

(oggetto del contratto preliminare sottoscritto dalle parti il 13.10.2018), situate in Lentate sul Seveso via [REDACTED]

□ appartamento posto al piano terzo, oltre sottotetto al piano quarto (e annessa cantina al piano interrato), al Foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] subalterno 37, cat. A/2, classe 3, vani 6, rendita Euro 681,72;

□ box posto al piano interrato, al Foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] subalterno 42, cat. C/6, classe 7, mq 14, rendita Euro 40,49;

per un corrispettivo di Euro 210.000,00 (di cui Euro 40.000,00 già versati dalla sig.ra [REDACTED] contestualmente alla sottoscrizione del preliminare, a mezzo degli assegni bancari prodotti al doc. 3);

B) fissare condizioni e modalità di versamento del saldo di Euro 170.000,00, idonee ad assicurare l'acquisto dei suddetti beni da parte dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] liberi da qualsivoglia vincolo;

C) In alternativa alla domanda formulata al superiore punto B), nella denegata ipotesi in cui:

- la [REDACTED] non dovesse comunicare l'importo dovuto a saldo del proprio credito;
- e comunque l'ammontare dei crediti garantiti dalle ipoteche presenti sulle unità immobiliari oggetto di trasferimento sia superiore al saldo che gli attori devono versare (Euro 170.000,00);

onerare la [REDACTED] Srl di liberare i beni immobili oggetto di trasferimento da qualsivoglia iscrizione e/o trascrizione pregiudizievole, nel termine di mesi tre dalla pronuncia della sentenza di primo grado (ovvero entro un diverso termine ritenuto congruo), subordinando sia il trasferimento della stessa proprietà dei predetti beni, che il versamento a saldo del corrispettivo, pari a Euro 170.000,00, all'avvenuta liberazione dei beni da qualsivoglia vincolo.

D) Con condanna della [REDACTED] Srl sia alla rifusione delle spese legali, che al rimborso delle spese di CTU anticipate dagli attori, eventualmente provvedendo alla compensazione di dette spese legali/di CTU con parte delle somme che i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] dovranno versare a titolo di saldo del corrispettivo.

E) Fermo restando che gli odierni attori non hanno accettato il contraddittorio sulle domande formulate dal Condominio '[REDACTED]' direttamente nei loro confronti, accertare la carenza di legittimazione attiva (del suddetto condominio) e passiva (degli attori) in ordine alle menzionate domande promosse dal terzo intervenuto e, per l'effetto, condannare il Condominio '[REDACTED]' alla rifusione delle spese legali affrontate dagli attori.

In ogni caso, respingere la domande formulate dal terzo intervenuto, perché infondate nel merito in fatto e in diritto.

In via istruttoria

Per mero scrupolo difensivo, senza inversione del relativo onere, si insiste per l'ammissione della prova per interrogatorio formale del sig. [REDACTED] legale rappresentante della convenuta contumace, nonché della prova per testimoni sui capitoli indicati nella memoria ex art. 183, comma 6°, n. 2 c.p.c. e con i testi ivi indicati.



Per Condominio '██████████', sito in Lentate sul Seveso, via ██████████ n. █ (dal foglio di precisazione delle conclusioni depositato in data 06.02.2023):
Piaccia al Tribunale di Monza, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa e respinta, così giudicare:

a) dichiarare ██████████ s.r.l., corrente in Como – via ██████████ tenuta a corrispondere in favore del Condominio '██████████' in Lentate sul Seveso via ██████████ a) la somma capitale d'euro 24.480,06 per oneri condominiali maturati sino al giorno 31 dicembre 2020 per le gestioni afferenti le annualità 2017/2018/2019 e 2020 nonché b) gli oneri dovuti per le gestioni successive;

b) per l'effetto, condannare ██████████ s.r.l., corrente in Como – via ██████████ n. █/B, al pagamento a) dell'importo d'euro 24.480,06 dovuto per le gestioni 2017/2018/2019 e 2020 nonché b) gli oneri dovuti per le gestioni successive;

