

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, notificato in data 10.06.02, [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED], esponendo che:

-in data 14.12.2001 prometteva irrevocabilmente di acquistare dalla sig.ra [REDACTED] la proprietà dell'immobile sito in [REDACTED], via [REDACTED] al prezzo concordato di £ [REDACTED] (= € [REDACTED]); contestualmente alla sottoscrizione della proposta di acquisto versava a mani dell'agente immobiliare l'importo di £ [REDACTED] (= € [REDACTED]) e si impegnava altresì, in caso di accettazione da parte della venditrice, a corrispondere un ulteriore acconto sul prezzo di £ [REDACTED] (= € [REDACTED]);

-in data 11.2.2002 le parti stipulavano il contratto preliminare di compravendita ove la parte promittente venditrice si impegnava a cedere e vendere alla parte promissaria acquirente la piena proprietà dell'immobile; inoltre la sig.ra [REDACTED] garantiva la piena proprietà dell'immobile e garantiva altresì che lo stesso era libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli; veniva confermato il prezzo di € [REDACTED] e, contestualmente alla sottoscrizione del preliminare, il sig. [REDACTED] versava alla sig.ra [REDACTED], a titolo di caparra confirmatoria, l'importo di € [REDACTED] mediante assegno circolare; le parti stabilivano che il contratto definitivo sarebbe stato stipulato, entro e non oltre il 29.03.02, presso notaio da individuarsi;

-il sig. [REDACTED] si rivolgeva al notaio dott. [REDACTED] il quale, all'esito delle indagini sull'immobile de quo, accertava che: sull'immobile in oggetto gravavano ancora due ipoteche (stante peraltro il ritardo nell'attivarsi da parte della convenuta per la cancellazione delle predette iscrizioni, veniva differita la data del rogito); l'immobile era stato acquistato dalla [REDACTED] e detta [REDACTED] con Convenzione del 9.04.86 rep. 42614/13679 a rogito notaio [REDACTED] aveva ottenuto dal [REDACTED] il diritto di superficie per novant'anni su un'area residenziale, inclusa nel locale Piano per l'Edilizia Economica e Popolare;

-con l'acquisto dell'immobile il sig. [REDACTED] non avrebbe ottenuto la piena proprietà dello stesso bensì unicamente la proprietà superficaria; per l'acquisto dell'immobile poi avrebbe dovuto dimostrare di possedere i requisiti soggettivi richiamati dall'art. 10 della Convenzione; il trasferimento dell'immobile doveva avvenire, come previsto dall'art. 35

della legge 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche, richiamato dall'art. 10 della Convenzione, ad un prezzo determinato secondo criteri rigidamente prestabiliti;

-informato di tutto ciò dal notaio, si affrettava, pertanto, a presentare al competente Ufficio del Comune di Milano la dichiarazione personale sostitutiva dell'atto di notorietà nonché i documenti richiesti per attestare la sussistenza dei requisiti soggettivi richiesti;

-in data 15.04.02 il Comune rilasciava il relativo certificato e, in data 7.05.02, comunicava al sig. [REDACTED] altresì il prezzo massimo convenzionale per l'acquisto dell'immobile, determinato in € [REDACTED];

-con telegramma 29.05.02 il sig. [REDACTED] convocava per il giorno 4.7.02 la sig.ra [REDACTED] avanti il notaio designato per la stipulazione del contratto definitivo e, in tale sede, la convenuta si rifiutava di stipulare al prezzo imposto dalla legge e quantificato dal Comune di Milano in € [REDACTED]

Ciò premesso, chiedeva di accertare e dichiarare l'inadempimento della sig.ra [REDACTED] all'obbligo, previsto nel contratto preliminare 11.02.02, di stipulare il contratto definitivo di compravendita; accertare e dichiarare la nullità dell'art. 5 del contratto preliminare de quo ai sensi dell'art. 1419 II comma c.c. e l'avvenuta sostituzione automatica della clausola nulla ai sensi dell'art. 1339 c.c.; per l'effetto, pronunciare sentenza costitutiva, ex art. 2932 c.c., di trasferimento in favore del sig. [REDACTED] della piena proprietà superficaria dell'immobile, determinando, nel contempo, le modalità di versamento del residuo prezzo pari ad € [REDACTED] compensando comunque tale importo, in tutto o in parte, con quanto verrà determinato a titolo di risarcimento dei danni subiti dall'attore per l'inadempimento della convenuta, quantificati in € [REDACTED] o altra somma accertata in corso di causa.

