

Sent 31/10/02  
Rep. 7300/02

N. 69871 RUOLO GENERALE ANNO 2002

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

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

 in persona del legale  
rappresentante, elettivamente domiciliata in Milano, via C. Battisti  
n. 15 presso lo studio dell'avv. Ezio Perego che la rappresenta e  
difende per delega in calce dell'atto di citazione

  
-ATTORE-

CONTRO

 in persona del legale rappresentante,  
elettivamente domiciliata in Milano, c.so Italia n. 43 presso lo  
studio dell'avv.to Alfredo Aria che la rappresenta e difende per  
delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

4

-CONVENUTO -

All'udienza del 14.2.2008 le parti precisavano le seguenti

CONCLUSIONI

~~Il contenuto di questa pagina è stato cancellato.~~

2

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato la [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] per sentirla condannare al risarcimento dei danni subiti per effetto della iscrizione ipotecaria illegittimamente eseguita in data 28.3.1985 sul proprio bene sito in Cremona(LE) per L.137.116.000 per capitale oltre L. 51.191.900 per interessi, con vittoria di spese.

Esponesse l'attrice che l'illegittimità dell'iscrizione era stata accertata con sentenza del Tribunale di Lecco n. 422/94 che ne aveva ordinato la cancellazione e condannato [REDACTED] al risarcimento dei danni, da liquidarsi in separato giudizio.

La sentenza era stata confermata dalla Corte d'Appello di Milano con sentenza 2870/97 e successivamente dalla sentenza della Suprema Corte n. 4793/2001.

L'Immobiliare [REDACTED] promuoveva quindi il giudizio volto alla liquidazione dei danni, al cui risarcimento generico la convenuta era già stata condannata con sentenza passata in giudicato.

La convenuta si costituiva contestando la domanda ed eccependo l'insussistenza delle voci di danno esposte dall'attrice e la loro esorbitanza. Chiedeva il rigetto della domanda, con vittoria di spese.

Il Giudice concedeva i richiesti termini ex art. 180 e 184 cpc e. alla successiva udienza, con ordinanza riservata, ammetteva alcune delle prove per testi articolate dall'attrice, riservando all'esito la valutazione sull'ammissione della richiesta CTU.

9

Espletate le prove, con ordinanza riservata ammetteva la CTU Successivamente, espletata la consulenza il Giudice riteneva la causa istruita e rinviava per la precisazione delle conclusioni. All'udienza fissata del 14.2.2008 le parti precisavano le conclusioni come trascritte in epigrafe ed il G.I. assegnava i termini di legge per il deposito delle conclusionali e delle repliche con scadenza al 5.5.2008, trattenendo la causa in decisione.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda proposta dalla [REDACTED] è parzialmente fondata, nei limiti che si diranno e merita accoglimento.

È stato giudizialmente accertato, con sentenze definitive, il diritto al risarcimento del danno subito dall'attrice quale conseguenza dell'erronea iscrizione ipotecaria effettuata dalla convenuta [REDACTED]

[REDACTED] sul bene immobile sito [REDACTED]

E' quindi coperto dall'efficacia della cosa giudicata sia l'accertamento dell'illegittimità dell'iscrizione che la condanna generica al risarcimento del danno, di cui la presente causa costituisce la conseguenza per la liquidazione, giusta riserva formulata nel precedente giudizio.

E' stato inoltre accertato dalla sentenza della Corte d'Appello che l'iscrizione permaneva ancora all'epoca della sua pronuncia.

Sono prive di pregio le argomentazioni di parte convenuta in ordine all'inerzia di parte attrice in merito alla mancata cancellazione successivamente alla pronuncia esecutiva di primo grado, atteso che

Q

Il Conservatore dei [redacted] di Lecco ha rifiutato la cancellazione sul presupposto -legittimo- che la sentenza non fosse definitiva (doc 16 attrice). Come già osservato in sede di istruttoria, è comunque necessario il consenso del creditore alla cancellazione, in assenza di sentenza definitiva; non è quindi imputabile all'attore, ma alla convenuta, il protrarsi del periodo di valutazione degli asseriti danni che decorre dall'iscrizione al passaggio in giudicato della sentenza che ne ha ordinato la cancellazione, ossia al 2001.

Deve ulteriormente osservarsi, quindi, che la circostanza che alla data del 4.11.2004 l'iscrizione ipotecaria fosse ancora in essere, come dichiarato in udienza 3.3.2005 e documentato con visura ipotecaria prodotta dall'attrice, non sia imputabile alla convenuta, attesa la definitività della sentenza, intervenuta il 2.4.2001 con la pubblicazione della pronuncia della Suprema Corte.