c) condannare ██████████ s.r.l., corrente in Como – via ██████████ al pagamento delle spese sostenute e delle competenze liquidate nel decreto ingiuntivo n. 767/2019 del Tribunale di Como nonché per l'iscrizione di ipoteca giudiziale sul bene immobile di proprietà della stessa convenuta;

d) dichiarare i sigg.ri ██████████ in solido tra loro, tenuti al pagamento in favore del Condominio '██████████' del complessivo importo di cui ai capi a), b) e c) che precedono, disponendo le relative compensazioni con l'importo che questi saranno tenuti a corrispondere in favore della convenuta ██████████ s.r.l.;

e) porsi a carico di ██████████ s.r.l. e/ degli attori le spese di C.T.U.;

f) con vittoria di spese e competenze professionali;

g) in via istruttoria: disporsi l'interrogatorio formale del legale rappresentante di ██████████ s.r.l. in ordine alle circostanze di seguito capitolate:

- vero che l'Assemblea del Condominio ██████████ tenutasi in data 4 marzo 2021 approvava il rendiconto di gestione al giorno 31 dicembre 2020 (si rammostra il doc. 3);

- vero che in detto rendiconto ██████████ s.r.l. risultava debitrice della complessi somma d'euro 24.480,06 di cui euro 18.490,04 afferenti le pregresse annualità di gestione (si rammostra il doc. 2).

MOTIVI DELLA DECISIONE

Premessa

Con l'atto introduttivo del giudizio, ██████████ sostenendo che la prima (il secondo, invece, era stato nominato come promissario acquirente con successiva scrittura) aveva concluso con ██████████ s.r.l. un contratto preliminare avente ad oggetto l'acquisto di un immobile di proprietà di quest'ultima (appartamento con box) sito in Lentate sul Seveso, via R ██████████ n. █/b, ed aveva già corrisposto l'importo di euro 40.000,00 sull'intero corrispettivo pattuito, pari ad euro 210.000,00, senza che fosse stato possibile addivenire al rogito per inadempimento della promittente venditrice, hanno



domandato l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di cui trattasi ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 c.c.

██████████ s.r.l., nonostante la regolare notificazione della citazione nei suoi confronti, non ha provveduto a costituirsi, sicché ne è stata dichiarata la contumacia.

È poi intervenuto in giudizio il Condominio ██████████ sito in Lentate sul Seveso, via ██████████ rassegnando conclusioni di merito di tenore analogo rispetto a quelle riportate in epigrafe.

La causa è stata istruita mediante consulenza tecnica d'ufficio sull'immobile ed emissione di un ordine di esibizione.

Sull'inadempimento della società promittente venditrice

La domanda proposta dagli attori ex art. 2932 c.c. deve essere accolta.

Come innanzi si diceva, con il contratto preliminare per cui è causa, stipulato in data 13 ottobre 2018 (cfr.: doc. 1 degli attori) e successivamente integrato, limitatamente all'individuazione del secondo promissario acquirente, in data 15 giugno 2019 (cfr.: doc. 4 degli attori), ██████████ s.r.l. si è obbligata a vendere a ██████████ le unità immobiliari per cui è causa, site in Lentate sul Seveso, via ██████████ e, in particolare, un appartamento con annesso box.

Le condizioni salienti del contratto, da tenere in considerazione ai fini della decisione, sono le seguenti:

- il prezzo della compravendita risulta convenuto in complessivi euro 210.000,00; l'attrice ██████████ risulta aver già versato il complessivo importo di euro 40.000,00 (cfr.: doc. 3 degli attori), sicché l'importo residuo ancora dovuto è pari ad euro 170.000,00;
- come termine per la stipulazione del contratto definitivo risulta indicato il mese di maggio 2019.

Deve rilevarsi come il compendio immobiliare in questione risulti gravato da:

- ipoteca volontaria iscritta il 23 maggio 2008 a favore di ██████████ ██████████ a responsabilità limitata contro ██████████ s.r.l., la quale, come emerge dalla relazione del C.T.U., è stata successivamente oggetto di frazionamento, restrizione di beni ed estinzione parziale;
- ipoteca giudiziale iscritta il 24 luglio 2019 a favore del Condominio ██████████ contro ██████████ s.r.l.

