come per legge;
pone a carico definitivamente della convenuta le spese per la CTU, già
liquidate dal giudice;
con sentenza provvisoriamente esecutiva.

Così deciso in Milano il 29.6.2005

Il Giudice

