

N. 35312/2005 R.G.

Sent. 4254/2008
Rep. 3383/2008



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano - IV Sezione Civile - nella persona del Dott. Gianna Vallescura ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile di primo grado, iscritta con il numero di ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di citazione in rinnovazione notificato in data 01/03/06

T R A

[REDACTED], C.F. [REDACTED], elettivamente domiciliato in Milano, Via Giovanni Bellezza n. 7, presso lo studio degli Avv.ti Rosalba Irene Maida e Cinzia Mazzali, che lo rappresentano e difendono per delega a margine dell'atto di citazione

ATTORE

E

[REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED], ultima residenza conosciuta in Milano, Via Paolo Lomazzo n.65

CONVENUTO CONTUMACE

OGGETTO: Usucapione

CONCLUSIONI: come dall'attrice precisate nel foglio allegato a verbale di udienza 13.12.2007

SVOLGIMENTO PROCESSO

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'H' or similar character.

Con atto di citazione in rinnovazione notificato in data 01/03/2006, [REDACTED] esponeva:

-di aver acquistato con scritture private, datate 08.03.1975 e 28.06.1975 il box n.3 sito in San Donato Milanese, via [REDACTED] -fabbricato torre n. 22 - da [REDACTED]

[REDACTED], qualificatasi allora come unica proprietaria del bene, versando alla predetta l'intero importo (Lit. tre milioni) pattuito per l'acquisto;

-che le parti non avevano mai stipulato il rogito dinanzi al notaio poiché parte venditrice si era resa irreperibile dopo la sottoscrizione delle predette scritture private;

-che esso attore, immesso nel possesso del bene sin dal 1975, aveva chiesto ed ottenuto dal Tribunale di Milano il titolo, ex art. 2657 cod. civ., necessario alla trascrizione della predetta compravendita nei registri immobiliari;

-che nel 2005, intenzionato a vendere a terzi l'immobile in oggetto, esso attore aveva peraltro appreso dal notaio che il citato box proveniva da successione ereditaria e che pertanto detto immobile, alla data delle scritture private, apparteneva solo per la quota di tre quarti a [REDACTED] [REDACTED] ved. [REDACTED], essendo per la restante quota di un quarto di proprietà del figlio [REDACTED]

-che ogni tentativo di contattare l'odierno convenuto era risultato inutile essendo stato il medesimo cancellato dall'anagrafe della popolazione residente sin dal 12. 05. 2005 per irreperibilità.

Tanto premesso, [REDACTED] conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Milano, [REDACTED] per sentire accertare e dichiarare in capo a sé l'avvenuto acquisto per usucapione ultraventennale ex art. 1158 c.c., della proprietà della residua quota di un quarto del box come sopra identificato, non censito in catasto, ma denunciato con scheda C/0615164 registrata a Milano il 29. 07. 1970 al n. 8736. Coerenze: da un lato box n. 2; da altro lato cortile comune di accesso; da altro lato box n.4; dall'ultimo lato cortile comune. Con ordine al competente conservatore dei registri immobiliari di provvedere alle trascrizioni ed annotazioni di legge e ad ogni altro adempimento consequenziale. Vinte le spese.

Con ordinanza 31.05.2006, il G.U. dato atto della regolarità dell'eseguita notificazione ex art. 143 c.p.c. dell'atto di citazione in rinnovazione al convenuto, ne dichiarava la contumacia non essendosi il predetto costituito in giudizio.

All'udienza fissata per l'incombente di cui all'art. 183 c.p.c., parte convenuta non si presentava.

Ammesse ed espletate le prove come dedotte dall'attore nella memoria depositata il 13. 12. 2005, la causa - sulle conclusioni dal predetto precisate all'udienza del 13.12.05 - veniva posta in decisione, previa assegnazione del termine di cui all'art. 190 c.p.c., per il deposito della comparsa conclusionale.

