

PROC. NR. 28218/2005

Sent. 1907/07
Rep. 1493/07

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
IV sezione civile

In persona della dott.ssa Lucia Formica,
ha pronunciato la seguente

[REDACTED]

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato
promossa da:

[REDACTED] (cf S [REDACTED]) e F [REDACTED]
[REDACTED] (cf F [REDACTED]), elettivamente domiciliati in Monza,
piazza Garibaldi n. 6, presso lo studio dell'avv. Ernesto Cacciuttolo, che li
rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di citazione;

ATTORI

contro

[REDACTED] A [REDACTED] M [REDACTED] S [REDACTED] (cf M [REDACTED]),
elettivamente domiciliata in Milano, via Visconti Venosta n. 2, presso lo
studio dell'avv. S [REDACTED] e del dott. Alessandro Montagna, che la
rappresentano e difendono per procura in calce alla copia notificata dell'atto
di citazione;

CONVENUTA

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 9.11.2006 come da fogli allegati;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato il 15.4.2005, i sig.ri C [REDACTED]
S [REDACTED] e R [REDACTED] convenivano in giudizio dinanzi a questo
Tribunale la sig.ra A [REDACTED] M [REDACTED], premesso di essere
comproprietari in forza di atto di acquisto del 5.5.2003, rogito Notaio Carla
Fresca Fantoni, di un appartamento posto al quarto piano con annesso vano
di cantina al piano sotterraneo, il tutto sito in Milano viale Lombardia 96 e
meglio in atti descritto, esponevano che la cantina era illegittimamente
occupata dalla convenuta, cosa di cui essi erano consapevoli al momento

[Handwritten signature]

CONCLUSIONI PRECISATE ALL'UDIENZA DEL 9.11.2006 PER I signori C [REDACTED] e [REDACTED], nella causa n. 28218/05 R.G.:

Voglia l'On.le Tribunale adito, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa e respinta, previe declaratorie di rito, così giudicare:

Nel merito:

- **accertare e dichiarare** che la cantina accatastata al foglio 234, mappale 216, subalterno 17 per cui è causa è, per l'effetto del rogito notarile datato 23 giugno 2003, registrato in data 15 maggio 2003 al n. 1604 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, di comproprietà dei signori C [REDACTED] e [REDACTED] in quanto di pertinenza dell'appartamento sempre di loro proprietà sito in Milano, v.le Lombardia n.96, ubicato al quarto piano dello stabile condominiale e conseguentemente **accertare e dichiarare** illegittima e del tutto arbitraria l'occupazione esercitata sulla medesima dalla sig.ra A [REDACTED] M [REDACTED], per l'effetto, **ordinare** a quest'ultima, ai sensi dell'art. 984 c.c. l'immediata restituzione della suddetta cantina libera e sgombra da persone anche interposte o cose;
- **condannare** inoltre la signora Anna Maria Silvana Mangano a corrispondere ai sigg. C [REDACTED] e R [REDACTED] un'indennità di occupazione derivante dalla mancata disponibilità c/o godimento dell'immobile *de quo* e del mancato reddito che le parti attrici avrebbero potuto ricavare ove il bene fosse rimasto nella loro disponibilità, da determinarsi, previa occorrenza CTU, con riferimento al valore locativo dell'immobile maturato nel periodo di tempo intercorrente tra la data di



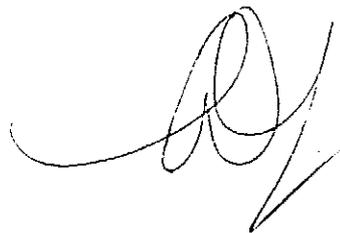
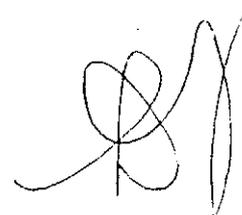
acquisto della proprietà da parte degli odierni attori a quella della sua restituzione.

In ogni caso: con vittoria di spese, diritti ed onorari del presente giudizio.

