

N. 16000669/2008 sezione distaccata di RHO R. G.



SENT. N° 7060/13  
REP. N° 5585/13

Repubblica italiana  
In nome del popolo italiano  
Tribunale di Milano  
Sezione tredicesima civile

Il Giudice dottor Pierdomenico Santolini, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa

DA

**ARENZI Claudio** ( c.f. **REN CLD 55D18 1274** ) rappresentato e difeso dagli avvocati **Luca Baroli** e **Luca Baroni** ed elettivamente domiciliato presso il loro studio in **Corbetta, via Mazzini**;

attore

CONTRO

**PERLETTI Donatella** ( c.f. **PER DTL 62A56 F205** ) rappresentata e difesa dagli avvocati **Franco De Servi** e **Laura Caroli** ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in **Ventana, via Curato**;

convenuta

E

**TAVIANI Gabriella** ( c.f. **TV GRG 72M64 F205N** ) rappresentata e difesa dall'avvocato **Roberto Brovada** ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, **via Massena 17**;

convenuta



E

[REDACTED];

terzo chiamato contumace

OGGETTO: rilascio superfici immobiliari, accertamento usucapione, ecc.

CONCLUSIONI: come da verbale del 23/1/2013.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, atteso che la modifica dell'art. 132, n.4, cpc, ad opera della legge 69/2009, esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione causa.

Venendo quindi direttamente al merito del giudizio si osserva quanto segue.

L'attore [REDACTED] proprietario di una villetta unifamiliare, "a schiera", sita nel Condominio "[REDACTED]" di via [REDACTED] in [REDACTED], del quale oltre all'unità immobiliare del [REDACTED] fanno parte altre due villette di caratteristiche analoghe a quella dell'attore, ha promosso il presente giudizio nei confronti delle convenute [REDACTED] e [REDACTED] proprietarie delle altre due unità immobiliari facenti parte del Condominio, per sentirle condannare al rilascio in favore di quest'ultimo di due superfici di proprietà condominiale di mq 9,12, l'Ottavianis, e mq 6.63, la [REDACTED], che le convenute occupavano abusivamente in ampliamento dei boxes di loro rispettiva proprietà.



Si sono costituite in giudizio le convenute, che hanno richiesto il rigetto delle domande attoree, svolgendo entrambe, in via riconvenzionale, domanda d'accertamento dell'intervenuta usucapione a loro favore delle superfici di cui si discute, in quanto unendo al loro possesso delle aree de quibus quello dei loro rispettivi danti causa, era da ritenersi maturato, a loro vantaggio, il ventennio richiesto per l'indicato acquisto a titolo originario.

L'██████████, inoltre, ha chiesto la chiamata in causa di colui che le aveva venduto l'unità immobiliare e dal quale avrebbe voluto essere garantita in caso di soccombenza, tale ██████████, resosi tuttavia contumace, mentre la ██████████ ha svolto una ulteriore domanda riconvenzionale nei confronti dell'attore, volta ad ottenere la condanna di quest'ultimo alla rimozione di manufatti con cui costui aveva occupato parti comuni dell'edificio condominiale.

Svolta l'istruttoria la causa è stata successivamente trasferita dalla Sezione di Rho di questo Tribunale alla sede principale di Milano, dove, esperito infruttuosamente un tentativo di conciliazione, il processo, previa la concessione dei termini di cui all'art. 190 cpc, è stato assunto in decisione.

Ebbene, all'esito del giudizio, deve rilevarsi la fondatezza delle domande di accertamento dell'intervenuta usucapione avanzate in via riconvenzionale dalle convenute.

Quanto alla superficie che l'Ottaviani secondo la prospettazione attorea occuperebbe abusivamente, deve infatti osservarsi quanto segue.

Prescindendo dalla testimonianza favorevole all'██████████ rilasciata sull'argomento de quo da ██████████ - che in



quanto chiamato in garanzia dalla [redacted] ha tutto l'interesse a vedere rigettata ogni domanda nei confronti di quest'ultima - è emerso dalla testimonianza [redacted] che il box oggi detenuto dalla [redacted] ha la stessa superficie che aveva nel 1986 allorché esso fu ceduto dal costruttore al [redacted]; il quale poi lo ha venduto alla [redacted] nel 2005.