Si costituiva in giudizio la convenuta, la quale contestava la ricostruzione in fatto operata dall'attore, rilevando che, nella specie, si trattava di alloggio edificato su area concessa in diritto di superficie e non in proprietà, con la conseguenza che non erano applicabili i vincoli legali di cui all'art. 35 commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 L. 865/71; inoltre l'art. 9 della Convenzione stipulata tra il [REDACTED] e la [REDACTED] in data 9.04.86, affermava il divieto di alienazione per un periodo di cinque anni (e non

dieci) e per la mancata osservanza dei parametri per il calcolo del prezzo nelle alienazioni successive richiamava il successivo art. 11, che non prevedeva, come sanzioni, la nullità.

Quanto al rapporto vigente tra le parti, rilevava come tra le stesse era intervenuto soltanto un contratto preliminare, che, tenuto conto della notevole diversità di contenuto tra questo e quello che avrebbe dovuto essere oggetto del contratto definitivo, non poteva obbligare la stessa convenuta a contrarre.

Di più, proprio il comportamento contrario alla correttezza e lealtà, tenuto dallo stesso sig. [REDACTED], legittimava una dichiarazione d'inadempimento contrattuale dello stesso attore, con conseguente risoluzione del contratto preliminare e ritenzione da parte sua delle somme corrisposte, a titolo di risarcimento danni.

Assumeva, poi, una specifica responsabilità in capo al mediatore, [REDACTED] per non aver reso edotte le parti di tutte le circostanze, note, e idonee a influire sulla conclusione del contratto, nel senso che, se fossero state conosciute dalle parti, la stessa convenuta non avrebbe prestato il proprio consenso nei termini dell'accordo firmato con il [REDACTED].

Rilevava altresì una possibile censura, in capo al notaio [REDACTED] e alla sua collaboratrice dott.ssa [REDACTED] per non aver illustrato compiutamente l'operatività dell'art. 35, distinguendo le due ipotesi di applicazione alle aree cedute in superficie o in proprietà.

Pertanto chiedeva, in via preliminare, di autorizzare la chiamata in causa ed in garanzia dei terzi [REDACTED], [REDACTED], dott.ssa [REDACTED] ed il notaio [REDACTED]; nel merito, in principalità rigettare le domande di parte attrice perché infondate; in via riconvenzionale, accertare e dichiarare l'inadempimento del sig. [REDACTED] al contratto 11.02.02 e, conseguentemente, condannare lo stesso al risarcimento del danno accertato in causa, oltre alla perdita della caparra versata; in subordine, dichiarare la [REDACTED], [REDACTED], tenuti in solido, a garantire e manlevare la convenuta contro gli effetti dell'eventuale accoglimento della domanda attorea e condannarli al pagamento delle somme accertate e liquidate in causa.

Disposto dal Giudice il differimento della prima udienza, ai sensi dell'art. 269 c.p.c., e autorizzata la chiamata in causa dei terzi, con comparsa in data 13.11.2002, si

costituivano [redacted] ed il sig. [redacted] i quali eccepivano, in via preliminare, la carenza di legittimazione passiva in capo al terzo chiamato [redacted], in quanto non legale rappresentante della società [redacted] [redacted], ma semplice agente immobiliare che aveva sempre agito in nome e per conto della società medesima; nel merito, contestavano la sussistenza di qualsiasi loro responsabilità sia perché la stessa convenuta, al momento del conferimento dell'incarico di mediazione, non aveva loro consegnato l'atto di provenienza, del quale la [redacted] entrava in possesso solo in un momento successivo all'accettazione della proposta da parte della promittente venditrice, sia perché la stessa convenuta, meglio di qualsiasi altro, doveva essere già a conoscenza, come lo era, del particolare regime vincolistico cui era soggetto l'immobile posto in vendita, senza trascurare inoltre che la stessa convenuta aveva dichiarato la esistenza di una sola iscrizione ipotecaria gravante sull'immobile mentre poi erano risultate più iscrizioni ipotecarie. Chiedeva, dunque il rigetto delle domande proposte dalla convenuta perché infondate in fatto ed in diritto.