Entrambi i pesi in questione risultano anteriori alla trascrizione della domanda giudiziale degli attori e dunque opponibili a questi ultimi.

In corso di causa, e precisamente in data 7 gennaio 2022, è stato altresì trascritto un pignoramento immobiliare a favore di ██████████ SPV s.r.l., sempre contro ██████████ s.r.l.

Dalla documentazione in atti emerge, inoltre, che la società convenuta si era impegnata ad eseguire nell'immobile promesso in vendita delle opere di completamento (cfr.: doc. 5 degli attori), che tuttavia, in seguito, ha ommesso di svolgere.



Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, l'inadempimento della promittente venditrice è grave ed ha riguardato plurime obbligazioni, visto che la parte in questione:

- ha omesso di procurare la cancellazione dell'ipoteca volontaria sull'immobile entro la data fissata per il rogito, nonché in epoca successiva alla scadenza del termine;
- con il suo inadempimento, ha dato luogo ad una nuova iscrizione ipotecaria sul compendio immobiliare in questione;
- non ha eseguito le opere di completamento delle unità immobiliari promesse in vendita;
- ad oggi, a distanza di circa quattro anni dalla scadenza del termine per il rogito, non si è resa disponibile per la stipulazione del contratto definitivo.

Addirittura, come emerge dall'elaborato peritale, il compendio immobiliare di cui trattasi risulta essere stato anche sottoposto *medio tempore* a pignoramento.

Oltre alle risultanze documentali, va anche tenuto conto del comportamento processuale della società convenuta, che non ha inteso costituirsi in giudizio, rinunciando dunque ad allegare e provare fatti impeditivi, modificativi o estintivi della pretesa fatta valere in giudizio dagli attori, con ciò mostrando di non avere argomentazioni da contrapporre a quelle della controparte.

Si rileva, a tale proposito, che, come affermato dalla Corte di Cassazione (cfr.: Cass., Sez. 3, sentenza n. 14748 del 26.06.2007), il comportamento processuale o extraprocessuale delle parti, può costituire, ai sensi dell'articolo 116 cod. proc. civ., non solo elemento di valutazione delle risultanze acquisite, ma anche unica e sufficiente fonte di prova idonea a sorreggere la decisione del giudice di merito che, con riguardo a tale valutazione, è censurabile nel giudizio di cassazione solo sotto il profilo della logicità della motivazione.

Gli attori, nelle conclusioni rassegnate, hanno richiesto il trasferimento della proprietà del compendio immobiliare per cui è causa facendo espresso riferimento al versamento del corrispettivo residuo, di cui hanno domandato fissarsi condizioni e modalità, in tal modo confermando la loro disponibilità alla relativa corresponsione.

Si noti, peraltro, che, come sostenuto dalla Corte di Cassazione (cfr.: Cass., Sez. 2, sentenza n. 10605 del 23.05.2016), "il promissario acquirente che, a norma dell'art. 2932 c.c., chiedi l'esecuzione specifica di un contratto preliminare di vendita è tenuto ad eseguire la prestazione a suo carico o a farne offerta nei modi di legge se tale prestazione sia già esigibile al momento della domanda giudiziale, mentre non è tenuto a pagare il prezzo quando, in virtù delle obbligazioni nascenti dal preliminare, il pagamento dello stesso (o della parte residua) risulti dovuto all'atto della stipulazione del contratto definitivo, sicché, in tale evenienza, solo con il passaggio in giudicato della sentenza costitutiva di accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica sorge l'obbligazione".

In sede di C.T.U. sono emerse alcune difformità relative a parte dell'immobile oggetto di causa, difformità che dovranno essere sanate a cura degli acquirenti.

Sulla domanda di cui all'art. 2932 c.c.



