N. R.G. 700887/2010

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di ASCOLI PICENO

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Roberto Ricci

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di primo grado iscritta al r.g. 700887/10 promossa da:

[redacted] **(C.F. I**[redacted]

Avv. [redacted]

Attore

contro

[redacted] **(C.F.** [redacted]

Avv. [redacted]

Convenuto

[redacted]

Avv. [redacted]

Terzi chiamati

Svolgimento del processo

- Con atto di citazione il signor [redacted] ha convenuto in giudizio il signor [redacted] per sentire accertare e dichiarare che l'immobile sito in S. Benedetto del Tronto distinto al Catasto al foglio [redacted] part. [redacted] sub 9 venduto a [redacted] il 27.7.2000 dai signori [redacted] ed [redacted] è di proprietà del signor [redacted] al 50% in pari misura del signor [redacted] in via subordinata, accertare e dichiarare che l'area sopra precisata è di proprietà nella misura del 50% in capo al signor [redacted] in quanto costituisce pertinenza dell'immobile da questo ultimo acquistato per atto notaio [redacted] con condanna del convenuto a trasmettere il possesso del bene rivendicato e restituirlo all'avente diritto.

Firmato Da: RICCI ROBERTO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 69ea1d9dac72735

Deduceva l'attore che [redacted] era proprietario di un edificio con annessa corte; questi, il 29.12.66 cedeva due immobili facenti parte del citato edificio ai propri fratelli [redacted] ed [redacted] escludendo espressamente dalla vendita l'area circostante l'edificio.

Deceduto il signor [redacted], i propri figli dopo aver ereditato le ulteriori unità immobiliari facenti parte l'edificio alienavano il 3.5.99 a [redacted] l'immobile sito al terzo piano, con tutti di diritti comuni e condominiali, pertinenze, accessioni e dipendenze.

I figli del signor [redacted], poi, alienavano in data 20.7.77 al signor [redacted], previo preventivo frazionamento, l'area adiacente il fabbricato in questione.

Successivamente in data 16.11.06 il signor [redacted] alienò al signor [redacted] l'immobile di sua proprietà facente parte il fabbricato in questione, anche in questo caso con tutti di diritti comuni e condominiali, pertinenze, accessioni e dipendenze.

Sostiene quindi parte attrice che a seguito dell'atto di acquisto dal signor [redacted] (che a propria volta aveva acquistato il bene da parte degli eredi del signor [redacted]) la stessa parte attrice era divenuta proprietaria del 50% dell'aria adiacente il fabbricato, agendo in rivendica per l'avvenuta lesione del proprio diritto di proprietà in conseguenza della vendita in via totale ed esclusiva della corte al signor Spinozzi.

Si costituiva in giudizio [redacted] contestando la domanda di parte attrice., chiedendo di essere autorizzato a chiamare in causa i signori [redacted] per accertare avvenuta evizione in suo danno, con condanna dei medesimi alla riduzione del prezzo, oltre al risarcimento del danno.

Si costituivano in giudizio i chiamati in causa contestando le domande proposte dalle controparti.

Nel corso della fase istruttoria veniva espletata prova per testi e disposta c.t.u. e la causa veniva trattenuta in decisione.

Rimessa la causa sul ruolo ai fini di integrazione di c.t.u., le parti precisavano nuovamente le conclusioni e la causa veniva trattenuta in decisione.

Motivi della decisione

Si osserva preliminarmente come risultino non contestati i documenti dati dai titoli di acquisto rogati dal notaio relativi alle vicende traslative dei diritti di proprietà oggetto del presente giudizio.

- In particolare, è pacifico che in data 29.12.66 il signor [redacted] vendette ai propri fratelli [redacted] ed [redacted] gli immobili siti al primo e secondo piano dell'edificio che costituiva una sua unica proprietà. In detto atto, si rileva che il venditore espressamente escludeva dalla compravendita la corte circostante l'edifico identificata con le particelle [redacted]/a e [redacted]/d, riservandosi la proprietà della stessa.

Firmato Da: RICCI ROBERTO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 69ea1d9dac72735

Tale dato emerge anche dagli atti difensivi di parte attrice ove viene espressamente dedotto tale assunto.

Precisato ciò, è da evidenziare come l'unico elemento che determina la nascita del condominio è la presenza di almeno due comproprietari, ovvero, il condominio si costituisce nel momento in cui sono presenti due proprietari; tale momento ha decisivo rilievo anche in riferimento alla determinazione di quelli che possono definirsi beni condominiali.

Infatti, il momento precedente a quello in cui si viene a costituire la pluralità di proprietari è anche l'ultimo istante nel quale è possibile escludere dei beni dal condominio, non facendoli, quindi, diventare comuni ex 1117 c.c.. Questo è possibile perché l'art. 1117 c.c. non ha carattere tassativo, ma può avere delle limitazioni le quali, però, devono essere effettuate entro dei limiti temporali precisi ed hanno delle modalità di effettuazione particolari, si pensi alla riserva di proprietà o l'esclusione negozialmente eseguita mediante regolamento di condominio.

