

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. depositato in data 23.10.2006 [REDACTED]

[REDACTED] esponeva che in data 21.3.2006, in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Milano nella procedura esecutiva immobiliare n. rg. 37233/95, era divenuta proprietaria di un immobile, sito in Milano [REDACTED] che il predetto immobile era occupato dalla società [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di un contratto di locazione, inopponibile alla proprietà, perché stipulato in data successiva alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, effettuata il 6.3.1995; che in virtù della predetta occupazione abusiva la ricorrente aveva subito danni, conseguenti alla mancata percezione del reddito locativo.

Per tali motivi concludeva chiedendo accertarsi l'occupazione senza titolo dell'immobile in oggetto, condannarsi la resistente all'immediato rilascio e al risarcimento dei danni subiti.

Su istanza di parte ricorrente il giudice pronunciava sequestro conservativo sui beni della resistente.

Successivamente il Tribunale con ordinanza in data 19.3.2007 in parziale accoglimento del reclamo riduceva l'importo oggetto del sequestro ad euro 16.000,00 confermando per il resto la sussistenza del fumus boni iuris e del periculum in mora.

Parte resistente, costituitasi in giudizio in data 21.9.2007, insisteva per la declaratoria di inammissibilità delle domande, svolte dalla ricorrente e di nullità del ricorso. In via subordinata chiedeva respingersi le domande nel merito, perché sfornite di prova.

In via riconvenzionale, chiedeva poi condannarsi la ricorrente al pagamento dell'indennità di avviamento, pari ad euro 17.042,94.

Differita l'udienza ex art. 418 c.p.c. ed espletati gli incumbenti di cui all'art. 420 c.p.c., all'udienza del 17.2.2009 il giudice pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo di seguito trascritto.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le eccezioni preliminari svolte da parte resistente, inerenti il difetto di interesse ad agire e la nullità del ricorso introduttivo debbono essere disattese per i seguenti motivi.

Come risulta dal tenore del ricorso introduttivo e dalle conclusioni assunte da parte ricorrente, [REDACTED] ha inteso agire formulando, in via preliminare, azione di accertamento dell'occupazione senza titolo dell'immobile di sua proprietà e chiedendo, conseguentemente, il risarcimento dei danni, derivanti al proprio diritto di proprietà, nonché il rilascio dell'immobile.

Pertanto, a prescindere dall'utilità per la ricorrente di azionare il decreto di trasferimento, emesso dal Giudice dell'Esecuzione, al fine di ottenere il rilascio dell'immobile, permane in ogni caso l'interesse ad agire al fine di ottenere una pronuncia di occupazione senza titolo, finalizzata all'azione di risarcimento del danno.

Per altro verso la domanda, proposta da parte ricorrente, non appare indeterminata, in quanto dal ricorso introduttivo si evincono esattamente il *petitum e la causa petendi*,



dovendosi prescindere dagli elementi offerti ai fini della quantificazione del danno, in quanto trattasi di circostanze che attengono al merito della controversia.

Ciò premesso, passando all'esame del merito, si osserva quanto segue.

E' pacifico tra le parti che la società [REDACTED] ha rilasciato l'immobile occupato in data 26 settembre 2007, in seguito alla procedura esecutiva di rilascio, intrapresa dalla proprietà.

Pertanto deve dichiararsi cessata la materia del contendere in punto "condanna al rilascio".

Invece merita accoglimento la domanda di accertamento dell'occupazione senza titolo, in quanto risulta pacificamente dagli atti di causa che la [REDACTED] ha occupato l'immobile in virtù di un contratto di locazione, stipulato dall'esecutato e registrato il 16.3.001, ovvero in data successiva alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare.

Pertanto, l' inopponibilità del contratto di locazione nei confronti dell'acquirente (in sintonia con il disposto di cui all'art. 2923 c.c.) comporta la conseguente declaratoria che la [REDACTED] ha occupato i locali de quo, senza alcun valido titolo opponibile alla [REDACTED] che ha acquistato l'immobile a seguito di un procedimento di vendita forzata.

Passando alla quantificazione del danno, si osserva quanto segue.