Con comparse rispettivamente in data 29.11.02 e 18.12.02 si costituivano altresì la dott.ssa [redacted] ed il notaio dott. [redacted].

La prima, dopo aver rilevato la propria carenza di legittimazione passiva, quale semplice dipendente dello studio notarile [redacted] contestava qualsiasi addebito ascritto dalla convenuta, rimarcando di aver operato, nella vicenda in esame, con la dovuta diligenza ed informando altresì la stessa convenuta ed il suo legale di quanto aveva accertato. Così quanto alle ipoteche non ancora cancellate; una volta riscontrato poi che l'atto avrebbe avuto ad oggetto la proprietà superficaria dell'immobile, di ciò informava entrambe le parti; comunicava altresì al sig. [redacted], per l'efficacia dell'acquisto, la necessità del rilascio della certificazione attestante il possesso dei requisiti soggettivi (di reddito, di residenza, ecc) previsti dalla convenzione e trasmetteva altresì all'avv. [redacted] di parte convenuta, nei giorni precedenti a quello stabilito per la stipula una bozza del contratto definitivo.

Chiedeva, dunque, in via principale, il rigetto della domanda della convenuta e, in via riconvenzionale, accertare e dichiarare la responsabilità ex art. 2043 c.c. ed in particolare ex art. 2059 c.c. per i danni morali subiti, oltre ai danni ex art. 96 c.p.c..

Il notaio dott. [REDACTED], a sua volta, chiedeva il rigetto della domanda della convenuta perché infondata in fatto ed in diritto, atteso che, su incarico dell'acquirente [REDACTED], aveva predisposto e preparato l'atto di vendita riscontrando il reale stato dell'immobile (gravato da ipoteche e soggetto alla normativa di edilizia agevolata), informando di ciò entrambe le parti che poi congedava in assenza del consenso sulla vendita.

Concessi i termini di cui all'art. 180 c.p.c., all'udienza in data 16.04.03 veniva esperito il tentativo di conciliazione che non dava alcun risultato e concessi i termini per le memorie di cui all'art. 183 V comma e 184 c.p.c.; con ordinanza in data 19.04.04 venivano ammesse in parte le prove orali dedotte dalle parti. Assunte le prove ammesse le parti precisavano le rispettive conclusioni all'udienza in data 13.07.05 ed il Giudice, concessi alle stesse i termini di legge per gli scritti difensivi, assumeva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda principale dell'attore è fondata e merita accoglimento.

Risulta infatti "per tabulas" (v. doc. 9 attore) dall'atto di assegnazione di alloggio dalla "[REDACTED]" a [REDACTED] e [REDACTED] che gli immobili di cui è causa rientrano tra quelli di c.d. "edilizia convenzionata economica e popolare". Nelle premesse dell'atto, infatti, si evidenzia che la [REDACTED] ha scopi edilizi mutualistici e che "con convenzione 9 aprile 1986....ha ottenuto dal [REDACTED] il diritto di superficie per 90 anni su di un'area residenziale sita in Comune di [REDACTED] ed inclusa nel locale Piano per l'Edilizia Economica e Popolare....".

Non solo, ma nello stesso atto risultava la conoscenza, in capo alla cessionaria (odierna convenuta) che l'alloggio non poteva essere alienato per un periodo di cinque anni dalla data di cessione e che, successivamente, la cessione sarebbe potuta avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare ed i trasferimenti in proprietà, successivi al primo, avvenire ad un prezzo determinato e secondo i criteri indicati ("al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le

famiglie di operai e impiegati; tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio secondo....”).

Tale vincolo, contenuto peraltro nella Convenzione tra la Cooperativa ed il CIMEP e riportato nell'atto di assegnazione come sopra, era dunque ben noto alla convenuta, la quale nell'atto dichiarava: *“di essere perfettamente a conoscenza della convenzione intervenuta col Comune di [redacted] il cui testo s'intende qui integralmente riportato...si obbliga per sé, eredi ed aventi causa...a sottostare a tutti gli obblighi portati dallo statuto, dai regolamenti speciali e dalle leggi sulla Edilizia Popolare, ed in particolare della legge 22 ottobre 1971 n. 865”*.