Per quanto può riguardare il presente giudizio, la riserva di proprietà del bene in capo all'unico ed originario proprietario effettuata al momento della stipula della prima vendita di una unità immobiliare, può certamente escludere il bene relativo dalla proprietà condominiale. Una riserva di proprietà effettuata non nel primo atto di vendita, ma solo nei successivi atti di trasferimento non è idonea ad escludere un determinato bene dal condominio, posto che il condominio già si è costituito e vige la presunzione di condominialità ex art. 1117 c.c. che può essere vinta solo con un titolo diverso.

Gli appena esposti principi sono stati conformemente indicati dalla Suprema Corte (Cass. 11812/11, Cass. 27640/13 3 Cass. 14809/17), principi a cui il Tribunale intende aderire.

Tali principi possono essere certamente applicati al caso di specie.

Infatti, il proprietario dell'intero edificio, [redacted], vendette ai propri due fratelli due appartamenti dell'edificio stesso riservandosi la proprietà della corte oggetto di causa e ciò avvenne nel primo atto di vendita degli appartamenti di cui era composto il fabbricato.

Tali atti, quindi, hanno determinato la costituzione di un condominio con esatta individuazione della parti condominiali, parti condominiali in cui non era compresa la corte per cui è causa.

Essendo la corte pertanto bene di proprietà esclusiva dei figli del signor [redacted], i medesimi avevano facoltà e diritto di cedere il predetto bene al signor [redacted].

Sul punto la domanda va quindi respinta.

- In merito alla domanda subordinata di parte attrice, che edifica la costruzione giuridica del proprio diritto sull'assunto di aver acquistato diritti dal signor dal signor [redacted], che a propria volta aveva acquistato il bene da parte degli eredi del signor [redacted], con tutti di diritti comuni e

Firmato Da: RICCI ROBERTO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 69ea1d9dac72735

condominiali, pertinenze, accessioni e dipendenze, riferendosi alla qualità di bene pertinenziale all'appartamento della corte in questione, anche tale domanda deve ritenersi infondata.

Nel nostro ordinamento giuridico la nozione di pertinenza è espressa dall'art. 817 del codice civile, secondo il quale vanno intese tali "le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa.".

La disciplina civilistica ravvisa l'esistenza di un vincolo pertinenziale tra beni diversi in presenza di due requisiti, l'uno oggettivo (nel senso che un bene, la cosa accessoria, deve essere destinato a servizio o ad ornamento di un altro bene, la cosa principale) e l'altro soggettivo (nel senso che tale destinazione deve rispondere all'effettiva volontà dell'avente diritto di dar vita a tale vincolo di complementarietà o strumentalità), identificati quindi rispettivamente nella destinazione intesa quale contiguità di due o di più beni - per la quale l'accessorio reca un'utilità al bene principale e non al proprietario - e nella volontà di operare tale destinazione.

Gli esiti dell'attività istruttoria, i documenti prodotti e gli altri elementi acquisiti al processo non sembrano poter provare con assoluta certezza la qualità di pertinenza della corte in questione.

In particolare, gli esiti della prova per testi non hanno mostrato sussistere elementi diretti a qualificare la corte in questione come pertinenza dell'immobile di attuale proprietà dell'attore. E' emerso dalle risultanze probatorie orali, infatti, che la corte in esame costituiva un bene che aveva una recinzione, aveva ingressi materialmente individuabili anche se chiusi da cancelli fatiscenti; ma soprattutto è emerso che il bene in questione venisse utilizzato da chiunque, ovvero anche da soggetti non facenti parte del fabbricato di cui si tratta, al fine di compiere attività di diversa natura, quali quelle di ricovero materiali, luogo ove portare animali, ecct.

Non risulta dalle prove orali, invece, che la corte fosse posta a servizio dei danti causa di parte attrice o della parte attrice stessa così come non risulta che costoro abbiano voluto costituire sulla corte un vincolo di strumentalità o complementarità.

Anche la domanda subordinata di parte attrice va pertanto respinta.

- Le domande proposte dal convenuto nei confronti dei terzi chiamati, considerato il rigetto della domanda di parte attrice, non saranno oggetto di pronuncia, così come la domanda di usucapione del convenuto nei confronti dell'attore, dovendosi ritenersi detta domanda proposta subordinatamente all'eccezione proposta avente ad oggetto la legittimità del diritto di proprietà in virtù di idoneo titolo negoziale.

- Le spese di lite seguono la soccombenza tra attore e convenuto e vengono liquidate in euro 6.000,00 oltre spese forfettarie, oltre accessori di legge, oltre le spese di c.t.u. che vengono definitivamente poste

Firmato Da: RICCI ROBERTO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 69ea1d9dac72735

a carico di parte attrice; Spese compensate tra le parti convenuta e chiamata in causa in ragione della assenza di pronuncia sulle relative domande ed eccezioni.

P.Q.M.

Il Tribunale di Ascoli Piceno in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella controversia in questione, ogni diversa istanza, deduzione ed eccezione assorbita o disattesa, così provvede:

- respinge le domande di parte attrice;
- nulla sulle domande di parte convenuta;
- condanna [redacted] a rifondere a [redacted] le spese di lite che liquida in euro 6.000,00 oltre spese forfettarie oltre accessori di legge; le spese di c.t.u. vengono definitivamente poste a carico di parte attrice. Compensa le spese di lite tra [redacted] e [redacted], [redacted].

Così è deciso in Ascoli Piceno, 26 settembre 2018

Il Giudice
Roberto Ricci

Firmato Da: RICCI ROBERTO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 69ea1d9dac72735