

N. 53846/03 R.G.

Sent. 10721/08  
Rep. 8454/08



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
IV Sezione Civile

Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico  
ha pronunciato la seguente

**s e n t e n z a**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato  
promossa con atto di citazione ritualmente notificato il 24/7/2003

da

[REDACTED]

[REDACTED] elettivamente domiciliati  
in Milano, Piazzale Susa n. 11 presso lo studio dell' Avv. Renata Barnabò  
che li rappresenta e difende, unitamente all'Avv. Giuseppe Vertua di  
Voghera, per procura a margine dell'atto di citazione

- ATTORI -

contro

[REDACTED] elettivamente domiciliato  
in Milano, Corso di Porta Romana n. 116 presso lo studio dell'Avv. Roberto  
Smedile che lo rappresenta e difende per delega in calce alla comparsa di  
costituzione di nuovo difensore depositata il 29/4/2005

- CONVENUTO -

**Conclusioni delle parti** come da fogli di seguito allegati.

### Svolgimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato i signori [redacted] e [redacted] rispettivamente usufruttuaria e proprietario dell'appartamento sub. 68 sito al piano quarto dello stabile di [redacted] a Milano con annessa cantina, convenivano in giudizio innanzi a questo Tribunale il signor [redacted] comproprietario dell'immobile sito al piano terra del medesimo stabile adibito a bar, per accertare e sentir dichiarare la sussistenza di un diritto di usufrutto in capo alla [redacted] e di nuda proprietà in capo al [redacted] sulla cantina annessa al loro appartamento posta al piano interrato ed occupata senza titolo dal [redacted] che, nel corso di alcuni lavori di ristrutturazione, l'aveva inglobata annettendola ad altra cantina di sua proprietà esclusiva sita al piano interrato e collegandola con una scala esterna ai soprastanti locali adibiti a bar.

Chiedevano pertanto la condanna del [redacted] alla restituzione dell'immobile e al ripristino della situazione *quo ante*, oltre al risarcimento dei danni per mancato utilizzo, da liquidarsi in via equitativa.

Si costituiva in giudizio il convenuto il quale contestava le avverse pretese affermando che nè dagli atti esibiti nè dall'indicazione delle coerenze era possibile individuare l'unità immobiliare rivendicata dagli attori come cantina annessa all'appartamento di loro proprietà della quale non avevano comunque dimostrata la titolarità.

Affermava inoltre che essi erano altresì privi del possesso del bene ravvisabile viceversa in capo a se medesimo per averlo acquistato subentrando al precedente possessore -tale [redacted] che l'aveva occupato ininterrottamente dal 1973 sino a quando, su richiesta del [redacted] glielo aveva consegnato qualche tempo prima di morire.

Chiedeva pertanto l'accertamento della proprietà in capo a se per effetto di usucapione ordinaria.

All'udienza fissata per la comparizione personale delle parti il Giudice, dato atto dell'assenza del convenuto e della mancanza di margini conciliativi, interrogava liberamente gli attori anche in relazione allo stato dei luoghi sulla base delle planimetrie allegate quali doc. 8 e 9 al loro fascicolo.

Concessi i termini di cui agli artt. 183 V comma e 184 c.p.c. il Giudice, con ordinanza riservata del 10/12/04, disponeva CTU sull'immobile di causa riservando al prosieguo ogni provvedimento sulle istanze istruttorie formulate.

All'esito dell'espletata CTU, ammetteva le prove dedotte dalle parti.

Espletati gli ammessi incumbenti istruttori, sulla concorde richiesta dei procuratori delle parti, fissava udienza per la precisazione delle conclusioni. Alla scadenza dei termini per il deposito delle difese conclusionali, la causa è stata definitivamente trattenuta in decisione.

#### **Motivi della decisione.**

Gli attori hanno formulato domanda tendente ad ottenere dal Giudice una pronuncia di accertamento della nuda proprietà in capo al [REDACTED] e dell'usufrutto in capo alla [REDACTED] dell'appartamento al quarto piano individuato al mapp. 40 sub. 68 nonchè della cantina al piano interrato ad esso relativa.

L'esame della documentazione in atti (ed in particolare dei titoli di provenienza) e gli esiti dell'espletata CTU consentono di ritenere la fondatezza della domanda.

In forza di scrittura privata autenticata del 13/12/90 il [REDACTED] acquistava, riservandosene l'usufrutto la [REDACTED] tra gli altri un appartamento di due locali al piano quarto sub. 68 con annessa cantina confinante con "[REDACTED] corridoio, altra cantina, cortile".

Tale unità immobiliare (pervenuta *iure successionis* alle danti causa del [REDACTED] era stata a suo tempo acquistata da [REDACTED] con atto di compravendita del 16/2/1949 relativo ad altri due appartamenti tutti

ubicati al quarto piano ("terzo piano non compreso il rialzato")- come porzione di casa di tipo popolare di due vani ed un vano al sotterraneo ad uso cantina avente le seguenti coerenze: "cortile, corridoio comune, casa di [redacted] altra cantina".

Dagli accertamenti peritali compiuti detto vano -contrariamente a quanto affermato dal Notaio [redacted] nella nota 23/2/01 laddove ipotizzava la vendita del vano cantina "previa introduzione in catasto di un frazionamento" che stacchi detto vano dall'appartamento "attribuendo al vano stesso un proprio subalterno catastale" lasciando quindi intendere che la cantina, priva di classamento autonomo, fosse però riportata nella scheda catastale dell'immobile - risulta in realtà rappresentata e schizzata a mano libera sulla scheda relativa al sub. 68 ed è priva di riferimenti catastali.

