



sull'importo di € 7.489,00= e dalla domanda giudiziale sino al saldo effettivo sull'importo di € 14.599,77=. Condanna la convenuta a rimborsare all'attrice le spese di lite, liquidate in € 382,30= per spese, € 1.383,00= per diritti ed € 4.500,00= per onorari, oltre rimborso spese forfettario ed accessori di legge.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con rogito del 29.04.1999 la sig.ra [REDACTED] ha venduto alla sig.ra [REDACTED] l'unità abitativa meglio descritta nell'atto notarile "*compreso l'uso del terrazzo*" e garantendo quanto compravenduto "*liberi da liti*".

E' pacifico in causa che - a seguito del giudizio promosso dai proprietari della porzione immobiliare sottostante - è stato inibito all'odierna acquirente l'utilizzo del terrazzo di cui al rogito menzionato.

All'evidenza da ciò consegue che il diritto d'uso trasferito dalla sig.ra [REDACTED] all'odierna attrice è venuto meno e pertanto il bene compravenduto risulta privo di una parte apprezzabile della sua consistenza. E' infatti un dato di comune conoscenza che la possibilità di utilizzare un terrazzo è elemento indubbio di valorizzazione di un appartamento.

Fondata appare dunque la domanda di parte attrice finalizzata ad ottenere una diminuzione del prezzo di acquisto originariamente dalla stessa versato alla controparte, con conseguente condanna di quest'ultima alla corresponsione del relativo importo.

Ritiene questo giudice che, alla stregua della comune esperienza e (come detto) della notoria valorizzazione che all'immobile deriva dalla fruibilità di un terrazzo, possa ritenersi equo quantificare nella misura del 10% del prezzo di compravendita l'incidenza del diritto d'uso del terrazzo.

Il rogito prodotto dalla sig.ra [redacted] reca cancellate le parti relative al prezzo. Pertanto – al fine di quantificare in termini monetari il minor valore dell'appartamento compravenduto – occorre fare riferimento al prezzo indicato dalla convenuta in comparsa di risposta e non contestato dall'attrice, pari a £.145.000.000=.

Pertanto la sig.ra [redacted] va condannata a corrispondere alla controparte la somma di £.14.500.000= pari ad € 7.489,00=, oltre interessi legali dal 29.04.1999 sino al saldo effettivo. Non spetta invece la rivalutazione trattandosi di debito di valuta.

La convenuta va peraltro condannata altresì a rimborsare all'attrice la complessiva somma di € 14.599,77= a titolo di rimborso di spese legali per la partecipazione ai giudizi di primo e secondo grado cui entrambe le parti fanno riferimento nei rispettivi atti. Sulla relativa quantificazione nessuna contestazione risulta sollevata da parte convenuta, che argomenta esclusivamente in punto an debeat.

A tale ultimo proposito, come precisato in premessa, la venditrice sig. [redacted] ha espressamente garantito nel rogito del 29.04.1999 come "liberi da liti" gli immobili trasferiti con detto atto notarile.

Invece è pacifico che sia all'epoca della sottoscrizione di quest'ultimo che successivamente in relazione al terrazzo di cui si parla pendeva una lite promossa dalla proprietà sottostante, finalizzata all'accertamento giudiziale dell'inesistenza su detto terrazzo di qualsiasi diritto da parte del proprietario dell'appartamento all'epoca di proprietà [redacted]

A fronte della garanzia scritta assunta dalla sig.ra [redacted] sarebbe in ogni caso irrilevante la circostanza che l'acquirente fosse a conoscenza della pendenza della lite al momento della firma del rogito. Per altro verso la partecipazione al giudizio da parte della sig.ra [redacted] trova la sua giustificazione proprio nell'interesse della stessa – a fronte della pacifica inerzia e disinteresse da parte della venditrice – di evitare quel danno che l'iniziativa della proprietà sottostante le avrebbe potuto cagionare in caso di accoglimento della domanda. Né merita attenzione la dedotta – da parte della sig.ra [redacted] - responsabilità dell'acquirente per l'intempestività della sua

partecipazione al giudizio, una volta che l'odierna convenuta ha assunto la garanzia integrale enunciata nel rogito.

Non rileva invece il diverso profilo rappresentato dal mancato accoglimento della domanda riconvenzionale, che parte odierna convenuta addebita all'intempestività dell'intervento dell'acquirente nella lite. Infatti la riconvenzionale era finalizzata all'accertamento del diritto di proprietà (o altro diritto reale) sul terrazzo in capo alla [redacted] posto che nel rogito inter partes ciò che viene trasferito non è il diritto di proprietà, bensì il solo diritto d'uso.

Ne consegue la condanna della sig.ra [redacted] a rimborsare all'odierna attrice la somma di € 14.599,77= oltre interessi legali dalla domanda giudiziale sino al saldo effettivo. Non spetta la rivalutazione trattandosi di debito di valuta.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.

Milano, 25.02.09.

Il Giudice

*U. L. Padova*