Venendo al merito della domanda, si osserva che la sentenza di condanna generica presuppone che il danno, nel giudizio di liquidazione, sia comunque provato e debba quindi essere liquidato nei limiti della prova, così come ritenuto dalla Suprema Corte nella pronuncia resa nel precedente giudizio.

L'attrice ha chiesto l'accertamento e la liquidazione delle seguenti voci di danno:

1. pregiudizio sul piano della perdita patrimoniale pari al valore economico dell'immobile già esistente nel patrimonio della società, in misura pari al valore dell'iscrizione ipotecaria di

9

€70.814,50, oltre ad interessi legali ex art 2855 c.c per complessivi € 148.898,49;

2. l'equivalente monetario della perdita di rendita fondiaria
3. il lucro cessante, costituito dalla mancata acquisizione di valore che il bene avrebbe potuto avere in conseguenza dello sfruttamento delle potenzialità edificatorie
4. danno patrimoniale per mancato ottenimento dei finanziamenti e/o dei mutui
5. danno per la mancata vendita dell'immobile, in relazione alla quale vi erano accordi precontrattuali per un importo di L. 800.000.000 con [REDACTED]
6. danno da lucro cessante per l'impossibilità di predisporre un piano finanziario e di investimento sociale
7. danno da interesse negativo costituito dalle spese di progettazione come da fatture arch. [REDACTED]
8. danno all'immagine per discredito commerciale .

Le espletate prove testimoniali hanno portato conferme in relazione alle circostanze ammesse in relazione alle voci di danno riferibili al punto 4 ed al punto 7, la cui valutazione, tuttavia, non può prescindere dagli accertamenti effettuati dal CTU.

La CTU espletata in corso di causa è stata disposta proprio per accertare la sussistenza dei danni, su richiesta di parte attrice.

La consulenza ha esaminato analiticamente i progetti prodotti dall'attore a firma [REDACTED] [REDACTED] che li hanno confermati in sede di deposizione testimoniale; ha inoltre

9

effettuato compiuti accertamenti presso i pubblici Uffici al fine di accertare ed esporre la normativa urbanistica del Comune di Cremeno ed ha infine proceduto ad una analisi critica delle voci di danno esposte dall'attore.

Le argomentazioni e le conclusioni del CTU sono sorrette da ampie ed articolate motivazioni che, anche negli accenti critici, si basano sull'esame di elementi obbiettivi di valutazione diffusamente esposti nell'elaborato.

Ne consegue che questo giudice condivide e fa proprie non solo le conclusioni del CTU, ma anche le precise argomentazioni poste a loro fondamento.

Il Ctu, in risposta al punto 2 del quesito, ossia "accerti se l'immobile stesso presentasse i requisiti di edificabilità compatibili con i progetti prodotti in atti, approntati dagli architetti [REDACTED] e [REDACTED] ha rilevato che i due "progetti" dell'arch. [REDACTED] e [REDACTED] ed in particolare quella dell'arch [REDACTED] prodotta in atti, non sono progetti ma hanno gli elementi di "perizia giurata".

L'istruttoria ha chiarito che entrambi i professionisti hanno redatto gli elaborati prodotti in atti, qualificati dagli stessi come "progetti di massima" (teste [REDACTED]) e "studio di fattibilità, progetto che prevedeva quanto specificato nel capitolo", ossia il progetto architettonico del centro agriturismo meglio specificato nel cap. 8 attrice (teste [REDACTED]), e che ad entrambi fu comunicato dalla committente di sospendere i lavori per "problemi di ipoteche iscritte sull'area".

9

Si può quindi desumere che gli elaborati non fossero progetti definitivi; tuttavia il CTU ha accertato che entrambi i documenti prodotti sub 4,5,6,7 dall'attrice mancano dei "caratteri del Progetto preliminare o di larga massima in quanto non comprendono alcuno degli elaborati tra cui, indispensabile corredo sono un computo metrico ed un capitolato speciale prestazionale....Non c'è, per la verità, nemmeno una modesta piantina, non si dice un pianivolumetrico, giusto per individuare se non le presumibili configurazioni degli edifici non progettati ma nemmeno immaginati, la loro impronta sul terreno: niente di tutto ciò, solo un estratto di P.G.R. senza peraltro che su di esso fosse riportata neppure una generica delimitazione perimetrale dei confini di proprietà".