In via istruttoria:

- ove il Giudice ritenesse opportuno rimettere la causa sul ruolo, ai soli fini istruttori, e comunque onde impedire che l'omessa indicazione possa essere intesa come rinuncia alle prove già dedotte, s'insiste per l'ammissione dei mezzi istruttori di cui alla memoria del 15 marzo 2006.

9.11.06

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the left.A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke extending downwards.

dell'acquisto tanto che si erano assunti l'onere di ottenerne la restituzione sollevando il venditore, sig. F [REDACTED], da responsabilità al riguardo. Gli attori chiedevano pertanto che, previo accertamento della loro proprietà della cantina occupata dalla convenuta, costei fosse condannata a restituirla con il risarcimento per l'occupazione illegittima.

La convenuta, costituitasi, chiedeva la reiezione della domanda avversaria e sottolineava innanzitutto di essere proprietaria della cantina oggetto di rivendicazione, per averla acquistata il 28.12.1987 a mezzo di contratto autentico dal Notaio Todeschini, dai sig.ri F [REDACTED] e M [REDACTED] unitamente ad un appartamento sito nel medesimo stabile, ed osservava che per un equivoco gli attori pretendevano di identificare la cantina di loro pertinenza con quella da lei occupata. In subordine, la convenuta eccepiva l'intervenuto acquisto per usucapione a suo favore, sostenendo di aver posseduto la cantina, ininterrottamente e pacificamente, dal 1987 e che il suo possesso si era unito a quello dei suoi danti causa che la possedevano dal 1976.

Fallito il tentativo di conciliazione e ritenuta la causa documentale, le parti precisavano le conclusioni come riportate nei fogli allegati; quindi, previo deposito e scambio delle memorie ex art. 190 c.p.c., la causa giunge a decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La cantina contesa tra le parti è sita al piano interrato dello stabile di viale Lombardia n. 96, sul lato dell'edificio prospiciente la piazza Durante e, sulla base delle indicazioni fornite dalle parti mediante la produzione di planimetrie (per gli attori quali docc. n. 4 e 5, per la convenuta quale doc. n. 6), si evince che essa ha l'ingresso su di un vano comunicante con il corridoio comune, è la seconda ad est dopo il "locale contatori" e ad est rispetto ad essa si trovano altri tre vani cantina.

Sostengono gli attori che tale cantina sia quella di pertinenza dell'appartamento di loro proprietà, censito al Catasto al foglio 234, part. 216 sub. 17, priva di autonoma identificazione catastale.

Per contro, la convenuta sostiene che la cantina sia quella censita, autonomamente rispetto all'appartamento di cui è pertinenza, al foglio 234, mapp. 216 sub. 25, mentre l'appartamento è posto al primo piano ed è censito al foglio 234, mapp. 216 sub. 6.

Ciò premesso, si osserva che in quanto promotori di azione di rivendica della proprietà di un bene, gli attori avevano l'onere di dimostrare di esserne proprietari.

A tale scopo essi hanno prodotto il contratto di compravendita stipulato mediante scrittura privata autenticata dal Notaio Carla Fresca Fantoni il 23.6.2003, con cui appartamento e cantina di pertinenza sono loro pervenuti dal precedente proprietario sig. [REDACTED]

In tale contratto i beni compravenditi sono descritti come appartamento sito al piano quarto con annesso vano di cantina al piano sotterraneo, il tutto censito al catasto fabbricati di Milano come segue: foglio 234, mapp. 216 sub. 17, viale Lombardia n. 96, piani 4 – SI.

La cantina dunque risulta priva di una autonoma descrizione catastale, né le coerenze indicate (da nord in senso orario: piazza Durante, cantina di terzi, corridoio comune da cui si accede, altra cantina di terzi) sono decisive per individuarla, trattandosi di coerenze compatibili con l'ubicazione di altre cantina poste sulla stessa ala dell'edificio. Il contratto poi non contiene alcuna descrizione grafica, p.e. mediante rinvio a planimetrie allegate.

