

*Cojme*

Cont. 11085/2007  
Prop. 8862/2007

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**il TRIBUNALE di MILANO**

**in composizione monocratica**

**Sezione IV civile**

**Giudice Giovanni Rollero**

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza del 17 maggio 2007 ed introitata per la decisione in data 20 settembre 2007, promossa

DA

[REDACTED]

C.F. [REDACTED] elettivamente domiciliata in corso di Porta Vittoria nr. 29, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Michele Cordola, che la rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione,

**ATTRICE**

CONTRO

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

elettivamente domiciliate in corso di Porta Romana nr. 132, Milano, presso lo studio degli Avvocati Giuseppe Nicotra e Vania Nicotra, che le rappresentano e difendono per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,

**CONVENUTE**

[REDACTED] C.F. [REDACTED] elettivamente domiciliato in via Freguglia nr. 4, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Giovanni Nicita, che lo rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione per chiamata in causa del terzo,

**TERZO CHIAMATO**

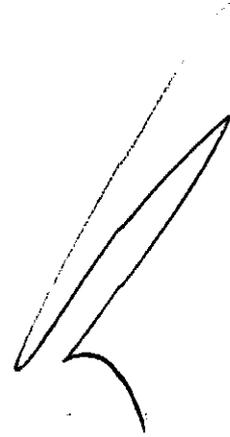
*[Handwritten signature]*

[REDACTED] C.F. [REDACTED]

**TERZA CHIAMATA contumace**

**Oggetto:** diritto di proprietà

**Conclusioni:** come da fogli allegati

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'K' or similar character, located on the right side of the page.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato la [redacted] ora [redacted] [redacted] (di seguito, [redacted] conveniva in giudizio [redacted], in proprio e quale erede di [redacted] e le figlie [redacted] e [redacted] quali eredi del genitore defunto, per far accertare e dichiarare l'esclusiva proprietà di un appartamento in Milano, via Tirso nr. 9, occupato dalle convenute, con la condanna delle stesse all'immediato rilascio del bene, libero da persone e cose.

Esponiva la società attrice di aver acquistato l'appartamento il 23 giugno 2003 dal venditore [redacted] cui il bene era pervenuto in forza di della sentenza nr. 7978/1993 di questa Sezione del Tribunale di Milano, emessa il 26 luglio 1993 nel procedimento nr. 11823/1986 R.G. (v. doc. 7 fasc. attrice).

L'appartamento risultava occupato dalla sig.ra [redacted] e dalle due figlie, che avevano impedito l'accesso all'immobile della nuova proprietaria.

Ricerche eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano avevano permesso di appurare che l'alloggio per cui è causa era stato oggetto della trascrizione della domanda giudiziale ex art. 2932 cc, eseguita il 20 settembre 1986 ai nr. 38071 di registro generale e 26201 di registro particolare (v. la nota di trascrizione sub doc. 6 di parte attrice); tale trascrizione era stata effettuata a favore di [redacted] e contro [redacted] ed [redacted], proprietari del bene a quel tempo.

Dopo breve tempo, il 28 ottobre 1986, era stata trascritta, ai nr. 42756 di registro generale e 31137 di registro particolare (v. la nota di trascrizione sub doc. 6 di parte attrice), a favore degli acquirenti coniugi [redacted] e [redacted] e contro i venditori [redacted] ed [redacted], la scrittura privata di compravendita del medesimo immobile, autenticata nelle firme dal notaio [redacted] di Milano il 29 settembre 1986.

Da tali circostanze si deduceva che l'acquisto dei coniugi [redacted] non poteva essere opposto a [redacted] stante la priorità della trascrizione della domanda ex. art. 2932 cc del sig. [redacted] dante causa della società attrice.

Ne derivavano le richieste di accertamento della proprietà di [redacted] e di condanna delle convenute al rilascio dell'immobile.

Con comparsa di costituzione e risposta tempestivamente depositata l'11 novembre 2004, le convenute eccepivano l'inefficacia della nota di trascrizione della domanda giudiziale contro i

sigg.ri [redacted] e [redacted], poichè la sentenza emessa nel 1993 identificava l'immobile, tra l'altro, con un numero di partita catastale diverso da quello riportato nella nota di trascrizione della relativa domanda.

