

per delega a margine della comparsa di costituzione e
risposta

CONVENUTO

OGGETTO: Usucapione

CONCLUSIONI: come dalle parti precisate nei fogli allegati a
verbale di udienza 19.04.2007, di seguito uniti in copia

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 21/07/2005 [REDACTED]
[REDACTED] titolare dell'omonima ditta individuale,
premetteva:

- di aver acquistato in data 30.06.2003, in forza di decreto
di trasferimento del G.E. del Tribunale di Milano nella
procedura immobiliare n. 42652/1997 promossa contro il sig.
Gianni Boccanegra, un appartamento facente parte
dell'edificio sito in Milano, viale Monza n.23, piano
quarto, con annesso locale solaio al piano sottotetto;
- di aver verificato, in seguito, che formalmente i solai
risultavano essere due: tanto emergeva dall'atto di
divisione 24.09.1992 notaio Lombardo di Milano rep. 31276,
fra [REDACTED] ed il fratello [REDACTED] in
cui entrambi i solai venivano assegnati a [REDACTED]
e censiti al NCEU di Milano al foglio 232, mapp. 287,
sub.35 (unitamente all'appartamento al quarto piano) ed al
foglio 232, mapp.287, sub.502, piano sottotetto ;
- che dalle indagini esperite era emerso che l'attuale unico
solaio, oggi di fatto esistente e così acquistato, era

derivato dall'unione effettuata sin dal dicembre 1979 (epoca di acquisto dell'immobile) da parte dei signori Cesare Boccanegra e Fiorenza Grasso, genitori di [REDACTED] [REDACTED] dei due distinti solai allora di proprietà dei predetti, con incorporazione, altresì, attraverso una chiusura con porta in legno a serratura e l'elevazione di un muro, di una piccola area di circa 3 mq dell'ultima parte del corridoio condominiale che consente l'accesso ai vari solai;

-che tale situazione di fatto, il relativo esclusivo possesso e l'esercizio pieno ed incontrastato uti dominus del piccolo spazio di proprietà condominiale si era così protratto sino all'attualità per oltre 26 anni, senza alcuna contestazione o richiesta;

-che pertanto doveva ritenersi che esso attore, per fatto dei suoi danti causa, avesse usucapito detta porzione di corridoio condominiale;

-tanto premesso, [REDACTED] conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Milano, il Condominio di Viale Monza 23 Milano, in persona dell'Amministratore dott. Girelli, per sentire accertare e dichiarare l'avvenuto acquisto per usucapione, in suo favore, della porzione di corridoio condominiale di cui sopra, con trascrizione dell'emananda sentenza alla Conservatoria dei RR. II. di Milano. /

Costituitosi con comparsa di risposta depositata il 18.06.2007, il Condominio di Viale Monza 23, Milano,

dichiarava di rimettersi alle decisioni che il Tribunale avrebbe assunto e concludeva chiedendo di decidere nel merito della domanda attrice secondo giustizia. Spese compensate fra le parti e rifuse solo nel caso di manifesta inammissibilità o ritenuta infondatezza della domanda attorea.

Espletate le prove orali ammesse con ordinanza resa all'udienza del 5.10.2006, su concorde richiesta dei Procuratori delle parti la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 19.04.2007. Eseguito detto incombenza, il Giudice tratteneva la causa in decisione previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito degli scritti conclusivi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Osserva il Tribunale che chi agisce in giudizio per essere dichiarato proprietario di un bene, affermando di averlo usucapito, deve dare la prova di tutti gli elementi costitutivi della dedotta fattispecie acquisitiva e, quindi, non solo del corpus, ma anche dell'animus; quest'ultimo elemento tuttavia, può eventualmente essere desunto in via presuntiva dal primo, se vi è stato svolgimento di attività corrispondenti all'esercizio del diritto di proprietà, sicchè è allora il convenuto a dover dimostrare il contrario, provando che la disponibilità del

bene è stata conseguita dall'attore mediante un titolo di carattere soltanto personale (Cass. n.15145/2004).

Nel caso di specie, ad avviso del Tribunale, la compiuta istruzione, attraverso le prove testimoniali e documentali acquisite, impone l'accoglimento della domanda proposta dall'attore, dovendosi ritenere che il sig. Gianfranco Pinzone ha acquistato la proprietà dell'immobile per cui è causa (porzione di corridoio comune condominiale del fabbricato di Milano, Viale Monza n.23) a titolo di usucapione, ai sensi degli artt. 1158 e 1146 II comma c.c., in virtù del possesso pubblico, pacifico ed ininterrotto esercitato sullo stesso uti dominus per un periodo ultraventennale, tenuto conto del termine iniziale dell'usucapione (1980) accertato giudizialmente e della data dell'atto introduttivo del presente giudizio (21.07.2005).

