

*Capra*

N 46698/00 R.G.

sent. 3277/2008  
dep. 2593/2008

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE QUARTA CIVILE

*Telco*

Il Giudice Unico, Dott.ssa Giovanna Ferrero,

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

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

DA

[redacted] elettivamente domiciliata in [redacted]

[redacted] presso lo studio degli avv.ti Giuseppe Spagnolo  
e Roberta Capra che la rappresentano e difendono per delega a  
margine dell'atto di citazione

C.F. [redacted]

-ATTRICE-

CONTRO

*A*

[redacted] E [redacted] elettivamente  
domiciliati in Milano, via Ma scagni n. 33 presso lo studio  
dell'avv.to Paolo Ferrario che li rappresenta e difende per delega a  
margine della comparsa di costituzione e risposta

[redacted]

*1*



-CONVENUTI -

All'udienza del 11.10.2007 le parti precisavano le seguenti

CONCLUSIONI

2

7

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato la sig.ra [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] e [REDACTED] per

- sentir dichiarare che con contratto preliminare di compravendita immobiliare stipulato il 30.11.1998 i convenuti hanno compromesso l'immobile in [REDACTED] via [REDACTED] cp1883K le pertinenze ed accessioni, comprese la scala esterna e l'area pertinenziale recintata;
- che le parti hanno taciuto con malafede la mancanza di titolarità dell'intero immobile;
- conseguentemente disporre l'adempimento ordinando gli effetti del trasferimento della proprietà in favore dell'attrice dietro pagamento del corrispettivo pattuito, dedotti gli acconti già versati, con contestuale riduzione del prezzo pari alla quota di proprietà non trasferibile perché appartenente ad un terzo;
- condannare i convenuti al risarcimento dei danni da inadempimento, con vittoria di spese.

I convenuti si costituivano contestando la domanda ed in particolare affermando l'insussistenza di un proprio inadempimento, al contrario posto in essere dall'attrice che non aveva stipulato il rogito nei termini successivamente concordati; formulava quindi domanda riconvenzionale di risoluzione del preliminare e di risarcimento dei danni, oltre che di pagamento di somme a titolo di occupazione dell'immobile dal 1.8.1999 alla riconsegna, con vittoria di spese.

Veniva espletato il tentativo di conciliazione in sede di udienza ex art. 183 c.p.c. che dava esito negativo, ed il Giudice concedeva i

richiesti termini ex art. 183 cpc e. alla successiva udienza, i termini ex art 184 cpc. Con ordinanza riservata, il G.I. rigettava i mezzi di prova articolati dalle parti ad eccezione di un capitolo di prova per testi dei convenuti. Espletata la prova, disponeva CTU per la determinazione dell'indennità di occupazione dell'immobile da parte dell'attrice. Espletata la CTU e confermato il rigetto delle istanze istruttorie di parte attrice, veniva rinnovata la CTU su istanza concorde delle parti. La causa passava quindi in decisione, ma veniva rimessa sul ruolo per espletare CTU finalizzata a determinare minor valore dei beni promessi in vendita in funzione della proprietà di terzi sulle porzioni pertinenziali.

Espletata la CTU e rigettate le richieste di convocazioni dell'esperto a chiarimenti, le parti precisavano le conclusioni all'udienza del 11.10.2007 come trascritte in epigrafe; il G.I. assegnava i termini di legge per il deposito delle conclusionali e delle repliche con scadenza al 31.12.2007 e riservava la causa a sentenza.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Le parti hanno stipulato un contratto preliminare di compravendita immobiliare in data 30.11.1998, avente ad oggetto un immobile in Comune di [REDACTED], costituito da villetta a schiera disposta su tre piani e vano autorimessa, per il prezzo di Lire 380.000.000.

L'attrice assume che, come d'uso, prima della stipula del preliminare aveva visionato l'immobile alla presenza dei promettenti venditori, e che l'immobile era comprensivo di scala

9

4

d'accesso esterna, nonché area scoperta annessa, il tutto recintato e facente parte del corpo di vendita.

La promissaria acquirente versava la complessiva somma di L. 280.000.000. Previo accordo di posticipare quella indicata nel preliminare, veniva fissata al 28.6.2000 la data del rogito avanti il Notaio [REDACTED] di Lodi ed in tale occasione la promissaria acquirente, secondo la sua prospettazione, apprendeva che la proprietà dell'immobile non era totale, poiché la scala esterna e la porzione di area recintata erano di proprietà pro quota di [REDACTED] [REDACTED] per 1/3 e per i restanti 2/3 di soggetti terzi.

Non si procedeva quindi alla stipulazione del rogito e si giungeva alla presente controversia.