Secondo il costante indirizzo della giurisprudenza di legittimità, il danno che subisce il legittimo proprietario dell'immobile occupato senza titolo, è in re ipsa e consegue

alla mancata possibilità per il titolare di percepire il reddito, che normalmente può ricavarsi da un bene fruttifero (cfr. in tal senso Cass. 8.5.2006 n. 10498).

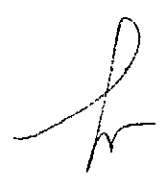
Nel caso di specie, in assenza di prova specifica del danno, offerta da parte ricorrente, deve ritenersi che l'entità del danno possa essere commisurata quanto meno alla mancata percezione del reddito locatizio, in misura corrispondente al canone di locazione pattuito con il debitore esecutato in data 1.3.2001, pari a lire 22.000.000 annui, oltre al rimborso degli oneri accessori.

Tenuto conto che tale importo deve essere rivalutato alla data di acquisto dell'immobile da parte della ██████████ si stima equo quantificare in euro 1.100,00 mensili il danno da occupazione senza titolo.

Pertanto, considerato che l'occupazione senza titolo si è protratta dal 21.3.2006 al 26 settembre 2007, il danno viene ad essere quantificato nel complessivo importo di euro 19.800,00 (euro 1.100,00 per 18 mesi).

Circa il rimborso degli oneri accessori, meritano conferma le osservazioni già svolte dal Collegio.

In particolare, tenuto conto che il diritto della ██████████ al rimborso degli oneri accessori è maturato per il periodo successivo all'acquisto e per le due annualità anteriori, per effetto della solidarietà passiva con il suo dante causa (così art. 63 disp. Att. c.c.) ne consegue che non può essere riconosciuto il rimborso della somma di euro 12.816,87, in quanto parte ricorrente non ha provato che tali importi si riferiscano agli esercizi 2004/2005 e 2005/2006, per i quali sussiste la solidarietà passiva, né ha provato l'effettivo pagamento al condominio.



Tale circostanza appare vieppiù rilevante, ove si consideri che al contrario la [REDACTED] ha offerto adeguata prova documentale di aver versato al custode giudiziario le spese condominiali per il periodo gennaio - giugno 2004.

Per quanto riguarda l'esercizio condominiale del 2007, il credito è pari all'importo di euro 1.579,62, in quanto parte ricorrente non ha provato di aver versato nelle more del rilascio dell'immobile anche la terza rata di spese condominiali.

Pertanto il danno subito da parte ricorrente viene ad essere quantificato nel complessivo importo di euro 21.379,62.

Merita pertanto accoglimento la domanda formulata da parte ricorrente nei confronti della [REDACTED] in proprio, quale socio illimitatamente responsabile.

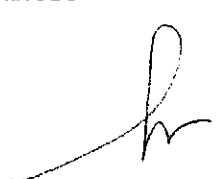
Deve essere respinta la domanda riconvenzionale, formulata dalla [REDACTED] in quanto, il pagamento dell'indennità di avviamento presuppone che tra e parti sia intercorso un valido rapporto di locazione.

Il pagamento delle spese di lite, liquidate come da dispositivo, segue la prevalente soccombenza di parte resistente nel giudizio di merito. Ricorrono giusti motivi per dichiarare compensate tra le parti le spese del procedimento cautelare.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

Accerta che la [REDACTED] ha occupato senza titolo l'immobile sito in Milano [REDACTED], di proprietà della ricorrente e



Dato atto che il predetto immobile è stato rilasciato in data 26.9.2007,

Dichiara cessata la materia del contendere in punto "condanna al rilascio";

Condanna la [redacted] il legale rappresentante pro tempore, [redacted] in solido tra loro, al risarcimento dei danni subiti da parte ricorrente, quantificati in euro 21.379,62;

Respinge la domanda riconvenzionale di parte resistente;

Dichiara compensate le spese di lite del procedimento cautelare;

Condanna la [redacted] in proprio, in solido tra loro, a rifondere le spese del giudizio di merito, sostenute da parte ricorrente, che liquida che liquida d'ufficio nel complessivo importo di euro 3.000,00 oltre iva e cpa.

Milano 17.2.2009

Il giudice unico