La descrizione di cui sopra, limitata come si è detto all'indicazione dei dati catastali, poteva essere colmata solo mediante la produzione della scheda catastale contenente la descrizione grafica appunto del bene identificato con le coordinate del foglio 234, mapp. 216, sub. 17. Tuttavia, la scheda prodotta dagli attori quale doc. n. 4 non costituisce estratto della mappa catastale, compilato o convalidato dall'ufficio del Catasto, bensì planimetria redatta da un professionista di loro fiducia, il geom. [REDACTED] presentata al Catasto (di cui reca un timbro tondo) in data sconosciuta e, soprattutto, con esito ignoto. Insomma, poichè la planimetria è stata predisposta per conto degli interessati e non vi è prova che sia stata in qualche modo recepita dal Ufficio del Catasto, essa è priva di valore probatorio.

Sostengono poi gli attori che la suddetta planimetria, prodotta quale doc. n. 4, riproduce l'appartamento e la cantina esattamente come rappresentati nelle schede con cui i medesimi beni sono stati originariamente accatastati, ossia la scheda n. 77965 del 18.12.1939 e la scheda n. 77965 del 20.2.1940. Tuttavia, l'assunto è privo di ogni riscontro. Come si è detto, sarebbe stato indubbiamente decisivo esaminare le schede con cui i beni furono per la prima volta accatastati, con attribuzione dei dati di identificazioni sopra indicati, schede che certamente dovevano descrivere anche graficamente i beni e, in particolare per quanto qui interessa, la cantina, onde risalire all'ubicazione fisica di quella individuata con il sub. 17 e indicata tra i beni trasferiti agli attori con il contratto di compravendita 23.6.2003. Le schede suddette, tuttavia, non sono state prodotte e nessun elemento prova che (come affermano gli attori) il loro contenuto sia stato esattamente riprodotto nella planimetria predisposta dal geom. Villa, professionista di fiducia degli attori (doc. n. 4), cosa che sarebbe stato possibile appurare evidente solo mediante il raffronto tra planimetria e schede catastali, precluso dal mancato assolvimento dell'onere di produzione che gravava sugli attori.

Neppure l'esame del titolo di acquisto dei beni da parte del dante causa degli attori consente di superare la lacuna sopra evidenziata.

Il sig. [REDACTED] ha acquistato appartamento e cantina a seguito di espropriazione a carico del precedente proprietario, sig. [REDACTED], mediante decreto di trasferimento del 26.3.2002 (doc. n. 1 att.). Anche nel suddetto decreto i beni sono descritti mediante i dati catastali (fg. 234, mapp. 216, sub. 17, piano 4 e S1) e la cantina con le seguenti coerenze: nord piazza Durante, est cantina di terzi, sud corridoio cantine, ovest cantina di terzi. Pertanto, valgono con riferimento al decreto di trasferimento in questione le stesse osservazioni sopra svolte con riferimento alla descrizione contenuta nel contratto 23.6.2003, insufficiente ad individuare l'ubicazione fisica della cantina, lacuna che poteva essere colmata solo con la produzione delle schede catastali (ossia, si ripete, la copia delle planimetrie conservate dall'ufficio del Catasto, non di quelle predisposte da professionista incaricato dagli attori).

Si condivide l'osservazione degli attori, secondo i quali si deve presumere che nel corso della procedura per esecuzione forzata immobiliare, all'esito della quale il sig. [REDACTED] si è reso aggiudicatario, sia stata verificata la proprietà in capo all'esecutato dei beni messi all'asta, compresa evidentemente la cantina; quel che non si può presumere, in mancanza degli elementi mancanti e sopra evidenziati, è che la cantina trasferita dal sig. [REDACTED] al sig. [REDACTED], ed oggetto di previa verifica della proprietà in capo all'esecutato, sia proprio quella qui rivendicata dagli attori.