La Convenzione tra il [redacted], il Comune di [redacted] e la [redacted] (in data 9.04.1986 v.doc. 12 attore) attesta la concessione da parte del [redacted] alla [redacted] dei diritti di superficie sull'area residenziale meglio descritta e all'art. 2 si prevede l'obbligo della [redacted] a realizzare edifici di abitazione di edilizia economica e popolare, i cui alloggi saranno ceduti in proprietà esclusivamente a persone aventi determinati requisiti (art. 10), mentre all'art. 7 è previsto l'obbligo della [redacted] di cedere a persone aventi i requisiti di cui all'art. 10 *“..al prezzo indicato nel Piano di ripartizione dei capitali investiti che viene allegato al presente atto sotto la lettera L..”*.

Non solo, ma l'art. 9 della predetta Convenzione poi prevede l'obbligo di non alienazione per cinque anni dalla data di prima assegnazione e, per gli acquisti successivi al primo, dopo aver detto che la cessione potrà avvenire esclusivamente in favore dei soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 10, prevede che il prezzo sarà determinato come segue: *“...al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati; tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio secondo....la seguente tabella...In casi di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al secondo....”*.

Ora, tale Convenzione è perfettamente conforme a quanto imposto dalla Legge 865/71b dove all'art. 35 si prevede, con riguardo alle aree acquisite dal Comune e facenti parte del patrimonio indisponibile del Comune, la facoltà di concedere il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico o popolare e al punto e) del settimo comma, relativo al contenuto obbligatorio della Convenzione, si prevedono **“..i criteri per la**

determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché **per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi**, ove questa sia consentita”.

Ne deriva che, pertanto, è tale legge la fonte dell'efficacia vincolante della Convenzione e dei criteri di determinazione del prezzo di cessione degli alloggi di edilizia convenzionata.

In modo legittimo l'attore, quale soggetto in possesso dei requisiti riconosciuti dal Comune di [REDACTED] (v. doc. 13 attore), ha diritto di pretendere l'osservanza della normativa vigente e della relativa Convenzione, con specifico riguardo alla determinazione del prezzo.

Peraltro, la stessa legge (art. 35 comma 6) impone che la Convenzione venga stipulata con atto pubblico, da trascriversi presso il competente ufficio dei Registri immobiliari e ciò ai fini dell'opponibilità anche ai terzi.

La tesi della convenuta circa l'inapplicabilità, nella specie, dell'art. 35 L. 865/71 non può condividersi.

Assume, infatti, la convenuta che l'art. 23 comma XX della legge 179/1992 avrebbe modificato la precedente normativa nel senso di liberare le parti da qualsivoglia vincolo in relazione al prezzo. Ora il suddetto articolo, nell'abrogare i commi 15-20 dell'art. 35 della L. 865/71, si è riferito espressamente all'eliminazione del vincolo d'inalienabilità decennale dell'alloggio costruito su aree cedute in proprietà, nulla riscontrandosi nel medesimo articolo in merito alle aree concesse in diritto di superficie. Sono, dunque, tuttora vigenti divieti e vincoli, contenuti nelle convenzioni per espressa previsione legislativa, per gli alloggi costruiti su aree concesse, come nella specie, in diritto di superficie.

Ora, non vi è dubbio che nella fattispecie in esame debba trovare applicazione il meccanismo di cui agli artt. 1339 e 1419 comma 2° c.c., secondo cui in ipotesi di contratto di cessione di un alloggio di edilizia economica e popolare, l'illegittima determinazione del prezzo non comporta la nullità dell'intero contratto, atteso che la violazione delle norme relative alla determinazione del prezzo comporta la sostituzione di diritto del prezzo determinato secondo i predetti criteri legislativi a quello fissato dalle

parti (v. C. Conti Reg. Sicilia sez. contr., 9.3.1999 n. 9; Cass. civ. sez. I, 21.8.1997 n. 7803; Corte Appello Napoli 24.4.1997).

E' indubbio che il prezzo, nella specie, è imposto dalla legge (da intendersi anche in senso atecnico fino a ricomprendere i regolamenti ed anche i provvedimenti degli organi amministrativi cui la legge attribuisca il potere di statuire in materia, fissando i relativi criteri) e dunque il principio della sostituzione automatica di clausole difformi da quelle imposte da norme imperative opera senza necessità di espressa previsione, ogni qualvolta dalla disciplina legale della fattispecie emerga la necessità di applicazione di criteri legali inderogabili, predeterminati, destinati ad assolvere, nella economia del contratto, la medesima funzione cui erano destinate le clausole sostituite.