La sussistenza delle condizioni per poter addivenire al trasferimento immobiliare ex art. 2932 c.c. ha costituito oggetto della C.T.U. espletata in corso di causa, all'esito della quale deve rilevarsi che:

- a) le unità immobiliari oggetto del presente giudizio risultano quasi interamente regolari dal punto di vista edilizio ed urbanistico (gli estremi delle relative autorizzazioni risultano menzionati a pagina 10 dell'elaborato peritale); le difformità riscontrate in sede di C.T.U., elencate sempre a pagina 10 dell'elaborato (al piano sottotetto: diversa dimensione di una delle finestre, nonché assenza di finestra zenitale in copertura), non hanno carattere essenziale e sono sanabili, visto che esse non sono tali da rendere l'immobile totalmente difforme da quanto autorizzato dal Comune, né incidono sulla volumetria, con la conseguenza che non impediscono il trasferimento immobiliare in questione;
- b) è stata acquisita la certificazione energetica;
- c) lo stato di fatto delle unità immobiliari in questione risulta sostanzialmente conforme alle risultanze catastali (fatta eccezione per le difformità relative alle finestre sopra indicate, difformità che, tuttavia, non comportano variazioni circa la consistenza e dovranno essere sanate);
- d) sussiste l'agibilità.

Come si diceva innanzi, l'attrice [REDACTED] ha già corrisposto l'importo di euro 40.000,00 a titolo di acconto e gli attori hanno altresì manifestato la loro disponibilità al pagamento del prezzo residuo, pari ad euro 170.000,00.

Nelle conclusioni riportate in epigrafe, gli attori hanno richiesto in via principale che il Tribunale fissi *“condizioni e modalità di versamento del saldo di Euro 170.000,00, idonee ad assicurare l'acquisto dei suddetti beni da parte dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] liberi da qualsivoglia vincolo”*, specificando, negli scritti conclusivi, di aver inteso in tal modo richiedere l'autorizzazione *“ad impiegare detto importo di Euro 170.000,00 per ottenere la cancellazione delle ipoteche iscritte sui beni immobili in questione”* (cfr.: comparsa conclusionale, a pagina 8). Detta richiesta va accolta, siccome fondata.

A tale proposito, la Corte di Cassazione (cfr.: Cass., Sez. 2, sentenza n. 5228 del 29.05.1999) ha affermato che *“nel preliminare di vendita immobiliare, l'inadempienza del promittente all'obbligo di provvedere alla cancellazione di pregresse ipoteche, ovvero la sopravvenienza di iscrizioni o trascrizioni implicanti pericolo di evizione non osta a che il promissario possa decidere l'esecuzione in forma specifica a norma dell'art. 2932 cod. civ., e comporta che il promissario medesimo, ove si avvalga di tale facoltà, è dispensato dall'onere del pagamento o della formale offerta del prezzo, potendo chiedere che il giudice, con la pronuncia che tenga luogo del contratto non concluso, fissi condizioni e modalità di versamento idonee ad assicurare l'acquisto del bene libero da vincoli e a garantirlo dall'eventuale dell'evizione - Nè all'accoglimento della domanda ai sensi dell'art. 2932 cod. civ. osta l'art. 2913 cod. civ., secondo il quale non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante gli atti di alienazione dei beni sottoposti a pignoramento, riferendosi detta norma al trasferimento coattivo e non a quello*



volontario, ed essendo rispettati gli effetti derivanti dall'antiorità delle rispettive trascrizioni”.

Nella motivazione della sentenza innanzi indicata, la Suprema Corte ha ulteriormente specificato che “la sentenza impugnata ben poteva quindi consentire ai promissari di impiegare la somma ancora dovuta di 33 milioni nella cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile attuando un legittimo intervento riequilibrativo delle contrapposte prestazioni” e che “questa possibilità è fuori dello schema dell'azione surrogatoria dell'art. 2900 c.c. e rientra in quello della compensazione giudiziale (art. 1243 c.c.) del credito della promittente con il debito dei promissari che adempiono ex art. 1180 c.c., un'obbligazione altrui”.