Sul punto il CTU conclude che "le perizie tecniche [redacted] e [redacted] non presentano nemmeno i caratteri generali di impronta urbanistico- territoriale...in assenza di un progetto non si dice esecutivo o definitivo, ma nemmeno preliminare supportato, come prescritto, da un 'computo metrico estimativo definitivo', in risposta al punto 2 del quesito deve in primo luogo attestarsi l'insussistenza dei requisiti minimi atti a far ritenere detti pretesi "progetti [redacted] e [redacted] effettivamente determinanti o comunque determinabili all'atto dell'esecuzione programmata...in ogni caso corre l'obbligo attestare che il cd [redacted] pressochè per intero e quello [redacted] parzialmente - ammesso solo per un attimo che sussistessero elaborati suscettibili di essere così

91

definiti, in realtà, come acclarato, inesistenti- non avrebbero mai, in una qualsiasi data ricompresa fra il 1989 ed il 2003, potuto essere autorizzati dal Comune di Cremona o dagli enti preposti in materia... Entrambi i cd progetti, infatti, avrebbero comportato nuova edificazione eccedente la 'volumetria costruibile'. Segue, nella CTU a pag 34, una analitica esposizione delle parti dei progetti che non sarebbero state mai autorizzabili, cui si rimanda.

Inoltre non è configurabile una comparazione fra valore delle opere successive allo sfruttamento delle potenzialità edificatorie e valore attuale, come indicato dal CTP [REDACTED]

La CTU in merito conclude (v. pag.34-45) per una "ingiustificabile inconsistenza degli elementi assunti da parte attrice a sostegno della propria richiesta risarcitoria". Il CTU si sofferma in un analitico esame delle argomentazioni del CTP arch. [REDACTED] e sostegno del dedotto danno.

Per un completo esame delle argomentazioni del CTU si rimanda alla lettura dell'elaborato. Ciò che preme sottolineare è che i dati posti a fondamento della richiesta risarcitoria sono stati valutati come disomogenei e quindi inutilizzabili, e non rispondenti ai "requisiti di congruità ed attendibilità che sono prescritti dalla disciplina estimativa" invocata dallo stesso CTP quale 'Valore di Trasformazione'

Questo giudice rileva, in particolare, come corrisponda ad una\* inammissibile "esigenza di far emergere il massimo divario possibile fra ricavi da vendita e costi" dedurre quale costo di

9

acquisto quello stimato dall'arch ████████ nel 1985 , quali costi di costruzione quelli del 1990 e i pezzi di vendita del 2005. Il CTU assume che ciò costituisce “grave distorsione sul risultato dei conteggi, non essendosi tenuto conto contestualmente del costante aumento dei costi di costruzione e del generale trend incrementale delle quotazioni immobiliari”.

Ne consegue, sul piano della domanda risarcitoria, che non possono essere riconosciuti i richiesti danni esposti e quantificati dall'attore per la voce sub 3.

Ciò non di meno, atteso che nel 2003 è cambiato il PRG di Cremeno, riducendo le volumetrie edificatorie esistenti nel 1990 da 0,03 a 0,01 mc/mq, il CTU riconosce “oggettivamente” la astratta configurabilità di un danno da lucro cessante derivante dall' “eventuale mancato sfruttamento della potenzialità edificatoria in zona agricola di 0.03mc/mq, assentibile a decorrere dal 1989” osservando che “il risarcimento pertinente dovrebbe in linea generale riconoscersi nell'ammontare della perdita di valore del suolo sotto il profilo edificatorio corrispondente all'eventuale volumetria non più realizzabile”.

Tuttavia nel caso di specie, come rileva il CTU, “sussiste una consistenza edilizia già edificata della quale, evidentemente, a prescindere dall'indice volumetrico temporaneamente applicabile, è sempre possibile la ristrutturazione”. Nella relazione peritale sono compiutamente elencati a pag. 50 gli interventi consentiti dal PRG 2003 sugli edifici esistenti con riferimento allo specifico all'ipotesi

91

di insediamento di agriturismo. In particolare si evince che sono consentite sia "la ristrutturazione che l'ampliamento degli edifici residenziali e di quelli destinati ad attività ricettiva del 30% della superficie utile calpestabile esistente e comunque non superiore a 50mc e per una sola volta". Sulla base di tale normativa, il CTU, considerando la superficie del fabbricato esistente indicata dal CTP ██████ in 375 mq, evidenzia che "la consistenza di fatto esistente coincide (o supera) con la ██████ assentibile con l'indice 0,03, dal che si desume che è tutt'ora possibile utilizzare pienamente, come lo è sempre, ininterrottamente stato, le potenzialità edificatorie ammesse dallo strumento urbanistico vigente nel periodo 1989-2003, anzi con un ampliamento fino a 50mc".