Si eccepiva anche la prescrizione del diritto riconosciuto a favore del sig. [redacted] dalla sentenza nr. 7978/1993, per decorso del termine decennale di efficacia del giudicato. Si osservava inoltre che mancava la prova dell'offerta reale della somma di £ 31.000.000, oltre interessi legali, da parte del sig. [redacted] alla sig.ra [redacted] si affermava, pertanto, che la sentenza nr. 7978/1993 era inidonea a trasferire a [redacted] dante causa dell'attrice, la proprietà dell'immobile.

Le sigg.re [redacted] e [redacted] contestavano le pretese dell'attrice anche sotto altro profilo, sostenendo che nella fattispecie si erano verificati i presupposti per l'usucapione decennale di un immobile che era loro pervenuto in forza di un titolo idoneo a trasferire la proprietà, trascritto il 28 ottobre 1986 e che avevano posseduto indisturbate fino all'ottobre del 2003.

In via preliminare le convenute chiedevano il differimento della prima udienza, per consentire la chiamata in giudizio della sig.ra [redacted] anche quale erede di [redacted] nel frattempo deceduto, per essere da costei garantite per il caso di evizione dell'immobile.

Parimenti era sollecitata l'autorizzazione alla chiamata in causa del notaio [redacted] per far valere la responsabilità professionale conseguente all'omesso rilievo della trascrizione pregiudizievole della domanda ex art. 2932 cc.

Con comparsa depositata il 17 marzo 2005 si costituiva il terzo chiamato [redacted], aderendo alle eccezioni delle convenute in punto di usucapione decennale, inefficacia della trascrizione per la non conformità fra il numero di partita catastale ivi riportato e quello contenuto nella sentenza nr. 7978/1993, mancanza di prova del pagamento del residuo prezzo dovuto da [redacted] ai venditori [redacted] e [redacted].

Si sosteneva, poi, che l'azione di responsabilità contrattuale verso il notaio si era prescritta per il decorso del termine decennale dall'inadempimento, concretizzatosi al momento della stipula dell'atto, avvenuta il 29 settembre 1986.

Da ultimo il terzo chiamato chiedeva, a sua volta, l'autorizzazione a chiamare in causa la sig.ra [redacted] anche quale erede del sig. [redacted] per chiedere di essere da costei manlevato e tenuto indenne dalle conseguenze di questo giudizio, stante il comportamento doloso di costoro, che al tempo della compravendita con i coniugi [redacted] si erano ben guardati dal comunicargli l'esistenza di una trascrizione pregiudizievole.

In conclusione, il terzo chiamato aderiva alla richiesta delle convenute di rigetto di tutte le domande dell'attrice, chiedeva in subordine la declaratoria di estinzione per prescrizione delle

domande proposte nei suoi confronti dalle convenute ed in via ulteriormente subordinata chiedeva di essere manlevato e tenuto indenne dalla sig.ra [REDACTED], per il caso di condanna al risarcimento dei danni da responsabilità professionale.

Dichiarata la contumacia della terza chiamata [REDACTED] all'udienza del 6 aprile 2005 e' preso atto dell'indisponibilità delle parti ad una conciliazione, all'udienza del 21 giugno 2005 erano assegnati i termini per la precisazione e modifica delle domande e per richieste istruttorie e produzioni documentali.

All'udienza del 19 dicembre 2005 la causa era ritenuta matura per la decisione ed all'udienza del 17 maggio 2007 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio degli atti difensivi finali, il 20 settembre 2007 la causa era trattenuta per la decisione.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Occorre preliminarmente esaminare la domanda riconvenzionale di accertamento dell'usucapione decennale dell'immobile per cui è causa formulata dalle convenute [REDACTED] e [REDACTED] che, se fondata, avrebbe carattere assorbente di tutte le altre domande ed eccezioni poste dalle parti convenuta e terza chiamata e determinerebbe il rigetto delle domande formulate dall'attrice.

Afferma quest'ultima, invocando un precedente della giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. sent. nr. 3239/1994) che la preventiva trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere una compravendita immobiliare, varrebbe in ogni caso ad escludere la buona fede del terzo successivo acquirente dello stesso bene (che ne abbia conseguito il possesso in base ad un titolo idoneo a trasferire la proprietà, debitamente trascritto) ai fini del perfezionarsi dell'usucapione ex art. 1159 cc.