In particolare, il teste ██████████ escusso all'udienza del 24.01.2007, ha dichiarato che i propri genitori ██████████ e ██████████ avevano acquistato due appartamenti all'inizio degli anni '80 siti all'ultimo piano del Condominio di viale Monza n.23 convenuto e anche due solai corrispondenti agli appartamenti, ossia situati sopra gli stessi; che detti solai erano divisi da un tratto condominiale di circa 6-9 metri dove all'epoca erano depositate masserizie; che il padre Cesare Boccanegra aveva chiuso tale tratto condominiale - inserendovi all'ingresso anche una porta la

cui chiave era sempre stata in esclusivo possesso della famiglia Boccanegra/Grasso - che rimaneva così formante corpo unico con i due solai; che la società venditrice Pandora nulla aveva obiettato di fronte a tale chiusura; di aver avuto lo stesso possesso esclusivo del tratto condominiale in oggetto, lo stesso possesso che aveva fatto capo ai propri genitori, dopo la morte dei predetti e le necessarie divisioni intervenute fra esso Gianni Boccanegra ed il proprio fratello; che dal 1980 al 2004 nessuno dei condomini e nemmeno il Condominio convenuto aveva sollevato contestazione alcuna sul possesso esercitato in modo pacifico e palese.

Il teste [redacted] custode dello stabile di Viale Monza n.23 di Milano, a far data dall'ottobre 1985, ha confermato che "i Signori Boccanegra-Grasso erano proprietari di due appartamenti all'ultimo piano sovrastati da un unico solaio con una porta centrale nella quale entrava solo la famiglia [redacted]; che finchè detta famiglia aveva abitato in luogo il solaio era stato sempre posseduto dalla famiglia stessa e da nessun altro; che dopo la famiglia [redacted] il solaio era stato utilizzato solo dal signor [redacted] il quale aveva acquistato gli appartamenti sottostanti (cfr. verbale 24.01.2007);

Le testimonianze sopra riportate confermano dunque i fatti dall'attore posti a fondamento della domanda.

Giova sottolineare come il comportamento materiale posto in essere dai compossessori [redacted] del tratto

condominiale per cui è causa, abbia mutato il compossesso sino ad allora (1980) esercitato in possesso uti domini, essendosi la volizione interna dei predetti estrinsecata in un fatto esterno (chiusura del tratto condominiale con muro e porta munita di serratura la cui chiave veniva trattenuta in possesso esclusivo dalla famiglia Boccanegra e, in seguito, dall'attore) rivolto specificamente contro i compossessori, tale da manifestare inequivocamente l'intenzione di esercitare il possesso per conto ed in nome proprio.

Quanto al requisito temporale di cui all'art. 1158 c.c., come correttamente evidenziato da parte attrice nelle note conclusive, esso va ritenuto certamente sussistere: il sig. Pinzone, invero, unisce il proprio possesso, ai sensi dell'art. 1146 II comma c.c., a quello dell'esecutato sig. Gianni Boccanegra (doc. 1 attore), e quest'ultimo, nella sua qualità di erede, ha continuato il possesso dei genitori ex art. 1146 I comma c.c., dalla data di apertura delle rispettive successioni (dal 6.01.1986 per la sig.ra [redacted] e dal 19.10.1986 per il sig. [redacted], come da docc. 6-7 fasc. attoreo), risalendo - secondo quanto sopra evidenziato dalla deposizione del teste [redacted] - il termine iniziale dell'usucapione "all'inizio degli anni '80" e pacifico essendo l'identità del contenuto del possesso e del tipo di possesso esercitato dai coniugi Grasso/Boccanegra, quindi da [redacted] ed infine, da Gianfranco Pinzone (Cass. 13695/03).

La domanda, per le considerazioni tutte che precedono, va pertanto accolta, con la precisazione che per poter trascrivere la presente sentenza, è necessario provvedere alla identificazione catastale del bene usucapito e tale obbligazione fa carico all'attore perché risponde ad un suo specifico ed esclusivo interesse.

Subordinatamente alla verifica di tale adempimento il competente Funzionario della Agenzia del Territorio sarà tenuto alla trascrizione della sentenza, con esonero da responsabilità.

Ricorrono giusti motivi, tenuto conto dell'oggetto del giudizio e del comportamento processuale del convenuto Condominio, per compensare interamente fra le parti le spese di causa.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano - IV Sezione Civile- in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione respinta, così provvede:

1) accoglie la domanda e dichiara che l'attore sig. [REDACTED] [REDACTED] ha acquistato per intervenuta usucapione la proprietà della porzione di corridoio comune condominiale del fabbricato di Milano, Viale Monza n.23, incorporata all'interno del suo locale solaio posto al piano sottotetto dell'edificio e costituito dall'unione dei due locali solaio censiti al NCEU di Milano al foglio 232, mappale

287, sub. 35 (unitamente all'appartamento al quarto piano) e foglio 232, mappale 287, sub. 502, piano sottotetto;

2) manda l'attore agli adempimenti connessi alla identificazione catastale della porzione usucapita;

3) dispone la trascrizione della presente sentenza - subordinatamente agli adempimenti di cui al capo 2) - a cura del competente Funzionario della Agenzia del Territorio, con esonero da responsabilità;

4) dichiara interamente compensate fra le parti le spese del giudizio.

Così deciso in Milano il 3 settembre 2007.



IL GIUDICE

(Gianna Vallescura)