Si deve altresì osservare che, nella specie, il prezzo è stato indicato, seppure in misura inesatta e, dunque, non difetta nel contratto un elemento essenziale, ma è soltanto imprecisa la sua determinazione.

Il carattere imperativo delle norme richiamate, in tema di determinazione del prezzo degli alloggi di edilizia economica popolare deriva, inequivocabilmente, dalla stessa legge nel suo complesso, che pone limiti temporali alla alienazione dei predetti immobili, che predetermina i soggetti beneficiari che possono divenire cessionari e che, per l'appunto, a tutela di questi soggetti fissa e predetermina in modo espresso i criteri per la determinazione del prezzo.

L'alloggio di cui è causa avrebbe dovuto quindi essere ceduto ad un prezzo determinato secondo gli anzidetti criteri rigidamente prestabiliti, pari ad € [REDACTED] (dei quali € [REDACTED] già corrisposti), anziché a quello indicato dalle parti nel contratto preliminare, pari ad € [REDACTED]

Ne consegue che il patto n. 5 del contratto preliminare di cui è causa, ove fissa il prezzo della cessione degli immobili in € [REDACTED] deve essere dichiarato nullo ed in sua sostituzione deve essere fissato il prezzo determinato dal Comune di [REDACTED] in € [REDACTED] (v. doc. 14 attore).

Ciò detto in ordine alla normativa applicabile è indubbio l'inadempimento della convenuta all'obbligo di stipulare il contratto definitivo al prezzo imposto, né può rilevare l'atteggiamento psicologico della convenuta secondo cui la stessa non avrebbe

sin dall'inizio stipulato se avesse saputo del prezzo reale cui poteva essere venduto l'immobile de quo.

In realtà, risulta che la convenuta doveva o comunque avrebbe dovuto essere a conoscenza del fatto che l'immobile era soggetto alla normativa in tema di edilizia economica popolare (v. atto di assegnazione), specie con riguardo ai limiti nella determinazione del prezzo. Vi è altresì da rilevare che la stessa convenuta ha omesso di informare esattamente l'attore acquirente, sia della esistenza di iscrizioni ipotecarie, sia del fatto che oggetto della vendita era la proprietà superficiaria e non la proprietà piena dell'immobile in questione.

Non vi sono pertanto ragioni ostative all'accoglimento della domanda di trasferimento della proprietà, ai sensi dell'art. 2932 c.c., in favore dell'attore, naturalmente subordinando l'effetto traslativo al pagamento del saldo prezzo dovuto pari ad € [REDACTED] (= [REDACTED]). Non può invece essere accolta la domanda dell'attore, poichè sfornita di adeguata prova (non essendo sufficiente la fattura prodotta-doc. 17), di compensare in tutto o in parte la somma dovuta quale saldo-prezzo con la somma ad esso dovuta per i danni subiti in conseguenza dell'inadempimento della convenuta.

Venendo ora ad esaminare le domande svolte dalla convenuta nei confronti dei terzi chiamati, occorre subito rilevare che fondate sono le eccezioni di carenza di legittimazione passiva svolte da [REDACTED]

Il primo, infatti, non riveste la qualifica di legale rappresentante della [REDACTED], svolgendo soltanto le mansioni di agente immobiliare ed avendo agito sempre in nome e per conto della società medesima, come si evince peraltro dall'incarico di mediazione conferito appunto alla [REDACTED]. La seconda, analogamente, risulta invece essere semplice dipendente dello studio notarile [REDACTED] di guisa che non si comprende a quale titolo dovrebbe rispondere dell'operato e del risultato conseguente alla prestazione effettuata dal datore di lavoro.

Con riguardo poi ad entrambe le posizioni soggettive la convenuta non ha chiarito o precisato la causa petendi della propria domanda.

Quanto alla domanda svolta dalla convenuta nei confronti della [REDACTED] assume la stessa convenuta la sua completa buona fede e la mala fede invece dell'agenzia

immobiliare alla quale si era rivolta per la vendita del proprio immobile. In particolare, la stessa [redacted] avrebbe taciuto- secondo la prospettazione di parte convenuta- circostanze fondamentali incidenti sulla conclusione del contratto.