Anche in successive occasioni, la Corte di Cassazione (cfr.: Cass., Sez. 2, sentenza n. 19135 del 23.09.2004; in proposito, si veda anche: Cass., Sez. 2, sentenza n. 23683 del 19.11.2015) ha riaffermato il principio di diritto secondo cui “in tema di contratto preliminare di vendita, la sopravvenienza o la mancata cancellazione da parte del venditore di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile non osta a che il promissario acquirente possa chiedere l'esecuzione specifica ai sensi dell'art. 2932 cod. civ. ma consente a questi, ove di tale facoltà intenda avvalersi, di sospendere il pagamento e/o di non effettuare la formale offerta del prezzo, potendo, invece, chiedere al giudice che con la sentenza sostitutiva del contratto non concluso siano fissate condizioni e modalità di versamento idoneo ad assicurare l'acquisto del bene libero da vincoli e tali da garantirlo da eventuale evizione”.

Gli attori vanno dunque autorizzati, come richiesto, ad impiegare la somma ancora dovuta di euro 170.000,00 nella cancellazione delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, attuandosi in tal modo un legittimo intervento riequilibrativo delle contrapposte prestazioni.

L'eventuale residuo sarà infine corrisposto alla promittente venditrice.

La presente sentenza è soggetta a trascrizione ex art. 2643, comma 1, numero 14, c.c.

Sulle domande del Condominio intervenuto

Le domande in questione risultano in parte inammissibili ed in parte infondate, il che ne impedisce l'accoglimento.

Sotto il profilo dell'ammissibilità, deve rilevarsi che la causa principale instaurata dagli attori ha ad oggetto l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare dagli stessi stipulato con la convenuta contumace in relazione a due specifiche unità immobiliari (appartamento e box) site nell'ambito del Condominio intervenuto.

Ora, in punto di diritto, la Corte di Cassazione (cfr.: Cass., Sez. 6 - 2, ordinanza n. 6703 del 23.03.2011) ha affermato che “ai fini della ammissibilità dell'intervento del terzo come autonomo e non adesivo è sufficiente che la domanda dell'interveniente presenti una connessione o un collegamento con quella di altre parti relativa allo stesso oggetto sostanziale, tali da giustificare il simultaneo processo”, ritenendo di conseguenza “ammissibile l'intervento della banca



creditrice la quale, al fine di far accertare la simulazione assoluta di un contratto preliminare di compravendita immobiliare, abbia esercitato, nel giudizio promosso ai sensi dell'art. 2932 cod. civ. dal promissario acquirente, un'azione dichiarativa di nullità, consentita a chiunque ne abbia interesse, con lo scopo di rimuovere l'apparenza giuridica del negozio invalido, dalla cui esecuzione in forma specifica ex art. 2932 cod. civ. sarebbe derivata la sottrazione di un rilevante cespite del patrimonio del debitore alle garanzie previste dall'art. 2740 cod. civ.”.

In altra occasione, sempre la Suprema Corte (cfr.: Cass., Sez. 2, sentenza n. 15208 del 11.07.2011) ha affermato che “ai fini dell'intervento principale o dell'intervento litisconsortile nel processo, anche se l'art. 105 cod. proc. civ. esige che il diritto vantato dall'interveniente non sia limitato ad una meramente generica comunanza di riferimento al bene materiale in relazione al quale si fanno valere le antitetiche pretese delle parti, la diversa natura delle azioni esercitate, rispettivamente, dall'attore in via principale e dal convenuto in via riconvenzionale rispetto a quella esercitata dall'interveniente, o la diversità dei rapporti giuridici con le une e con l'altra dedotti in giudizio, non costituiscono elementi decisivi per escludere l'ammissibilità dell'intervento, essendo sufficiente a farlo ritenere ammissibile la circostanza che la domanda dell'interveniente presenti una connessione od un collegamento con quella di altre parti relative allo stesso oggetto sostanziale, tali da giustificare un simultaneo processo”.

