



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO - IV Sez. 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 al numero di  
ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di  
citazione notificato in data 18- 25.05.2005.

**DA**

[REDACTED] [REDACTED] elettivamente  
domiciliata in Milano, Via Morosini n.22, presso lo studio  
dell'Avv. Veronica Dini, che la rappresenta e difende per  
procura in calce all'atto di citazione

ATTRICE

**CONTRO**

[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] entrambi rappresentati e  
difesi dagli Avv.ti Alessandra Zalamena e Franco Grieco del  
Foro di Monza ed elettivamente domiciliati presso lo studio  
dell'Avv. Stefania Bertolotti in Milano, via Larga 11, per  
procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTI

**OGGETTO:** proprietà

**CONCLUSIONI:** come dalle parti precisate su fogli allegati al verbale di udienza in data 19.06.2008, qui di seguito uniti in copia

#### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione notificato in data 18- 25.05.2005, la signora [REDACTED] conveniva il giudizio, dinanzi al Tribunale di Milano, i signori [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per sentire accertare e dichiarare: l'esatta estensione del proprio diritto di proprietà sulle parti comuni e segnatamente, sul cortile dell'immobile ubicato in Segrate, via Emilia, 19; l' inopponibilità nei confronti di essa attrice del contratto di compravendita stipulato il 20 ottobre 2004 tra i sigg.ri [REDACTED] per la parte relativa alle parti comuni dell'immobile compravenduto; la non esclusività del diritto sulla res vantato dal convenuto, con conseguente condanna dello stesso a lasciare libero il bene da persone e cose e nella piena disponibilità del titolare comparente.

A sostegno della domanda l'attrice precisava di essere proprietaria sin dal 1994 di un magazzino censito in catasto al foglio 28, mappale 137 subalterno 502 posto all'interno del cortile su indicato e confinante a Nord con altro immobile (deposito), censito in catasto al foglio 28, mappale 137, subalterno 501, originariamente di proprietà di [REDACTED] che con il contratto di compravendita registrato il 29.12.1994 essa [REDACTED] aveva

acquistato oltre al magazzino anche "la proporzionale quota di comproprietà sul cortile comune da cui si ha l'accesso carraio e pedonale, cortile distinto in catasto al mappale 137 sub 1 (ben in comune non censibile)" (art.4); che la planimetria depositata presso il catasto (doc. 2) documentava chiaramente che al momento della compravendita il cortile comune si estendeva a Nord della proprietà (al confine con la via Emilia), a est (fino al muro di cinta) e a sud, e non presentava alcun frazionamento; che nell'ottobre 2004 [redacted] aveva venduto l'immobile attiguo al magazzino di essa [redacted] di cui era ancora proprietario, ad [redacted]; che contestualmente il 5 marzo 2004 era stata depositata presso il catasto di Milano un nuova scheda (doc. 3) che erroneamente riportava un frazionamento del cortile in base al quale una porzione di esso- quella che si estende tra la via Emilia e l'immobile venduto a [redacted] sarebbe di proprietà esclusiva di quest'ultimo; che detto frazionamento, richiesto dal geometra [redacted] di Segrate (identificato con la dicitura "variazione n. 12493-1/2004 del 05. 03. 2004 in atti dal 05. 03. 2004-protocollo n. MI0135058 -migliore identificazione grafica), risultava peraltro solo dalla scheda relativa all'immobile oggetto della compravendita ma non dall'estratto di mappa del mappale 137; che la porzione di cortile di cui sopra non era oggetto di un diritto esclusivo di proprietà, ma apparteneva pro quota anche ad essa attrice; che il

frazionamento era stato effettuato senza il suo consenso, contro la sua volontà e senza alcun corrispettivo economico.