Facendo applicazione di questo criterio di giudizio, si sostiene che, avendo il sig. [REDACTED] dante causa di [REDACTED], trascritto la sua domanda ex art. 2932 cc contro i coniugi [REDACTED] il 20 settembre 1986, non potrebbe in alcun modo considerarsi di buona fede il possesso dell'appartamento di via Tirso nr. 9 da parte dei coniugi [REDACTED] (ed ora delle convenute [REDACTED], per successione, con la madre [REDACTED] nella posizione del padre deceduto [REDACTED] il cui acquisto dai coniugi [REDACTED] con atto del 29 settembre 1986, venne trascritto il 28 ottobre 1986.

La tesi di parte attrice deve essere esaminata alla luce del principio generale secondo cui "nel regime ordinario del codice civile il conflitto tra l'acquisto a titolo derivativo" - quale è

l'acquisto in forza di una sentenza costitutiva a seguito di domanda ex art. 2932 cc – “e l'acquisto per usucapione è sempre risolto a favore dell'usucapiente, indipendentemente dalla trascrizione della sentenza che accerta l'usucapione e dall'antiorità della trascrizione di essa o della relativa domanda rispetto alla trascrizione dell'acquisto a titolo derivativo...” (cfr. ad es. Cass. sent. nr. 443/1985).

Un razionale contemperamento fra l'esigenza di certezza dei rapporti giuridici (da cui pare ispirata la rigorosa soluzione offerta da Cass. sent. nr. 3239/1994) e l'esigenza, pure riconosciuta dall'ordinamento, di tutelare il possesso di buona fede, può rinvenirsi in una risalente pronuncia della giurisprudenza di legittimità, chiamata ad intervenire in un caso in cui due soggetti avevano acquistato il medesimo immobile e colui che aveva trascritto per ultimo il proprio acquisto, avendo conseguito il possesso del bene ed avendolo mantenuto per un tempo utile all'usucapione di buona fede, aveva sostenuto di avere acquistato la proprietà a titolo originario.

In quel caso (che presentava significative analogie con quello oggetto di questo giudizio, in punto di rilevanza di una preesistente trascrizione di terzi ad escludere lo stato soggettivo di buona fede di colui che abbia conseguito il possesso di un immobile in base ad un titolo idoneo a trasferire la proprietà, debitamente trascritto) la Corte di Cassazione aveva stabilito che: “Ai fini dell'usucapione decennale di un bene immobile, è configurabile il possesso di buona fede da parte del secondo acquirente dal medesimo alienante che, senza colpa grave, abbia ignorato l'avvenuta trascrizione da parte del primo acquirente”.

Occorre chiedersi, pertanto, se siano ravvisabili gli estremi della colpa grave nel comportamento a suo tempo tenuto dai coniugi [redacted] che conseguirono il possesso dell'appartamento di via Tirso nr. 9, loro venduto dai coniugi [redacted] nonostante la preesistente trascrizione, a carico di costoro, della domanda ex art. 2932 cc del sig. [redacted].

La risposta non può che essere negativa. Al riguardo occorre tenere presente che i [redacted] furono vittima del comportamento fraudolento dei [redacted], che, avendo ricevuto il 16 settembre 1986 la notifica della domanda ex art. 2932 cc del sig. [redacted] trascritta nei registri immobiliari il 20 settembre 1986, si precipitarono a vendere l'immobile controverso nel volgere di pochi giorni ai [redacted] (con atto del 29 settembre 1986, trascritto il 28 ottobre 1986), omettendo, evidentemente, ogni informazione circa la lite pendente, con grave violazione del dovere di comportarsi secondo buona fede.