Alla luce di quanto precede, la domanda proposta da parte del Condominio può astrattamente ritenersi ammissibile nell'ambito del presente giudizio nella sola parte riguardante le spese condominiali relative all'immobile per cui è causa, mentre essa non presenta alcun collegamento con l'oggetto del presente giudizio nell'ulteriore parte riguardante spese condominiali relative ad altri immobili siti nel medesimo stabile.

Tale causa di inammissibilità, in quanto fondata su mere questioni giuridiche, può essere rilevata d'ufficio anche in assenza di sollecitazione del contraddittorio ex art. 101, comma 2, c.p.c.

In proposito, la Corte di Cassazione (cfr.: Cass., Sez. 2, sentenza n. 1617 del 19.01.2022) ha affermato che “l'obbligo del giudice di stimolare il contraddittorio sulle questioni rilevate d'ufficio, stabilito dall'art. 101, comma 2, c.p.c., non riguarda le questioni di diritto ma quelle di fatto, ovvero miste di fatto e di diritto, che richiedono non una diversa valutazione del materiale probatorio bensì prove dal contenuto diverso rispetto a quelle chieste dalle parti ovvero un'attività assertiva in punto di fatto e non già solo mere difese”.

In ogni caso, all'udienza del 17.06.2021 gli attori hanno dichiarato di non accettare il contraddittorio su domande eventualmente proposte nei loro confronti. Come innanzi si diceva, per il resto le domande del Condominio intervenuto sono infondate.

Al riguardo, deve osservarsi che le spese condominiali che costituiscono oggetto delle domande in questione sono state fatte valere in maniera cumulativa, senza che nella documentazione in atti sia possibile rinvenire elementi tali da discernere quelle che si riferiscono al compendio immobiliare promesso in vendita agli attori,



che ad oggi neppure risultano ancora condomini, e quelle concernenti gli altri immobili che nulla hanno a che fare con il presente giudizio.

Si rileva, infatti, che i piani di riparto depositati in atti, ivi compreso quello depositato il 17.02.2022, sono suddivisi per anagrafica, vale a dire per debitore, e non anche per immobile.

In aggiunta, occorre osservare che, con specifico riferimento al credito concernente le annualità 2017 e 2018, già fatto valere in separata sede con ricorso per ingiunzione di pagamento, proprio quest'ultima circostanza impedisce di poter richiedere nei confronti della convenuta una nuova condanna in questa sede per le medesime voci già oggetto del decreto ingiuntivo.

Pertanto, come esattamente dedotto dalla difesa degli attori riguardo alla somma per cui il Condominio ha iscritto ipoteca giudiziale sul compendio immobiliare oggetto di causa (cfr.: memoria di replica alla conclusionale avversaria, a pagina 2), *“l'importo dovuto per l'estinzione della suddetta ipoteca ammonta a Euro 14.791,37; somma che gli odierni attori chiedono (anche ai sensi degli art. 2858 e 2889 cod. civ.) di poter versare direttamente NON perché personalmente obbligati nei confronti del suddetto creditore iscritto, bensì solo al fine di liberare da ipoteche il bene immobile oggetto del presente giudizio”*.

Sulle spese processuali e di C.T.U.

Le spese processuali e di C.T.U. seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo nei rapporti tra gli attori e la convenuta contumace.

Quanto ai rapporti tra gli attori ed il Condominio, invece, considerata l'estraneità del terzo all'oggetto degli accertamenti peritali ed il carattere del tutto marginale della domanda proposta nei confronti degli attori (i quali, peraltro, dovranno versare parte delle spese condominiali al fine di ottenere la cancellazione dell'ipoteca giudiziale) rispetto alle altre domande avanzate nei confronti della convenuta, le spese processuali vanno interamente compensate tra le parti in questione.