L'attrice inoltre lamentava che già in altre occasioni il signor [REDACTED] aveva disposto delle parti comuni del cortile di via Emilia n. 19 come fosse di sua proprietà esclusiva, in palese violazione dei diritti reali di godimento vantati da essa Mazzoni; in particolare sul margine orientale del cortile (mappale 138) il convenuto [REDACTED] - che nel 1993 aveva chiesto al Comune di Segrate il rilascio della "concessione edilizia per "ristrutturazione box ad uso autorimessa" (doc. 11), sempre per tramite del geometra [REDACTED], aveva allegato al progetto di ristrutturazione una planimetria in cui per la prima volta risultavano già costruiti accanto ai box e ai ripostigli, altri immobili in realtà inesistenti: in particolare la tavola n.1 del progetto mostrava con evidenza che nel cortile si trovavano solo 2 box e 3 ripostigli di diverse dimensioni, la cui estensione non raggiungeva la parete sud del cortile, e ciò in base a regolare nulla osta rilasciato il 5 novembre 1960 al Signor [REDACTED] (padre di [REDACTED] dal Comune di Segrate (doc. 10), mentre nella pianta allegata alla tavola n. 2 comparivano un altro ripostiglio e un box e risultavano aumentate le dimensioni delle costruzioni esistenti, dichiarando così il tecnico una superficie esistente di 78,33 mq contro una superficie effettivamente esistente di

43 mq circa, mettendo infine in progetto una superficie di 83,11 mq..

A seguito del rilascio di concessione edilizia per i lavori di ristrutturazione in data 18 aprile 1994 (doc. 12) i lavori di costruzione erano cominciati quasi un anno dopo e il frazionamento era avvenuto -senza il consenso di essa attrice- solo nel 1997, come risultante dalla misura dei mappali 137 e 138. Successivamente i box erano stati venduti a tali [REDACTED] rimanendo comunque esclusa da tale transazione essa [REDACTED]

Dunque, otto mesi dopo aver ottenuto la concessione edilizia per l'ampliamento dei box situati nel cortile comune, [REDACTED] aveva venduto all'attrice anche una quota del cortile stesso senza fare menzione della concessione già rilasciata, così che essa [REDACTED] aveva acquistato e pagato una parte di cortile che, in adempimento di un'autorizzazione precedente all'atto di acquisto, era stata poi sensibilmente ridotta a seguito della costruzione degli ulteriori box.

Deduceva infine l'attrice che anche per il locale caldaia (bene non accastato) , all'interno del quale erano posizionati i contatori di tutte le unità immobiliari di via Emilia n.19 e per tale motivo considerato sempre parte comune accessibile da tutti i proprietari attraverso una porta esterna la cui chiave era nella loro disponibilità, [REDACTED] aveva manifestato la volontà di

adibirlo a proprio bagno privato e chiedeva pertanto accertarsi anche la proprietà di tale locale.

Instauratosi il contraddittorio, i convenuti in via preliminare chiedevano accertare e dichiarare la nullità dell'atto di citazione in conseguenza della genericità e indeterminatezza dello stesso in punto di petitum e causa petendi; nel merito respingere in toto le domande attoree in quanto infondate in fatto e in diritto.

In particolare, quanto alla presunta violazione da parte del signor [REDACTED] del diritto di proprietà vantato dall'attrice sulla parte comune del cortile (mappale 137 subalterno 501 - rectius, subalterno 1), si evidenziava che nessun utilizzo esclusivo di tale porzione era stato di fatto intrapreso dal predetto convenuto che mai avrebbe potuto usufruire in materia esclusiva di detta parte comune posto che il rogito attribuiva allo stesso l'esclusività del diritto di proprietà solo con riferimento al locale deposito censito al catasto del Comune di Segrate al foglio 28 mappale 137 subalterno 501 categoria C2 classe 1, adiacente alla parte comune in oggetto.