Il brevissimo intervallo temporale – nove giorni soltanto – intervenuto fra la trascrizione della domanda giudiziale e l'acquisto dei coniugi [redacted] nell'evidenziare il raggio di cui costoro furono vittime, conferisce una qualche plausibilità all'ipotesi formulata dalla difesa del terzo chiamato costituito, secondo la quale sarebbe ipotizzabile un'omissione “incolpevole” nella

stessa condotta del notaio, che non rilevò con le doverose "visure" la trascrizione di pochi giorni precedente, in un sistema a quel tempo ancora fondato sulla tenuta e consultazione cartacea dei registri immobiliari. Più realisticamente, può ritenersi che il notaio avesse eseguito le "visure" con eccessivo anticipo (entro il 20 settembre 1986) rispetto alla data (il 29 settembre 1986) in cui la compravendita venne perfezionata con la sua assistenza, così da mettere i compratori [redacted] nella condizione di non poter avere cognizione della trascrizione pregiudizievole intervenuta solo pochi giorni prima., ma soltanto dell'iscrizione ipotecaria eseguita il 25 maggio 1983, di cui vi è menzione sub art. 5 del contratto di compravendita stipulato con l'assistenza del notaio [redacted]

Nell'una come nell'altra ipotesi può escludersi che l'ignoranza della domanda ex art. 2932 cc del sig. [redacted] a parte degli acquirenti [redacted] possa essere attribuita a "colpa grave" di costoro (si da far venir meno l'essenziale presupposto di ordine soggettivo dell'usucapione decennale), come dovrebbe ritenersi, secondo la costante giurisprudenza, nel caso di completa omissione di "visure". (cfr., fra le altre, Cass. sent. nr. 11285/1992) Il fatto, poi, che in un secondo momento gli attuali convenuti abbiano preso conoscenza della suddetta trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre, non vale ad escludere la possibilità dell'usucapione decennale, applicandosi anche in questo caso la regola generale dell'art. 1147 cc.

Da quanto sin qui detto (considerato che non è controverso il fatto che le convenute abbiano avuto il possesso continuativo ed indisturbato dell'immobile per cui è causa per almeno un decennio dal 29 settembre 1986) discende che deve essere accolta la domanda subordinata riconvenzionale di accertamento dell'acquisto della proprietà per usucapione formulata dalla convenute, assorbente di tutte le domande ed eccezioni di costoro e del terzo chiamato [redacted]

Per contro, debbono essere rigettate la domanda dell'attrice di accertamento della sua proprietà e la conseguenziale domanda di condanna delle convenute al rilascio dell'immobile.

Le peculiarità della vicenda contenziosa, il fatto che l'attrice sia un soggetto terzo rispetto a colui (il sig. [redacted] che non è parte in causa) che con la sua inerzia, pur in presenza di una sentenza a lui favorevole, ha consentito che maturassero i termini dell'usucapione decennale a favore dei possessori di buona fede qui convenuti, la negligente condotta professionale del notaio (valutabile in questa sede ai fini del giudizio sull'allocazione delle spese di lite, indipendentemente da ogni determinazione sull'eccezione di prescrizione opposta dal terzo chiamato alle domande formulate nei suoi confronti) costituiscono ragioni sufficienti per un'integrale compensazione delle spese di lite fra tutte le parti.

PQM

**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nella contumacia della terza chiamata [redacted] e nel contraddittorio delle altre parti, respinta ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

**DICHIARA**

che [redacted] [redacted] ed [redacted] hanno acquistato per usucapione, in comunione tra loro, per quote eguali, la proprietà dell'appartamento identificato catastalmente al foglio 550, mappale 272, sub 2 del N.C.E.U. di Milano, via Tirso nr. 9, Milano, piano primo, cat. A/5. Z.C. 3, cl. 3. vani 3,5. con relativa pertinenza, costituita dal vano di cantina nr. 10 e quota proporzionale delle parti comuni, il tutto come meglio identificato e descritto nel contratto di compravendita in data 29 settembre 1986, con sottoscrizioni autenticate per atto nr. 5224 di repertorio del notaio [redacted] di Milano;

**ORDINA**

al competente Ufficio dell'Agenzia del territorio di trascrivere la presente sentenza con esonero da ogni responsabilità;

**RIGETTA**

tutte le domande dell'attrice [redacted] ora [redacted]  
[redacted] d ogni altra domanda delle parti e

**COMPENSA**

integralmente le spese di lite fra tutte le parti.

Così deciso in Milano, il 3 ottobre 2007.

il Giudice  
Giovanni Rollero

