

SENTENZA N.

N. 44996/2003

N. REG. DEP.

6352/07
5088/07



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4° CIVILE

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, dott. Valter Colombo
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;
promossa con atto di citazione notificato in data 4.07.2003 a ministero dell'Aiutante
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED] elettivamente domiciliato in
Milano via A. Mauri 3, presso lo studio degli avv.ti Salvatore Battaglia e Pierfrancesco
Battaglia, che lo rappresenta e difende, per procura a margine dell'atto di citazione-

ATTORE

CONTRO

[REDACTED] elettivamente domiciliato in
Milano via Visconti di Modrone 18, presso lo studio dell' avv. Luigi Fazzo, che lo
rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta-

CONVENUTO

e con la chiamata in causa di

[REDACTED] elettivamente domiciliato in Milano piazza V Giornate 3
presso lo studio dell'avv. Cristiano Cominotto, che lo rappresenta e difende per procura
a margine della comparsa di costituzione e risposta-

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, regolarmente notificato, [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] chiedendo di accertare e dichiarare l'inadempimento del convenuto con conseguente condanna dello stesso al pagamento in favore dell'attore di una somma a titolo di riduzione del prezzo dell'immobile ed al risarcimento dei danni.

A sostegno della domanda esponeva che, con atto in data 19.07.02, aveva acquistato dal sig. [REDACTED] un appartamento sito in Milano [REDACTED] al piano quinto, composto da un locale e servizi, con annesso vano di solaio nel sottotetto; al momento della consegna dell'immobile il vano solaio risultava occupato da terzi e inutili erano state le reiterate diffide fatte per ottenerne la consegna.

Si costituiva in giudizio il sig. [REDACTED] il quale osservava che le unità immobiliari in questione erano state da lui acquistate in data 12.12.2000 dalla signora [REDACTED]; dopo poco tempo decideva di venderle e, pertanto, del solaio di cui è causa prese visione solo al momento dell'acquisto dell'appartamento, constatando che era aperto, la porta priva di lucchetto ed il locale appariva libero.

Successivamente metteva in vendita i locali, avvalendosi dell'intermediazione dell'agenzia [REDACTED] di [REDACTED]; che seguì le trattative fino al rogito con il [REDACTED]

All'atto del rogito, presente quale procuratrice speciale del venditore la madre dello stesso sig.ra [REDACTED] rappresentava che il solaio *de quo* risultava ingombro di oggetti. Così parte venditrice chiedeva ed otteneva dal sig. [REDACTED] che provvedesse al relativo sgombero dietro il compenso di euro 270,00.

Nei mesi successivi, tuttavia, ricevette la comunicazione da parte dell'attore circa il fatto che il predetto solaio risultava occupato da una terza persona che vi aveva apposto un lucchetto. Tale persona era il sig. [REDACTED] condomino dello stesso stabile ed anzi proprio quest'ultimo aveva nel frattempo promosso una causa contro il sig. [REDACTED] assumendo che questi aveva sgomberato un solaio sbagliato andando così a disperdere i beni presenti nel suo solaio. Il Giudice di Pace, investito della controversia, dichiarava con sentenza 24.6.03 la propria incompetenza per materia ma la causa non veniva riassunta dinanzi al Tribunale.

Ciò detto, il convenuto rilevava come avesse regolarmente acquistato il solaio *de quo* in data 12.12.2000, come da mappa allegata al rogito, anche se effettivamente attualmente lo stesso risultava occupato dal [REDACTED] aveva pertanto adempiuto il suo obbligo di venditore mettendo a disposizione del sig. [REDACTED] il suddetto solaio, provvedendo allo sgombero, mentre l'occupazione da parte del sig. [REDACTED] era avvenuta in un momento imprecisato ma comunque successivo quando già il bene era entrato nella disponibilità del sig. [REDACTED]

Chiedeva, pertanto, il rigetto delle domande attoree e, comunque la chiamata in causa del sig. [REDACTED] per essere da questi manlevato in caso di accoglimento, anche parziale delle domande dell'attore e con condanna del terzo a rilasciare in favore dell'attore il vano solaio in contestazione.

A seguito di citazione del terzo, si costituiva in giudizio anche il sig. [REDACTED], il quale assumeva di aver sempre utilizzato il solaio *de quo* dal 1977 come magazzino e ripostiglio e che pertanto il solaio sgomberato non era quello del sig. [REDACTED] ma in realtà proprio il suo.