Quanto alla presunta violazione da parte del signor [REDACTED] del diritto di proprietà dell'attrice che sarebbe stata attuata con il frazionamento e la realizzazione da parte dello stesso dei box sul margine orientale del cortile, nella comparsa costitutiva si evidenziava che l'attrice aveva acquistato il magazzino in data 27. 12. 1994, ossia otto mesi dopo il rilascio in data

18.04.1994 della concessione edilizia per la ristrutturazione ed ampliamento box ad uso autorimessa richiesta alle competenti autorità il 21.10.1993 allorquando il convenuto Bozzellini, unitamente alla signora [REDACTED] erano gli unici proprietari dell'immobile de quo. L'attrice dunque aveva acquistato l'immobile in oggetto dai predetti, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, anche per quel che riguardava i box già ivi realizzati; in ogni caso la superficie totale del cortile in esame non aveva subito alcuna diminuzione in conseguenza dei predetti lavori posto che dalla planimetria allegata (doc. 4) si evinceva che la superficie coperta dei box di nuova realizzazione era di pari misura rispetto quell'occupata dai locali antecedenti. Quando al locale caldaia quest'ultimo costituiva parte integrante dell'unità immobiliare compravenduto dal Sig. [REDACTED] né l'attrice aveva alcun interesse ad accedervi poichè il contatore relativo alla propria unità immobiliare risultava da tempo sigillato.

In data 21.11.2005, l'attrice depositava ricorso cautelare in corso di causa ex art. 700 c.p.c. avente ad oggetto la D.I.A. presentata il 22.03.05 dal Sig. [REDACTED] relativa a "progetto per cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione con modifiche interne e di facciata" in forza del quale il locale caldaia sarebbe stato trasformato in camera da letto dell'appartamento del predetto convenuto.

Il procedimento cautelare si concludeva in data 12.12.2005 con l'accordo sottoscritto dalle parti e dai rispettivi Difensori, ex articolo 68 L.P., nei termini di cui al verbale di conciliazione n. 339/05.



L'incombente di cui all'articolo 183 c.p.c. disposto per l'udienza del 25. 01. 2006 non aveva esito positivo. Venivano assegnati i termini di cui agli artt. 183 V comma e 184 c.p.c..

Il giudice provvedeva sulle istanze istruttorie formulate dalle parti come da ordinanza resa all'udienza del 13 dicembre 2006.

Espletati i disposti interrogatori formali dei convenuti e le prove orali ammesse, la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 19.06. 2008. Provvedutosi al predetto incombenente, la causa veniva trattenuta in decisione, previa assegnazione del termini di cui all'articolo 190 c.p.c. per il deposito degli scritti conclusivi.

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

La domanda proposta dall'attore è fondata nei limiti di cui in seguito.

A prescindere da chi avesse avuto contatti con il geom.  che materialmente ha provveduto a modificare la scheda catastale relativa al cortile comune dell'immobile di via Emilia 19 -Segrate- (doc. 3 allegata all'atto di citazione) per inserirvi un frazionamento che assegnava così a  una porzione



del cortile comune in proprietà esclusiva, onde consentire a quest'ultimo di tener fede alla promessa di vendita stipulata dal predetto con [REDACTED] -con la quale il primo prometteva in vendita a quest'ultimo anche "l'area verde adiacente la via Emilia 19" (vedi deposizione resa dal teste geom. [REDACTED] all'udienza del 14 giugno 2007 - è certo peraltro che a seguito di detto comportamento tale porzione del cortile comune veniva sottratto alla comproprietaria signora [REDACTED] senza il suo consenso. Né può dubitarsi circa la comproprietà del cortile in questione: la documentazione prodotta in giudizio dall'attrice è sul punto inequivoca risultando dall'atto di compravendita a rogito Dott. [REDACTED] notaio in [REDACTED] iscritto presso il Collegio notarile di Milano, repertorio n.34.990-raccolta n.1.572 (registrato a Milano atti privati il 29. 12. 1994 al n.28539 serie 2V) che in data 27 dicembre 1994, la signora [REDACTED] ebbe ad acquistare dai signori [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] il magazzino come in narrativa precisato, ricomprendendosi "nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà sul cortile comune da cui si ha l'accesso carraio e pedonale, cortile distinto in catasto al mappale 137 sub. 1 (bene comune, non censibile) e che l'immobile in oggetto edificato in data antecedente al 1° settembre 1967 non aveva subito successivamente interventi edilizi che avrebbero richiesto licenza concessione o autorizzazione (doc. 1 attrice).

