

[REDACTED]

Sent. 973/06  
Rep. 763/06



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa M.L.Padova, nella causa iscritta al n. 26703/05 R.G., avente ad oggetto una domanda di accertamento promossa da

[REDACTED] con l'avv. [REDACTED]

- ATTORE -

**CONTRO**

[REDACTED] con gli avv. [REDACTED]

- CONVENUTA -

all'udienza del 27.01.06, previa discussione orale ex art.281 sexies cpc, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA  
P. Q. M.**

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, dichiara l'inefficacia relativa all'odierno attore dell'atto di vendita 19.06.2003 tra [REDACTED] ed [REDACTED] rep. n. [REDACTED] allegato "A" del n. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di [redacted] il 10.07.2003 ai nn. [redacted],  
limitatamente alla porzione immobiliare costituita dal box n.67 censito  
nel N.C.E.U. del Comune di [redacted]

[redacted] ordina al competente Ufficio del Territorio – con  
esonero da ogni responsabilità - di provvedere all'annotazione della  
presente sentenza a margine della trascrizione dell'atto di vendita  
19.06.2003 sopra meglio individuato. Condanna la convenuta a  
rimborsare all'attore le spese di lite, liquidate in € [redacted] per spese,  
€ [redacted] = per diritti ed € [redacted] = per onorari, oltre rimborso  
forfetario ed accessori di legge.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Eccepisce preliminarmente parte convenuta l'inammissibilità ed in  
ogni caso l'infondatezza delle domande azionate ex adverso, per  
carenza di interesse ad agire.

L'evoluzione storica delle vicende contrattuali che hanno avuto ad  
oggetto il box n.67 situato in via [redacted] risultano  
documentalmente provate in conformità con la ricostruzione analitica  
datane dall'attore nell'atto introduttivo del giudizio ed in ogni caso  
non è in alcun modo smentita dalla convenuta.

Quest'ultima anzi da atto di non avere mai contestato la titolarità in  
capo al sig. [redacted] del diritto di proprietà avente ad oggetto il  
box e per tale ragione sostiene – con diffusa argomentazione –  
l'insussistenza di un interesse del medesimo ad agire nel presente  
giudizio.

Ritiene questo giudice che le considerazioni svolte dall'[redacted]  
[redacted] non possano essere condivise.

Se infatti è ben vero che, in linea di principio, le trascrizioni  
successive a quella in favore dell'attore non sono allo stesso  
opponibili, tuttavia l'esistenza di fatto delle trascrizioni successive  
espone l'avente diritto ad un rischio concreto e non meramente



ipotetico di ulteriori atti di disposizione dello stesso bene in favore di terzi. Rispetto a tale rischio, oggettivo e reale, l'azione intrapresa dall'attore non è di per sé idonea a scongiurare in assoluto tale eventualità, laddove – come ripetutamente è avvenuto per il passato – gli atti di trasferimento siano stati posti in essere e trascritti ignorando del tutto le risultanze catastali. Tuttavia è indubbio che l'iniziativa intrapresa dal sig. [redacted] costituisce certamente un'ulteriore forma di tutela. Ciò, proprio in relazione al regime di pubblicità che assiste detta iniziativa, come più diffusamente si dirà nel prosieguo.

Per altro verso – e sempre in relazione all'esistenza di un effettivo interesse in capo all'attore ad ottenere l'invocata pronuncia giudiziale – non si può ignorare che l'esistenza di ulteriori trascrizioni (rispetto a quella in favore dell'attore) a carico del bene lo rendono scarsamente appetibile sul mercato e dunque ne riducono il valore economico.

Superata così l'eccezione preliminare sollevata dalla convenuta, occorre anzitutto osservare come – proprio in relazione a quanto sin qui osservato in punto interesse ad agire – non possa trovare ingresso in giudizio la domanda di accertamento e declaratoria del diritto di proprietà in capo all'attore, dovendosi ritenere la carenza di interesse ad una pronuncia con effetti di giudicato sul punto.

Quanto alla conseguente domanda di accertamento e declaratoria di "nullità" della scrittura privata di compravendita, avente ad oggetto il box n.67 ed intervenuta tra [redacted] ed

[redacted] in data 19.06.2003, va detto anzitutto che essa non può trovare accoglimento così formulata perché non è stato integrato il necessario contraddittorio nei confronti di una delle parti (la venditrice [redacted]) del contratto da caducare. L'attore ha infatti dichiarato espressamente a verbale di udienza di voler rinunciare alle domande nei confronti della stessa per le difficoltà connesse alla notifica degli atti a detto soggetto.

Merita invece accoglimento la domanda di declaratoria di inefficacia relativa (all'attore) della compravendita suddetta. Essa discende dalla priorità della trascrizione dell'acquisto in favore del sig. [redacted] ed altresì – ulteriormente – dall'acquisto a non domino compiuto dalla

convenuta. In relazione a tale declaratoria indubbiamente l'interesse dell'attore alla pronuncia giudiziale è connesso al fatto che la sentenza che la dichiara verrà portata a conoscenza dei terzi attraverso l'annotazione ex art.2655 c.c. (Cass. n.13589 del 17.12.1991; Cass.n.8130 del 06.09.1996). In tal modo, all'evidenza, l'esistenza della trascrizione in favore di [REDACTED] perde la rilevanza che le deriva dal regime di pubblicità e dunque diviene inidonea ad incidere negativamente anche sul valore commerciale del bene e sulla sua libera trasferibilità a terzi da parte del proprietario. La soccombenza della convenuta ne comporta la sua condanna a rimborsare all'attore le spese di lite, che vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.  
Milano, 27.01.06.

Il Giudice

*U. L. Pachera*