L'attrice ha cumulativamente proposto l'azione *quanti minoris*, diretta ad ottenere la riduzione del prezzo pattuito nel preliminare di vendita sottoscritto il 30/11/1998, e l'azione di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo a norma dell'art. 2932 c.c., dietro versamento del corrispettivo ridotto derivante dall'accoglimento dell'azione di riduzione.

Premesso che l'elaborazione giurisprudenziale in materia di mezzi di tutela del promissario acquirente, nell'ipotesi di vizi o difformità del bene promesso in vendita con consegna anticipata, si è sviluppata nel senso di un progressivo ampliamento di tali mezzi pervenendo all'ormai pressoché consolidata affermazione in ordine alla possibilità di cumulare l'azione ex art. 2932 c.c. con quella di riduzione del prezzo (cfr. Cass. S.U. 27/2/1985 n. 1720; Cass. 19/4/2000 n. 5121; Cass. 17/4/2002 n. 5509; Cass. 2/7/2003 n. 10454), si osserva tuttavia che le domande in tal senso formulate

9

dall'attrice possono trovare solo parziale accoglimento, stante l'infondatezza della domanda di riduzione del prezzo.

Questo giudice condivide le motivazioni delle ordinanze istruttorie che non hanno ritenuto ammissibili e rilevanti le prove per testimoni dedotte da parte attrice, particolarmente in relazione al dolo dei promissari venditori in merito alla condotta assunta in fase di trattative, atteso che tale prospettazione non è stata concretizzata in una domanda di annullamento del preliminare e comunque non appare configurabile alcuna condotta dolosa dei promissari venditori, il cui comportamento viene comunque valutato secondo i principi generali di correttezza nelle trattative.

Gli odierni convenuti hanno promesso in vendita la porzione immobiliare "nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come pervenne alla parte venditrice e con tutti i diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art 1117 c.c ...la vendita viene effettuata a corpo al prezzo che viene di comune accordo stabilito ed accettato dalle parti in L. 380.000.000".

Si osserva quindi che nel preliminare viene fatto esplicito riferimento a "diritti sulle parti comuni" e ad un atto di provenienza.

Sostiene l'attrice d'aver appreso solo innanzi al Notaio che non vi fosse piena proprietà dei venditori sulla scala esterna e su una porzione dell'area scoperta e recintata.

I convenuti, in comparsa, espongono che il giorno fissato per il rogito "innanzi al Notaio ammettevano unicamente che sul preliminare di vendita non veniva nominata in modo specifico la proprietà dell'area scoperta, per essere la stessa di proprietà



comune dei fratelli ██████, benché di uso esclusivo” dei promissari venditori.

Ritiene questo giudice che il riferimento alla “provenienza del bene” ed alla sussistenza di parti comuni, contenuto nel preliminare, escluda un comportamento doloso dei promissari venditori, volto a sottacere la mancanza di piena proprietà su alcune parti dell’immobile, identificabili nelle parti comuni.

L’immobile era pacificamente non ancora pienamente ultimato, come si evince dallo stesso preliminare, cui risulta “allegato ciclostile riguardante le opere murarie ancora da ultimare” (non prodotto dalle parti); inoltre la villetta, visionata dalla promissaria acquirente, è la prima di tre villette a schiera, tutte collegate mediante passaggi ad un’area comune ove sono situati i box delle tre unità.

Questo giudice ritiene che la diligenza nelle trattative non gravi solo sul promissario venditore, ma che anche il promissario acquirente abbia l’onere, nel suo interesse, di verificare le circostanze che gli vengono comunque prospettate dalla controparte.

La conformazione stessa dell’immobile in relazione alla descrizione catastale, la presenza di parti evidentemente comuni ad altre unità ed il preciso riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui era pervenuto ai promissari venditori avrebbero dovuto indurre la promissaria acquirente a richiedere copia dell’atto di provenienza.

Il bene è ricompreso negli immobili alienati dai genitori dell’odierno convenuto ██████ ai tre figli ed alle loro mogli con un unico atto del 19.12.1990 n. 17843/72506 Notaio ██████, ove sono

9

chiaramente indicate le unità immobiliari cedute a ciascun figlio, le parti comuni – aventi autonoma identificazione catastale rispetto ai mappali su cui sono edificate le villette – ed il diritto di uso esclusivo in favore degli odierni convenuti di aree di parti comuni. Sulla base di queste argomentazioni deve quindi escludersi un comportamento di malafede dei promissari venditori fonte di danno risarcibile, potendo se del caso ravvisarsi un adempimento del dovere di informazione non pienamente chiarificatore.