La planimetria depositata presso il catasto documenta con chiarezza che, al momento della compravendita, il cortile comune si estendeva a nord della proprietà (al confine con via Emilia), a est fino al muro di cinta e a sud e non presentava alcun frazionamento (doc. 2 fasc. attrice).

L'esatta estensione del diritto di proprietà sulle parti comuni e segnatamente sul cortile dell'immobile di via Emilia 19 vantato dalla signora [REDACTED] deve quindi ritenersi alla stregua di quanto documentato dai titoli e documenti suddetti.

D'altra parte, osserva il giudice, che in corso di causa (cfr. verbale di udienza 22 marzo 2007) parte convenuta ha provveduto a rettificare la scheda catastale depositata in data 5 marzo 2004 dal geometra [REDACTED] (doc. 3 allegato all'atto di citazione) recante il frazionamento del cortile in oggetto ed in forza della quale appariva che una porzione del cortile stesso -quella ricompresa tra via Emilia e l'immobile venduto a [REDACTED] -risultava di proprietà esclusiva di quest'ultimo (doc. 2 fascicolo convenuti), riportandola in concreto alla esatta configurazione dei luoghi corrispondente alla scheda planimetrica prodotta in giudizio dall'attrice a corredo dell'atto di compravendita 27.12.1994, in tal modo ammettendo l'illegittimità del precedente proprio operato, che aveva costretto l'attrice ad instaurare il presente giudizio essendo rimaste inevase le richieste ed anche la

formale diffida, intese ad ottenere la rettifica della scheda suddetta.

Peraltro non può trovare accoglimento l'ulteriore domanda attorea di declaratoria di inopponibilità del contratto di compravendita stipulato il 20.10.2004 fra i convenuti, per la parte relativa alle parti comuni dell'immobile compravenduto, nei confronti di essa [REDACTED] risultando correttamente dallo stesso documento estratto dalla [REDACTED] (prodotto dall'attrice come doc. n. 9 allegato all'atto di citazione) che il locale deposito oggetto della compravendita stipulato con atto notarile pubblico 20.10.04 repertorio 5685/3810 a rogito notaio [REDACTED] di Milano, censito al catasto al foglio 28 part. 137, subalterno 501, cat. C2 mq. 87 piano S1, è situato tra i confini: "proprietà di terzi da due lati e cortile da due lati", in tal senso dovendosi pertanto escludere che la porzione di cortile di cui alla scheda catastale 5. 03. 2004 (peraltro corretta in corso di causa) abbia mai costituito oggetto di un trasferimento di proprietà.

Con riguardo alla denunciata questione dei box in muratura costruiti sul cortile comune in luogo dai preesistenti ripostigli e box in lamiera, in modo tale da ridurre l'area del cortile in comproprietà senza notiziarne l'attrice, ritiene il giudice fondata la doglianza della signora [REDACTED] posto che se è vero che la richiesta di concessione edilizia per la ristrutturazione box ad uso

autorimessa venne inoltrata dal Sig. [REDACTED] al Comune di Segrate in data 21.10.1993 e che la stessa era stata approvata in data 18.04.1994 allorquando il predetto e la signora [REDACTED] erano unici proprietari dell'immobile de quo (doc. 10 all. atto di citazione), è del pari vero che l'odierna attrice ebbe ad acquistare l'immobile in data 27.12.1994, compresa la proporzionale quota di comproprietà sul cortile comune, senza essere mai notiziata di tali concessione che avrebbe influito sull'estensione del diritto di comproprietà come da documento n.11 prodotto dall'attrice, e che i lavori di ristrutturazione di detti box furono iniziati in data 24.02.1995 (doc. 7 allegato alla memoria ex articolo 183 quinto comma c.p.c. di parte attrice depositata in data 24.02.2006) come personalmente comunicato al Comune di Segrate da [REDACTED] in data 23.03.1995).