Aggiungeva che aveva acquistato nel 1988 dai [REDACTED] un appartamento nello stabile di via [REDACTED] con annesso vano solaio al piano sottotetto, destinato a laboratorio e, all'atto dell'acquisto, aveva richiesto un cambio d'uso e sia l'appartamento sia il solaio venivano accatastati dal geom. [REDACTED]

Pertanto, la situazione venutasi a creare dipendeva soltanto da una leggerezza del [REDACTED] che non aveva individuato con esattezza il solaio acquistato dalla sig.ra [REDACTED] nonché dai preposti dell'agenzia immobiliare [REDACTED] che avevano effettuato lo sgombero sulla base di documenti contraddittori forniti da [REDACTED]

Tenuto conto, poi, che nel solaio *de quo* erano stati sottratti beni personali di valore affettivo inestimabile (es. disegni dell'asilo e quaderni delle elementari dei figli), chiedeva, in via preliminare, l'autorizzazione, concessa, a chiamare in causa l'immobiliare [REDACTED] il rigetto delle domande del [REDACTED] con accertamento che il solaio in oggetto è di proprietà del [REDACTED], in via riconvenzionale, la condanna, in via solidale o alternativa, del [REDACTED] e [REDACTED] al risarcimento della somma complessiva pari ad euro 9.000,00 o altra maggiore o minore.

Infine si costituiva anche il sig. [REDACTED] in qualità di titolare della ditta individuale [REDACTED] il quale assumeva l'assenza di qualsiasi sua responsabilità nella vicenda in esame, essendosi limitato a mettere in contatto le parti della compravendita ([REDACTED]) a seguirle fino al rogito, mentre non aveva mai ricevuto né assunto alcun incarico di sgomberare il solaio in questione.

In ordine poi ai danni lamentati dal [REDACTED] limitava a rilevare la contraddittorietà tra quanto prospettato nella causa dinanzi al Giudice di Pace e quanto invece assunto nella comparsa di costituzione depositata in questa controversia, che rendeva così la domanda riconvenzionale proposta dal [REDACTED] del tutto infondata.

Concessi i termini di cui agli artt. 180, 183 e 184 c.p.c., all'udienza in data 23.09.04, fissata per la comparizione personale delle parti, il sig. [REDACTED] rendevano spontanee dichiarazioni.

Disposta ed espletata apposita CTU per l'esatta identificazione del solaio de quo ed il valore dello stesso, convocato quindi il CTU a chiarimenti ed ammesse in parte le prove orali richieste, esaurita l'attività istruttoria con l'assunzione delle stesse, le parti precisavano le rispettive conclusioni all'udienza in data 24.01.07.

Il Giudice assegnava quindi alle parti i termini di legge per il deposito degli scritti difensivi ed assumeva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La CTU espletata non ha consentito di fare chiarezza sulla esatta identificazione del solaio di cui è causa. Infatti il CTU, dopo aver esaminato gli atti catastali e gli atti notarili giunge ad affermare che non vi è dubbio alcuno sul fatto che il solaio attribuito all'appartamento del [REDACTED] *“risulta graficamente identificato nelle planimetrie allegate all'atto di compravendita ed essendo collocato nel contesto dell'intero piano solai è sicuramente localizzato e corrisponde alla descrizione delle coerenze riportate in detto atto”*.

Quanto all'identificazione del solaio del [REDACTED] il CTU precisa che lo stesso deve collocarsi esattamente fra le proprietà dei sigg. [REDACTED] na l'impossibilità di collocare con esattezza la posizione di questi ultimi due comporta, conseguentemente, che *„pur essendovi la certezza della proprietà da parte del sig. [REDACTED] un solaio, non può esservi uguale sicurezza nello stabilire la sua esatta ubicazione”* ed aggiunge altresì il CTU che, per

risolvere la questione „potrebbe essere utile effettuare un censimento dello stato attuale di occupazione dei solai e identificare la esatta collocazione dei vicini sicuri del [redacted] e conseguentemente della sua proprietà. Non si esclude....che questa alla fine possa coincidere con quella del [redacted] [redacted] che se non si spiega come non sia mai emersa la sovrapposizione delle proprietà, e quindi l'errore“.

L'attore ha formulato una domanda di evizione parziale (v. conclusionale pag. 4 ex artt. 1480 e 1484 c.c.) ed ha chiesto la riduzione del prezzo corrisposto nei confronti del suo venditore s [redacted]

Tale domanda è infondata e come tale deve essere respinta. Invero, per giurisprudenza pacifica, la garanzia per evizione è operativa soltanto nel momento in cui il diritto di proprietà del terzo sullo stesso bene sia stato accertato definitivamente, non bastando la semplice affermazione dell'esistenza del diritto da parte dello stesso terzo (cfr. Cass.n. 7294/03; n.7678/01), e dunque la garanzia opera solo quando il compratore subisca la perdita del diritto acquistato (Cass. n. 20165/05; n. 8574/05).