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 documentazione acquisita agli atti e l'espletata istruzione impongono l'accoglimento della domanda proposta dall'attore, dovendosi ritenere che [REDACTED] - che con sentenza n. 3526 del 1995 del Tribunale di Milano aveva ottenuto ai sensi dell'articolo 2657 del cod. civ. idoneo titolo per la trascrizione del contratto di compravendita del box sito in [REDACTED] via [REDACTED] stipulato da [REDACTED] con esso [REDACTED] in data 8.03-28.06.1975 - ha acquistato la proprietà anche della quota di $\frac{1}{4}$ dell'immobile per cui è causa (proveniente dalla successione ereditaria di [REDACTED] [REDACTED] ed appartenente pertanto alla data delle scritture private oggetto della sentenza dianzi richiamata, solo per la quota

di tre quarti alla venditrice [REDACTED] essendo per la restante quota di un quarto di proprietà del di lei figlio [REDACTED] [REDACTED] - a titolo di usucapione, in virtù del possesso sin dal 1975 esercitato in modo pacifico ed ininterrotto sul box e, dunque, per un periodo ultraventennale.

In particolare, i testi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] entrambi residenti nel condominio dove è ubicato l'immobile per cui è causa, hanno confermato il perdurante pieno e pacifico possesso del box in oggetto da parte dell'attore: dal 1975, quanto al primo, e dal 1978 - data della propria residenza nel predetto condominio- quanto al secondo, fra l'altro proprietario del garage attiguo a quello di Zernone.

I predetti testi hanno invero precisato l'utilizzo personale del box in oggetto -sin dall'epoca citata- da parte dell'attore, il quale all'interno di detto immobile parcheggiava la propria autovettura e custodiva le proprie biciclette, dichiarando altresì che il predetto si era sempre occupato personalmente della manutenzione del box sostenendo i necessari costi, nonchè pagando tutti gli oneri (spese condominiali, imposta Ici etc.) relativi alla proprietà del bene, del quale esso soltanto aveva le chiavi.

Il teste [REDACTED] [REDACTED] ha poi dichiarato che l'attore, siccome proprietario, aveva concesso in locazione l'autorimessa in esame dal 1993 al 2002 a suo padre Oscar

██████ il quale aveva sempre versato il pattuito canone di locazione a mani di ██████

La documentazione versata in atti dall'attore conferma quanto dichiarato dai testi escussi.

Il convenuto contumace, con il proprio comportamento processuale improntato a totale disinteresse ed inerzia nei confronti delle vicende per cui è causa, valutato ai sensi dell'art. 116 c.p.c., ha confermato le circostanze poste a fondamento della domanda.

All'accoglimento della domanda, che per le esposte ragioni si impone, consegue la trascrizione della presente sentenza presso la competente Conservatoria dei RR. II. di Milano 2, ora Agenzia del Territorio.

Ricorrono giusti motivi per compensare interamente fra le parti le spese di causa, tenuto conto dell'oggetto del giudizio e del comportamento processuale del convenuto improntato ad un totale disinteresse, tale da dimostrare una ritenuta definitiva sistemazione dei rapporti economici inerenti il box in oggetto in forza dell'atto di compravendita già stipulato nel 1975 da ████████████████████ con l'attore.

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 [redacted] - già proprietario della quota di $\frac{3}{4}$ - ha acquistato per intervenuta usucapione la proprietà della residua quota di $\frac{1}{4}$ del box n.3 sito in [redacted] (MI), via [redacted] [redacted] -fabbricato torre 22, censito in catasto al foglio n.27, particella n.218, sub.12, zona cens. 2, cat. C/6, classe 4, consistenza 18mq, rendita € 55,78, divenendone proprietario al 100%.

Coerenze: da un lato box n.2; da altro lato da altro cortile comune di accesso; da altro lato box n.4; dall'ultimo lato cortile comune.

2) dispone la trascrizione della presente sentenza presso la Conservatoria -ora Agenzia del Territorio- dei RR. II. di Milano 2, con esonero da responsabilità;

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

Così deciso in Milano il 10.03.2008.



IL GIUDICE