Per contro, la sig.ra [REDACTED] ha dimostrato l'acquisto della proprietà della cantina ubicata nella posizione in cui gli attori assumono trovarsi la propria. Ella ha prodotto il contratto di vendita redatto in forma di atto pubblico rogito Notaio Riccardo Todeschini il 28.12.1987 (doc. n. 1 conv.) in cui la cantina, autonomamente censita rispetto all'appartamento di cui è pertinenza, risulta così identificata: *"foglio 234, mapp. 216 sub. 11, variato con scheda presentata all'UTE di Milano il 18.11.1987 registrata al numero 29560 porz. B con il nuovo sub. 25"* e così coerenzata in giro da nord a ovest: *"piazza Durante, cantina sub. 18, corridoio comune da cui si ha l'accesso, cantina sub. 7"*. Al rogito in esame è allegata una planimetria sotto la lettera A (doc. n. 6 conv.), richiamata nel testo a pag. 3, rigo 5, con la precisazione che nella planimetria allegata i beni oggetto della compravendita sono evidenziati in tinta verde. Nella planimetria citata (doc. n. 6 conv.) la cantina oggetto della compravendita (nella fotocopia non a colori il colore dell'evidenziatore appare grigio scuro) è raffigurata in posizione solo parzialmente coincidente con quella indicata nella planimetria predisposta dal geom. Villa (doc. n. 4 att.). Quella planimetria riproduce invece esattamente la cantina raffigurata nella scheda catastale dell'unità immobiliare censita al Catasto al foglio 234, mapp. 216 sub. 25 già 11

porzione B (doc. n. 5 conv.), compresa tra le cantine nn. 7 (a ovest) e 18 (a est).

Sostengono gli attori che in realtà la cantina recante il subalterno 25 avrebbe accesso da una porzione del corridoio comune prospiciente viale Lombardia e perpendicolare rispetto a quella su cui si apre la cantina contesa, e sarebbe coincidente con una cantina evidenziata con tratteggio in tinta rossa nella planimetria dagli stessi prodotta il 14.10.2005 quale doc. n. 5 (peraltro trattasi di copia della planimetria allegata con la lettera A al rogito di acquisto della convenuta, del 28.12.1987 cit., di cui si è già detto sopra). Gli attori assumono di essere pervenuti a tale convinzione dopo aver visionato le schede con cui nel 1987 era stata chiesta al catasto la variazione e l'autonomo censimento della cantina n. 25, tuttavia neppure quelle schede sono state prodotte, sicchè l'assunto resta privo di ogni riscontro.

Infine, gli attori sostengono che la cantina oggi censita al n. 25, a seguito della variazione richiesta nel 1987, ed originariamente contraddistinta dal sub. n. 11, fosse quella raffigurata nella planimetria prodotta il 12.4.2006 quale doc. n. 6 in posizione ancora diversa. La suddetta planimetria doc. n. 6 degli attori, però, risulta priva di utilità ai fini della presente controversia, intanto perché riguarda la cantina di pertinenza di un appartamento posto al secondo piano, mentre quello della sig.ra [REDACTED] è sito al primo piano. Inoltre, da nessun elemento contenuto all'interno della scheda stessa risulta che la cantina raffigurata fosse contrassegnata proprio dal subalterno n. 11, certo non bastando a tal fine l'appunto a penna "SUB 11" apposto sul margine destro in basso del documento.

In conclusione, gli attori non hanno assolto l'onere su loro gravante di dimostrare di essere proprietari della cantina occupata dalla convenuta. La domanda, pertanto, deve essere respinta.

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

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando sulle domande agli atti, in contraddittorio, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede: respinge la domanda degli attori; condanna gli attori alla rifusione a favore della convenuta delle spese di lite, che liquida in complessivi € 5.468,50 (di cui € 88,50 per spese, € 1.730,00 per diritti, € 3.650,00 per onorari) oltre IVA e CPA.

Così deciso in Milano il 12.2.2007.

Il Giudice
Dott. Lucia Fornica