Il Costruttore delle villette costituenti il condominio [redacted]; tale [redacted]; ha poi dichiarato nel corso della sua deposizione testimoniale, che allorché nel 1986 consegnò gli immobili agli acquirenti "...il box... situato nell'area poi ceduta al [redacted]..." era, a differenza degli altri, chiuso con una serranda poiché al suo interno il [redacted] vi riponeva i propri materiali da costruzione.

Ora, entrambe le testimonianze testé riportate concordano quindi nell'affermare che dal 1986 al marzo del 2008, ossia al momento in cui è stato instaurato il presente giudizio, il box appartenente alla [redacted] è stato posseduto ( animus e corpus ), nella sua attuale consistenza, prima dal [redacted] e poi dalla sua avente causa [redacted]; per cui può ritenersi comunque accertato l'acquisto della proprietà a titolo di usucapione, da parte di quest'ultima, di quella porzione della sua autorimessa che l'attore [redacted] le imputa di avere occupato abusivamente.

Passando poi alla questione della porzione di autorimessa che la seconda convenuta, la Perletti, occuperebbe abusivamente, deve rilevarsi che le testimonianze favorevoli a quest'ultima sono ancora più numerose di quelle favorevoli all'Ottaviani.

Ed infatti sia il dante causa della [redacted] suo marito separato [redacted] - che a differenza del [redacted] non è stato chiamato in garanzia dalla [redacted] -, sia la madre dello [redacted]



██████████, sia il fratello della convenuta ██████████, sia, infine, il terzo indifferente ██████████, hanno tutti rilasciato dichiarazioni testimoniali secondo le quali il box della ██████████ ha sempre avuto sin dal 1986 le stesse dimensioni odierne.

X Anche in questo caso, pertanto, il box appartenente alla ██████████ è stato posseduto ( animus e corpus ) nella sua attuale consistenza, per il periodo dal 1986 al marzo del 2008, prima dal marito della ██████████ e poi da quest'ultima, per cui può ritenersi accertato l'acquisto della proprietà a titolo di usucapione, da parte della ██████████ medesima, di quella porzione della sua autorimessa che l'attore ██████████ le imputa di avere occupato abusivamente.

Deve invece dichiararsi inammissibile, perché nulla, l'ulteriore domanda riconvenzionale svolta dalla ██████████ nei confronti del ██████████ riguardante in particolare la rimozione di "... opere non autorizzate sulle parti comuni condominiali, con riferimento a manufatti e beni meglio precisati in atti, pure realizzati in difformità dalla Concessione Edilizia .....", attesa l'evidente indeterminatezza del contenuto della domanda medesima che rinvia infatti agli ulteriori atti del giudizio per la propria determinazione più puntuale, violando così in primo luogo il contraddittorio e le possibilità di difesa del soggetto contro cui è stata diretta.

Quanto alle spese di lite, deve rilevarsi che la causa ha accertato circostanze di carattere ancora controverso, in relazione alle quali l'azione proposta dal Tarenzi appariva, ex ante, in qualche misura giustificata.

Alla luce di ciò, seppur l'attore sia risultato soccombente, sembra opportuno compensare interamente tra le parti le spese di lite e porre



altresi a carico di ciascuna di esse un terzo delle spese di CTU, al cui pagamento esse sono comunque solidalmente responsabili nei confronti del Consulente d'Ufficio.

P.Q.M.

il Tribunale di Milano definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione rigettata, così provvede:

- rigetta la domanda attorea, accertando in capo alle convenute [redacted] e [redacted] l'acquisto per usucapione delle due superfici - in ampliamento dei rispettivi boxes - oggetto del presente giudizio;
- dichiara nulla per indeterminatezza dell'oggetto la seconda domanda riconvenzionale svolta dalla [redacted] nei confronti del [redacted];
- pone le spese di CTU a carico di tutte tre le parti nella misura di un terzo ciascuna;
- compensa interamente tra le parti le spese di lite.

Milano, 20/5/2013

il giudice  
dottor *Piendomenico Santolini*

La presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIO

Milano, 22 MAG. 2013