Nella specie, l'attore lamenta che il solaio oggetto del proprio acquisto è risultato in un momento successivo occupato da un terzo, il [redacted] che vanta diritti sullo stesso.

Ciò naturalmente non basta per rendere operativa la garanzia per evizione parziale e pretendere così la riduzione del prezzo.

Allo stesso modo non può trovare accoglimento la domanda formulata dal sig. Minichiello di accertare e dichiarare che il solaio di cui è causa è di sua proprietà.

Come detto, dalla CTU espletata è emersa una situazione di dubbio non risolvibile solo sulla base degli atti notarili e degli atti catastali, come peraltro ribadito dallo stesso Ctu convocato a chiarimenti all'udienza del 29.11.05.

Nè possono valere a comprovare la proprietà del solaio *de quo* le testimonianze assunte ([redacted]), in quanto le stesse fanno comunque riferimento ad una situazione di possesso, eventualmente idonea a legittimare un acquisto della proprietà per usucapione, ma tale domanda non risulta in alcun modo proposta in giudizio e dunque le stesse testimonianze sul punto non rilevano.

Il rigetto della domanda attorea comporta, conseguentemente, il rigetto della domanda del convenuto [redacted] nei confronti del terzo sig. [redacted] di rilascio del vano solaio in favore dello stesso attore.

Residua la domanda del terzo sig. [redacted] di risarcimento danni rivolta verso il sig. [redacted] e quelle connesse.

Lamenta, in sostanza, il [redacted], per effetto di un errore, il suo solaio è stato forzato, sgomberato e gli oggetti in esso contenuti andati dispersi.

Tale domanda, tuttavia, non ha trovato adeguato riscontro probatorio.

Non si conosce infatti con esattezza da quale solaio esattamente sono stati sottratti i beni di proprietà del [redacted] e dunque non si sa se dal solaio oggetto della compravendita di cui è causa ovvero da altro solaio. Basti richiamare, a questo proposito, la discordanza tra le testimonianze assunte in ordine agli oggetti presenti all'interno del predetto solaio ([redacted] parte, e test. [redacted]).

Non solo, ma anche l'asporto dei beni lamentato, se pure possiamo ritenere che sia avvenuto, con tutti i dubbi del caso [redacted] non siamo in grado di ritenere che sia avvenuto proprio dal solaio di cui è causa.

Infine, e tale circostanza appare anch'essa decisiva per respingere la suddetta domanda, la quantificazione del valore dei predetti beni è determinata solo sulla base di un elenco redatto dalla stessa parte, confermato in udienza dalla moglie del [redacted] ma ciò non basta evidentemente a determinare l'esatto valore dei predetti beni, peraltro depositati da tempo-secondo la ricostruzione dello stesso [redacted] nel predetto solaio.

Conseguentemente anche le domande di risarcimento danni, svolte dal [redacted] nei confronti del s. [redacted] e del sig. [redacted] vanno essere respinte.

In ordine alle spese del giudizio, tenuto conto dell'esito della controversia, ricorrono giusti motivi per compensare tra tutte le parti, con esclusione del s. [redacted] e spese di CTU, resasi indispensabile per le domande reciprocamente svolte dalle suddette parti.

L'attore poi, in quanto soccombente, dovrà rifondere le spese sostenute dal convenuto [redacted] come liquidate in dispositivo; ricorrono altresì giusti motivi per compensare le

spese tra [redacted] e [redacted], mentre quest'ultimo, in quanto soccombente, dovrà rifondere le spese sostenute dal sig. [redacted]

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [redacted] contro [redacted] e con la chiamata in causa di [redacted] [redacted] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) respinge la domanda dell'attore [redacted] in quanto infondata;
- 2) respinge tutte le domande proposte da [redacted] in quanto infondate;
- 3) respinge ogni altra domanda;
- 4) pone le spese di CTU, come liquidate dal Giudice, a carico in via solidale dell'attore [redacted] del convenuto [redacted] e del terzo chiamato [redacted];
- 5) condanna l'attore [redacted] a rifondere le spese del giudizio sostenute da [redacted] che si liquidano in complessivi euro 4.883,08, di cui euro 2510,00 per onorari, euro 2068,00 per diritti ed euro 305,08 per spese oltre rimb. forf. ed accessori come per legge
- 6) dichiara le spese del giudizio interamente compensate tra [redacted] [redacted];
- 7) condanna [redacted] a rifondere le spese sostenute da [redacted] [redacted] che si liquidano in complessivi euro 2.833,00, di cui euro 1755,00 per onorari, euro 1078,00 per diritti, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano il 21.05.2007.

Il Giudice

Valter Colombo