In altri termini, nonostante l'intervenuta modifica restrittiva del PRG del Comune di Cremeno, per l'esistenza di un fabbricato già edificato, le potenzialità edificatorie sono rimaste immutate, come del resto confermato dall'indicazione dello stesso CTP ██████ che, nella sua perizia, indica a pag 11, "Residenza al servizio dell'agricoltura. Ristrutturazione con creazione di una struttura ricettiva ad uso agriturismo" con superficie di mq 375 e non in quella ridotto di mq 125,18 derivante dall'applicazione del coefficiente 0,01 mc/mq.

Ne consegue che non è configurabile un danno per lucro cessante da mancata realizzazione dei progetti depositati in atti.

9

Il danno viene dall'attrice collegato, per la liquidazione, anche ai canoni di locazione dell'immobile quale agriturismo. Si rileva, sul punto, che trattasi di una duplicazione di danno per lucro cessante, osservandosi che il criterio della redditività dell'immobile sul parametro indicato non può essere preso in esame poiché non è configurabile un utilizzo in proprio, atteso che l'attrice non possiede i requisiti soggettivi per esercitare una attività di agriturismo e la locazione a terzi incontra i limiti enunciati dal CTU a pag 61 dell'elaborato, che vengono condivisi dal giudice e fatti propri, evidenziandosi in particolare come la voce di danno non sia stata esplicitata in citazione.

Anche sotto questo profilo non sussiste danno risarcibile.

Da quanto sopra esposto in merito agli elaborati prodotti dall'attrice e qualificati "progetti", non è nemmeno configurabile in danno richiesto sub.7, atteso che gli elaborati redatti dai professionisti, pur se incompleti per sospensione degli incarichi, non presentano i requisiti minimi per essere qualificati progetti, e come tali rappresentare costi qualificabili come danni risarcibili, anche in considerazione della circostanza che il conferimento degli incarichi e gli elaborati sono successivi alla conoscenza dell'esistenza dell'iscrizione da parte della Immobiliare, avvenuta nel 1989 (doc 8).

Questo giudice ritiene inoltre che non sia configurabile nemmeno il danno indicato sub 6, atteso che il "danno da lucro cessante per l'impossibilità di predisporre un piano finanziario e di investimento

91

sociale" non è imputabile alla convenuta, in considerazione delle irrealizzabili prospettive edificatorie nei termini esposti dall'attrice. Dal mancato accoglimento della domanda di risarcimento dei danni sub 3,6 e7 consegue che non è configurabile un danno derivante dalla mancata concessione dei mutui, articolato sub 4 nelle richieste della citazione, atteso che i progetti non sarebbero stati realizzabili.

Sul punto, ed in considerazione dell'esito della deposizione del teste Cancellieri che ha confermato che la richiesta di un mutuo di L.1.500.000.000 "per ristrutturare un immobile in [REDACTED] aveva avuto esito negativo dalla [REDACTED] [REDACTED] per la presenza dell'iscrizione ipotecaria, si può configurare il danno all'immagine, che verrà trattato in seguito.

E' infondata anche la richiesta di danno articolata sub 5, ossia quello derivante dalla mancata vendita a soggetto interessato all'acquisto dell'immobile per L. 800.000.000.

La CTU, nell'esaminare il danno da incremento di valore dell'immobile sulla base dei progetti in atti, si è soffermato anche sulla dedotta offerta del terzo Nava di L. 800.000.000, evidenziando che nello stesso anno, ossia nel 1996, il valore complessivo dato al bene immobile dall'arch [REDACTED] CTP [REDACTED] era di L. 302.805.000. Attesa la differenza del prezzo asseritamene offerto rispetto al valore stimato, si ritiene che la mancata conclusione della trattativa

91

commerciale non sia imputabile alla presenza di iscrizione ipotecaria per un importo inferiore a 1/10 del prezzo offerto.

Ne consegue che anche tale voce di danno non può dirsi fondatamente imputabile alla formalità pregiudizievole gravante sull'immobile e quindi non viene riconosciuta.