Tuttavia l'indicazione delle relative coerenze porta a concludere che tale vano costituisce pertinenza dell'appartamentino al piano quarto identificato con il sub. 68 posto che le uniche due cantine che confinano lungo il lato Nord con l'edificio di [redacted] sono quella oggetto di causa e quella confinante di proprietà del convenuto identificata con il mapp. 40 sub. 8.

Tanto basta, pur in assenza di dati catastali, a garantire la determinatezza ovvero la determinabilità dell'oggetto della compravendita immobiliare, necessaria per la validità della stessa, sulla base di elementi contenuti nel relativo atto scritto (e perciò documentati e non estrinseci all'atto stesso) ravvisabili nell'inequivocabile individuazione dell'immobile compravenduto per il tramite dell'indicazione dei confini che ne rappresentano l'elemento principale di identificazione tanto da prevalere, nell'ipotesi di contrasto con i dati catastali, su questi ultimi (Cass. n. 12506/07; Cass. n. 146/63).

Accertata la titolarità della nuda proprietà e dell'usufrutto del vano cantina in capo rispettivamente ai signori [redacted], occorre a questo punto esaminare la domanda di usucapione formulata dal convenuto.

Questi ha affermato di essere "subentrato nel possesso del bene in argomento a persona che lo occupava da oltre trent'anni" (doc. 10 fascicolo

attoreo) allorquando "in vista della ristrutturazione del suo locale bar, chiese ed ottenne dal [redacted] di disporre incondizionatamente del sito che lo stesso [redacted] rese del tutto libero consegnandolo al [redacted] qualche tempo prima della sua morte" (pag. 4 comparsa di costituzione).

L'espletata istruttoria non ha consentito di ravvisare in capo al [redacted] che pure risulta aver pacificamente occupato la cantina di causa sin dagli inizi degli anni '70, l'elemento psicologico del possesso utile per l'usucapione ordinaria della proprietà -consistente nell'intenzione del possessore di comportarsi come proprietario del bene disponendone come se fosse proprio- ove si consideri che, come pure pacificamente accertato, lo stesso provvide immediatamente a sgomberare il locale riconsegnandone le chiavi alla portinaia non appena ciò gli venne richiesto poco importa sapere se dall'Amministratore (come riferito dal teste [redacted]) ovvero su invito della 900 s.a.s. gestore del bar (teste [redacted]).

Non solo, ma anche a voler ritenere compiuta in capo al [redacted] la dedotta usucapione, difetta in ogni caso il presupposto dell'invocata *accessio possessionis*.

Come noto l'art. 1146 c.c. disciplina la successione e l'accessione del possesso consentendo all'erede e al successore a titolo particolare di unire al proprio possesso quello esercitato dal *dante causa* per goderne gli effetti ai fini dell'usucapione.

Nel caso di successione a titolo particolare, come più volte affermato dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. n. 8502/05), il trapasso del possesso dall'uno all'altro dei successivi possessori si ricollega e trova la sua necessaria giustificazione in un titolo astrattamente idoneo a trasferire la proprietà che imponga la sostituzione di un soggetto ad un altro giacchè la norma ricollega espressamente alla qualità di successore a titolo particolare nel diritto la facoltà di unire il proprio possesso a quello del *dante causa*.

Orbene nel caso di specie il convenuto non ha fornito alcuna prova di avere acquistato con un titolo (neppure evocato in causa) astrattamente idoneo al trasferimento il medesimo diritto oggetto del possesso sì che l'eventuale usucapione maturata in capo al [REDACTED] sarebbe in ogni caso continuata in capo agli eredi di quest'ultimo ex art. 1146 l comma c.c.

Al rigetto della domanda di usucapione consegue quindi la condanna del [REDACTED] alla restituzione del bene, con rimessione in pristino stato del medesimo, nonchè al risarcimento del danno a seguito del mancato utilizzo della cantina inutilmente richiesta dagli attori in restituzione con missiva del 24/11/2000 (doc. 7 fascicolo attoreo), danno che si liquida in via equitativa nell'importo di € 500,00 per ciascun anno di occupazione con decorrenza dal 24/11/2000 e sino all'effettivo rilascio.

Le spese di lite seguono la soccombenza al pari di quelle dell'espletata CTU che vanno definitivamente poste a carico del convenuto.

**P. Q. M.**

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] e [REDACTED] nei confronti di [REDACTED], disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione così provvede:

1) accertata la titolarità in capo alla signora [REDACTED] dell'usufrutto ed in capo al signor [REDACTED] della nuda proprietà dell'immobile sito in Milano, [REDACTED] piano quarto individuato al foglio 265, mapp. 40 sub. 68 e della cantina al piano interrato individuata con le seguenti coerenze "cortile, corridoio comune, casa di [REDACTED] altra cantina", condanna [REDACTED] rilascio della cantina abusivamente occupata e alla rimessione in pristino stato della medesima entro e non oltre 90 giorni dalla notifica a cura di parte attrice della presente sentenza nonchè al risarcimento dei danni per mancato utilizzo della stessa che si liquidano, in via equitativa, nella somma di €

500,00 per ciascun anno di occupazione con decorrenza dal 24/11/2000 e sino all'effettivo rilascio;

2) respinge la domanda di usucapione formulata dal convenuto;

3) condanna quest'ultimo a rifondere agli attori le spese di lite che si liquidano in complessivi € 9.554,18 di cui € 64,12 per spese, € 2.990,06 per diritti ed € 6.500,00 per onorari d'avvocato, oltre rimborso spese forfetarie ed accessori di legge;

4) pone definitivamente a carico del convenuto le spese dell'espletata CTU come liquidate in corso di causa.

Così deciso in Milano, il 20 agosto 2008.

Il Giudice  
Dott. Laura Tragni