Tale assunto non può essere condiviso, da un lato, perché la stessa venditrice era o comunque doveva essere a conoscenza (v. atto di assegnazione) del particolare regime vincolistico cui era sottoposto l'immobile di sua proprietà, dall'altro, nessuna carenza di diligenza può ascriversi alla terza chiamata per non aver acquisito la necessaria documentazione idonea ad accertare il reale stato dell'immobile, atteso che la documentazione circa la proprietà dell'immobile, secondo le risultanze istruttorie (v. teste [redacted]) risulta essere stata prodotta solo all'atto della sottoscrizione del contratto preliminare tra le parti, mentre la stessa documentazione era stata comunque sollecitata dalla stessa agenzia immobiliare alla proprietaria medesima (v. teste [redacted]).

Quanto poi alla responsabilità del notaio, la domanda della convenuta appare ancor più incomprensibile ed infondata. La carenza di diligenza ascrivibile al notaio, secondo la convenuta, sarebbe da individuarsi nell'aver male interpretato la norma dell'art. 35 L. 865/71 e, soprattutto, nel non aver informato tempestivamente la venditrice della reale condizione giuridica dell'immobile.

Tale assunto è totalmente infondato perché smentito, da un lato, da quanto sopra detto sull'operatività nella specie della L. 865/71 e, dall'altro, perché vi è in atti la prova documentale dell'intervenuta tempestiva informazione alla parte venditrice, come si evince dal fax al legale della convenuta della bozza del contratto di vendita (doc. 5 fasc. [redacted]).

In conclusione tutte le domande svolte dalla convenuta nei confronti dei terzi chiamati devono essere tutte respinte perché infondate.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [redacted] contro [redacted] e con la chiamata in causa di [redacted] e [redacted] del notaio [redacted] e dott.ssa [redacted]

disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, respinta ogni contraria domanda, così provvede:

1) accerta e dichiara l'inadempimento della convenuta [redacted] all'obbligo, previsto nel contratto preliminare del 11.2.02, di stipulare il contratto definitivo di compravendita dell'immobile di cui è causa;

2) accerta e dichiara la nullità dell'art. 5 del contratto preliminare in data 11.02.02 ai sensi dell'art. 1419 II co. c.c. e l'avvenuta sostituzione automatica della clausola nulla ex art. 1339 c.c., dichiarando che il prezzo dovuto per il trasferimento delle unità immobiliari è di € [redacted] (di cui € [redacted] già corrisposto);

3) trasferisce, ai sensi dell'art. 2932 c.c., da [redacted] in favore di [redacted] [redacted] la proprietà superficiaria delle seguenti unità site in [redacted] n. [redacted]

a) appartamento al piano primo composto da tre locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano seminterrato, censito come segue: foglio 626, mappale 71, sub. 18;

b) vano ad uso autorimessa privata al piano seminterrato, così censito: foglio 626, mappale 71, sub. 42;

previo pagamento del residuo prezzo pari ad € [redacted]

4) subordina l'effetto traslativo al pagamento del saldo prezzo, come sopra determinato;

5) respinge tutte le altre domande, comprese quelle svolte dalla convenuta nei confronti dei terzi chiamati, perché tutte infondate;

6) ordina al competente Ufficio del Territorio la trascrizione della presente sentenza, con esonero da qualsiasi responsabilità;

7) condanna la convenuta [redacted] a rifondere a tutte le altre parti le spese del giudizio, che si liquidano come segue:

-quanto all'attore [redacted] in complessive € [redacted], di cui € [redacted] per onorari, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge;

-quanto alla terza chiamata [redacted] e [redacted] in complessivi € [redacted] di cui € [redacted] per onorari, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per spese, oltre rimb. forf. ed accessori di legge;

-quanto alla terza chiamata dott.sa [redacted] in complessivi € [redacted], di cui € [redacted] per onorari, € [redacted] per diritti, oltre rimb. forf. ed accessori di legge;
-quanto al terzo chiamato notaio [redacted] in complessivi € [redacted], di cui [redacted] per onorari, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per spese, oltre rimb. forf. ed accessori di legge.

Così deciso in Milano il 2.12.2005

Il Giudice

Valter Colombo