Infine, le spese processuali vanno dichiarate interamente irripetibili, alla luce dell'esito della causa, nei rapporti tra il Condominio e la convenuta contumace.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa instaurata da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] s.r.l. e con l'intervento del Condominio '[REDACTED]', sito in Lentate sul Seveso, via [REDACTED] così provvede:

1. visto l'art. 2932 c.c., in esecuzione del contratto preliminare in data 13 ottobre 2018 per cui è causa e della relativa integrazione in data 15 giugno 2019, trasferisce a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] subordinatamente al passaggio in giudicato della presente sentenza, nonché subordinatamente al versamento da parte degli attori del residuo prezzo di euro 170.000,00 con le modalità indicate oltre, la piena proprietà, compresa la quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio, delle seguenti unità



immobiliari insistenti nel complesso edilizio sito in Comune di Lentate sul Seveso, via [REDACTED] e più precisamente:

- a. appartamento ad uso abitazione posto ai piani terzo e quarto ed annessa cantina al piano interrato, il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentate sul Seveso al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno 37, cat. A/2, classe 3, vani 6, rendita euro 681,72;

Confini appartamento:

a nord altra unità immob. sub. 38 e vano scale comune sub. 3;

a est giardino pertinenziale al sub. 28;

a sud giardino pertinenziale al sub. 28;

a ovest giardino pertinenziale al sub. 28 e ingresso comune sub. 3;

Confini cantina:

a nord terrapieno;

a est cantina pertinenziale al sub. 38;

a sud corridoio cantine comune sub. 3;

a ovest cantina pertinenziale al sub. 36;

- b. box posto al piano interrato, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentate sul Seveso al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno 42, cat. C/6, classe 7, mq. 14, rendita euro 40,49;

Confini box:

a nord terrapieno;

a est scala comune di sicurezza sub. 3;

a sud corsello comune sub. 1;

a ovest altra unità immobiliare sub. 41;

2. autorizza [REDACTED] ad impiegare la somma ancora dovuta di euro 170.000,00 nella cancellazione delle seguenti iscrizioni gravanti sull'immobile: - ipoteca volontaria iscritta il 23 maggio 2008 n. 67548 registro generale e n. 16877 registro particolare a favore di [REDACTED] a responsabilità limitata contro [REDACTED] s.r.l., nella parte in cui essa ancora grava sugli immobili per cui è causa; - ipoteca giudiziale iscritta il 24 luglio 2019 n. 98147 registro generale e n. 18295 registro particolare a favore del Condominio [REDACTED] contro [REDACTED] s.r.l.; dispone, infine, che l'eventuale residuo sia versato dagli attori direttamente in favore della società convenuta;
3. ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari competente di trascrivere la presente sentenza ex art. 2643, comma 1, numero 14, c.c.;
4. dichiara inammissibili le domande del Condominio [REDACTED], sito in Lentate sul Seveso, via [REDACTED] nella parte avente ad oggetto spese condominiali relative ad immobili diversi da quelli per cui è causa;
5. rigetta le domande del Condominio [REDACTED], sito in Lentate sul Seveso, via [REDACTED] nella parte avente ad oggetto spese condominiali relative al compendio immobiliare per cui è causa;
6. rigetta ogni ulteriore domanda, eccezione e deduzione;
7. condanna [REDACTED] s.r.l. alla rifusione in favore di [REDACTED] delle spese di lite, che liquida in complessivi euro 786,00



per anticipazioni ed euro 13.430,00 per compensi, oltre 15% spese forfettarie ed accessori di legge, se ed in quanto dovuti;

8. compensa interamente le spese processuali tra gli attori ed il terzo intervenuto;
9. dichiara interamente irripetibili le spese processuali tra il Condominio intervenuto e la convenuta contumace;
10. pone in via definitiva le spese di C.T.U., liquidate, come da decreto in data 14.07.2022, in euro 917,18 per spese ed euro 2.484,13 per onorario, oltre accessori di legge, se ed in quanto dovuti, a carico esclusivo della società convenuta, con condanna di quest'ultima alla rifusione a parte attrice di quanto dalla stessa anticipato, a tale titolo, in corso di causa.

Così deciso in Monza, in data 13 giugno 2023.

Il Giudice
Davide De Giorgio