Tale circostanza documentalmente provata esclude che il completamento di tali lavori di ristrutturazione sia avvenuto nel novembre 1994 e smentisce quanto dichiarato dallo stesso [REDACTED] nel corso dell'interrogatorio reso all'udienza del 22 marzo 2007 per giustificare la mancata informazione nei confronti della comproprietaria del cortile, [REDACTED] perchè la predetta sarebbe divenuta proprietaria solo dopo l'avvenuta esecuzione dei lavori citati. /

Tuttavia la domanda di risarcimento dei danni patrimoniali subiti in conseguenza della condotta illecita posta in

essere dai convenuti, formulata dall'attrice per la prima volta solo all'udienza di precisazione delle conclusioni, non può trovare accoglimento, perché tardiva.

Per quanto attiene alla questione "locale caldaia" la stessa deve ritenersi superata dall'intervenuto accordo sottoscritto dalle parti nell'ambito della procedura ex articolo 700 c.p.c. promossa da [REDACTED] in corso di causa.

Le spese processuali dell'intero giudizio, comprensivo di quello cautelare, vanno poste a carico delle parti convenute soccombenti che vi hanno dato adito con il loro antiggiuridico comportamento e si liquidano come da dispositivo.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano - Sez. IV Civile - definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione respinta, così provvede:

1) accerta e dichiara che l'esatta estensione del diritto di proprietà sulle parti comuni e segnatamente sul cortile dell'immobile ubicato in Segrate via Emilia 19, distinto in catasto al mappale 137 subalterno 1 (bene comune non censibile) come rappresentato nella planimetria depositata presso il Catasto edilizio urbano in data 18/11/1994, vantato dall'attrice [REDACTED] corrisponde a quanto precisato all'articolo 4° dell'atto di compravendita 27

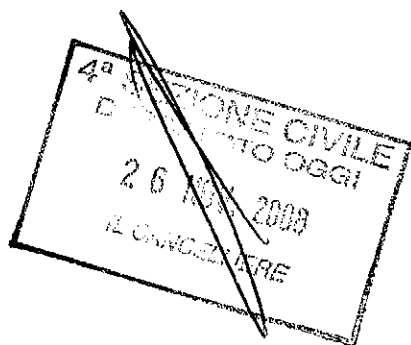
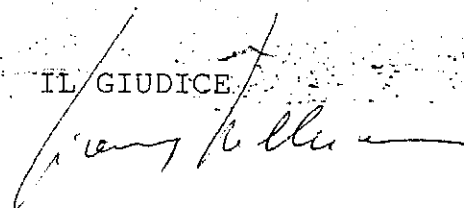
dicembre 1994 notaio [redacted] repertorio 34.990,  
raccolta n. 1.572;

2) respinge ogni ulteriore domanda formulata dall'attrice,  
come da motivazione, dato atto dell'avvenuta rettifica  
della scheda catastale depositata dai convenuti in data 10.  
07.2006 e dell'accordo intervenuto fra le parti nella  
procedura ex art. 700 c.p.c.;

3) condanna le parti convenute, in solido, al pagamento  
delle spese processuali dell'intero giudizio, comprensivo  
di quello cautelare in corso di causa, complessivamente  
liquidate in euro 10.250,00 di cui: euro 450,00 per spese,  
euro 3.300,00 per diritti, euro 6.500,00 per onorari, oltre  
oneri di legge e spese generali secondo T.F..

Così deciso in Milano il 10 novembre 2008

IL GIUDICE



R. A. 15/12/08