Per tale motivo, si ritiene che anche il comportamento della promissaria acquirente, che non ha stipulato il rogito alla data concordata, non possa qualificarsi come inadempimento tale da determinare l'accoglimento della domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto preliminare, atteso che l'effettiva conoscenza della sussistenza di una comproprietà con soggetti terzi su parti comuni è oggettivamente avvenuta al momento del rogito.

Dal carteggio fra le parti a mezzo avvocati, successivo alla data del rogito, si rileva inoltre come si sia cercato di trovare una soluzione che consentisse alla signora [REDACTED] di acquistare anche le quote di comproprietà degli altri fratelli [REDACTED], uno solo dei quali si era presentato al rogito ed era disponibile alla cessione.

Il Giudice istruttore, con ordinanza che si condivide, ravvisando la sussistenza della fattispecie di cui all'art 818 c.c., disponeva CTU volta ad accertare "l'esistenza, al momento della sottoscrizione del preliminare, di aree o porzioni pertinenziali (cioè di fatto poste a servizio esclusivo dell'unità abitativa e del box)".

L'espletata CTU, con motivazioni che si condividono e fanno proprie, in quanto fondate su accurati accertamenti tecnici, ha concluso che "al momento della sottoscrizione del preliminare le

9



aree urbane (cortile-giardino) antistanti e retrostanti la villetta e la scala esterna in lato ovest fossero esistenti e delimitate da recinzioni fisse". E' stata quindi accertata "la sussistenza di pertinenze all'unità promessa in vendita; in particolare le aree cortilizie di complessivi mq 130, (mq 85 e mq 45) comprendenti anche il sedime della scala di accesso dal piano cortile box al piano giardino", che risultano essere, come dal rogito del 1990, in comproprietà fra [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] per 1/3 ciascuno, ma in uso esclusivo ai comproprietari [REDACTED]

Questo giudice ritiene quindi che le porzioni pertinenziali, censite in NCEU ai mappali 170 sub 701 e 171 sub 701 siano comunque ricomprese nella consistenza dei beni oggetto del preliminare, non solo per la disciplina dell'art. 818 c.c. ma anche per il preciso riferimento "allo stato di fatto e di diritto in cui si trova -il bene- così come pervenne alla parte venditrice e con tutti i diritti sulle parti comuni"

Ne consegue che l'oggetto della promessa di vendita ricomprende tutti i beni ed i diritti in capo ai promissari venditori, ossia non solo la villetta ed il box, ma anche la quota di 1/3 sulle parti comuni ed il diritto di uso esclusivo su parte delle stesse, e che su questo oggetto si sia formato l'accordo del prezzo, come testualmente si legge "la vendita viene effettuata a corpo al prezzo che viene di comune accordo stabilito ed accettato dalla parti in L. 380.000.000".

Conseguentemente questo giudice ritiene che non possa esser accolta la domanda di riduzione del prezzo, poiché il valore comprende anche le porzioni di terreni qualificabili quali

la piena proprietà e la proprietà pro quota (1/3) dell'immobile sito in [redacted] composto da villetta a schiera su tre livelli e vano autorimessa con tutte le pertinenze ed accessioni, comprese la scala esterna e l'area pertinenziale recintata con diritto di uso esclusivo, oltre la quota di comproprietà delle parti comuni di cui all'art. 1117 c.c. ed i diritti di uso esclusivo così come risulta dall'atto 19.12.1990 n. 17843/72506 rep Notaio [redacted] di Lodi, immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di [redacted] come segue:

beni in piena proprietà:

Foglio 7, mapp. 95 sub 702, (scheda di variazione 17.11.1999 n. 507463) per la villetta,

foglio 7 mappale 95 sub 5 per il box;

beni in proprietà per la quota di 1/3:

foglio 7 mappale 170 sub 701, (scheda di variazione 17.11.1999 n. 507467) per l'area cortilizia a sud di mq 85

foglio 7 mappale 171 sub 701 (scheda di variazione 17.11.1999 n. 507467) per l'area cortilizia a nord di mq 45

2) subordina l'effetto traslativo al pagamento del saldo prezzo di € 41.508,50 (L. 80.000.000);

3) ordina al competente Ufficio del Territorio (ex Conservatoria dei RR.II.) di procedere alla trascrizione della presente sentenza, con esonero da ogni responsabilità;

4) respinge ogni altra domanda dell'attrice

5) respinge le domande riconvenzionali dei convenuti

6) compensa integralmente le spese di lite e di CTU

Così deciso in Milano, lì 19.2.2008

Il Giudice unico dott.ssa Giovanna Ferrero