Restano da valutare i danni elencati sub 1,2 ed 8, i soli configurabili anche alla luce della espletata CTU.

Questo giudice ritiene che il danno derivante dal "pregiudizio sul piano della perdita patrimoniale" sia configurabile pur se non in tutti gli aspetti richiesti dall'attrice. E' mancata qualsiasi prova che l'iscrizione abbia determinato una perdita patrimoniale così come intesa dall'attrice in citazione nei termini di "mancata rendita fondiaria (danno sub 2), perdita dei frutti civili, impossibilità di integrale reinvestimento ovvero negativa incidenza sul piano economico ed aziendale dell'iscrizione". Non vi è stata nemmeno corresponsione alla banca, con riserva di ripetizione, dell'importo di cui all'iscrizione, tale da giustificare il risarcimento del relativo danno da indisponibilità del patrimonio mobiliare della società.

Il danno, a parere di questo giudice, è configurabile limitatamente alla incommerciabilità del cespite ed minor valore di mercato e patrimoniale dal 1985, anno dell'iscrizione, alla data della pronuncia della Suprema Corte che ha reso definitiva la sentenza di primo grado, attesa l'indisponibilità del bene per il vincolo imposto dall'iscrizione ipotecaria. Il danno viene liquidato in via equitativa, utilizzando come parametro il valore dell'iscrizione ipotecaria ed il

91

lungo periodo di permanenza della formalità pregiudizievole, in Euro 150.000,00 in moneta attuale, oltre interessi legali dalla data di pubblicazione della presente sentenza al saldo.

Per quanto attiene al danno all'immagine, si ritiene fondata la domanda, atteso che l'immagine della ██████████ è stata sicuramente compromessa per l'esistenza di una ipoteca, oltretutto inizialmente non conosciuta dalla stessa società che ne ha appreso l'esistenza nel 1989, a prescindere dalla bontà delle iniziative commerciali di sfruttamento del bene.

Il danno all'immagine è stato provato dall'escussione testimoniale già richiamata e può considerarsi in re ipsa, attesa l'illegittimità dell'iscrizione e la peculiarità del caso di specie, ossia l'omonimia fra l'attrice e la società debitrice che avrebbe potuto creare comunque difficoltà nei rapporti con i terzi.

Inoltre il danno all'immagine è stato sicuramente aggravato dalla obbiettiva pervicacia con cui la convenuta, in pendenza delle impugnazioni, non ha dato esecuzione alla sentenza di primo grado e non ha rimediato all'errore in cui era -grossolanamente- incorsa, pur se, come già rilevato, il permanere dell'iscrizione dopo il 2.4.2001 non è imputabile alla convenuta.

Per tale voce di danno si liquidano equitativamente € 20.000,00 in moneta attuale, utilizzando come parametro la percentuale del 10 % sul valore dell'immobile così come accertato dal CTU.

La convenuta dovrà quindi essere condannata al risarcimento del danno nella misura di complessivi € 170.000,00 in moneta attuale,

91

oltre interessi legali dalla data di pubblicazione della presente sentenza al saldo.

Sussistono equi motivi per compensare le spese di lite e di CTU nella misura di  $\frac{1}{2}$ .

La convenuta dovrà quindi esser condannata al pagamento della metà delle spese di CTU ed alla refusione delle spese di lite all'attrice nella misura di metà, per la soccombenza. Le spese si liquidano come da dispositivo.

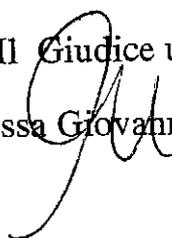
P Q M

Il Tribunale definitivamente pronunciando:

1. in parziale accoglimento della domanda, condanna [redacted] [redacted] in persona del legale rappresentante al pagamento dell'importo di € 170.000,00 in moneta attuale a titolo di risarcimento del danno, oltre interessi legali dalla data di pubblicazione della sentenza al saldo;
2. compensa le spese nella misura di  $\frac{1}{2}$  e condanna la convenuta, come sopra indicata e rappresentata al pagamento delle spese di CTU nella misura di metà ed alla refusione all'attrice della metà delle spese processuali liquidate in tale misura in Euro 9.250,00 di cui Euro 750,00 per spese, Euro 2.500,00 per diritti, Euro 6.000,00 per onorario, oltre spese generali e cpa.

Così deciso in Milano, li 9.6.2008

Il Giudice unico  
Dott.ssa Giovanna Ferrero



F.A.  
9/7/08  
