

SENT. 88/17
CRON. 1353
REP. _____
R.G.C. 552/14
OGGETTO Caruso



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI CHIETI

In composizione monocratica, in persona del Giudice Dott. Camillo Romandini, ha pronunciato in camera di consiglio la seguente

SENTENZA

Nel proc. iscritto al n°552 dell'anno 2014, promosso da:

, elett.te dom.to in Chieti alla Via Colonna 106 c/o lo studio dell'Avv.to Giovanni Chiarini e Claudia Chiarini che lo rappresentano e difendono unitamente e disunitamente giusta procura a margine dell'atto di citazione.

- Attore-

CONTRO

, elett.te dom.ti in Chieti alla Via
c/o lo studio dell'Avv.to
che li rappresenta e difende giusta procura in
calce alla comparsa di costituzione

- Convenuti-

e , elett.te dom.ti in Chieti alla Via c/o lo
studio dell'Avv.to
che li rappresenta e difende giusta procura in calce alla comparsa di
costituzione

- Terzi chiamati -

Conclusioni:

come da verbale di udienza.

MOTIVAZIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato conveniva in giudizio ,
e esponendo di avere acquistato nella procedura esecutiva 33/88 pendente
contro quattro appartamenti siti al primo piano dello stabile sito in alla Via
, catastalmente censiti al fg. partic.lla sub , con tutte le relative pertinenze, accessori,
accessioni, servitù attive e passive e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano.

Senonchè, proseguiva, per mera coincidenza apprendeva che in data aveva affermato
nel contesto della dichiarazione di fabbricato urbano o nuova costruzione ai sensi dell'art. 28 del RDL 13.4.1939
n. 652" sull'apposito modulo per l'accertamento della proprietà presso l'Agenzia del Territorio che la proprietà
del sottotetto si apparteneva ad essa stessa nonché agli altri convenuti.

Essendo di fatto rimasto incevaso ogni tentativo di pervenire ad una soluzione bonaria della vicenda avendo egli
richiesto inutilmente la reintestazione anche a suo nome del piano sottotetto in base alle quote millesimali,
concludeva chiedendo che il Tribunale adito volesse accertare la illegittimità del comportamento posto in essere
dalla con la propria dichiarazione di diritto di proprietà , per l'effetto, accettare e dichiarare
l'inesistenza del diritto dominicale esclusivo del vano sottotetto medesimo autoattribuitosi dai convenuti in sede
di accatastamento, accettare e dichiarare che il vano sottotetto oggi individuato al fg. 7, partic.lla 106 sub. 26 è in
realtà di proprietà comune in proporzione ai rispettivi millesimi; ordinare ai convenuti la cessazione di ogni
forma di turbativa e/o molestia al diritto dominicale spettante pro quota anche all'attore ai sensi e per l'effetto
degli artt. 949 e 2043 c.c. con conseguente condanna dei convenuti tra loro ad eseguire a loro spese le necessarie
rettificazioni catastali volte ad ufficializzare la proprietà comune del vano sottotetto . Con riserva di agire in
separata sede per il risarcimento dei danni e con vittoria di spese e competenze di causa.

Nel costituirsi in giudizio e nel contestare nel merito le avverse domande sul presupposto della inammissibilità
della domanda di rivendicazione proposta dall'attore, i convenuti eccepivano preliminarmente la loro carenza di
legittimazione passiva atteso che proprietari del sottotetto risultavano essere fin dal
e .

Disposta la chiamata in giudizio dei predetti l'attore estendeva la domanda iniziale anche nei loro confronti
chiedendo anche accertarsi e dichiararsi la illegittimità del comportamento da essi posto in essere con la istanza di
rettificazione della proprietà del sottotetto del e sempre con riserva di agire separatamente per il
risarcimento del danno.

Si costituivano i terzi chiamati i quali contestavano le avverse domande attoree per le medesime ragioni esposte
dai convenuti principali.

La causa veniva quindi istruita anche con l'espletamento di una ctu. ed all'esito, sulle conclusioni delle parti, alla
udienza del 9.11.2016 il Giudice riservava la decisione con la concessione dei termini ex art. 190 c.p.c.

Le domande attoree meritano accoglimento.

Non è revocabile in dubbio la effettiva ricostruzione dei fatti su cui tutte le parti hanno concordato.

Certo è l'acquisto delle quattro proprietà immobiliari da parte del nella procedura esecutiva a carico
del ; certo che nel decreto di trasferimento degli immobili acquistati dall'attore, gli stessi sono
stati ceduti con tutte le pertinenze , accessionie nello stato di fatto e di diritto nel quale si trovano; certo è che
nella ctu. espletata nella procedura esecutiva immobiliare viene riportato come non censito il locale sottotetto



oggetto di contestazione nel presente giudizio; certo è detto locale risale come anno di costruzione ad epoca precedente alla procedura esecutiva (anno 1987); certo è che la situazione del detto sottotetto come descritto dal ctu. dimostra che esso, per le sue caratteristiche, non possiede alcun elemento che possa portare a ritenerlo assimilabile ad una semplice camera d'aria con funzione di isolamento delle unità immobiliari del piano secondo”.

Inoltre, vero è che nel detto sottotetto vi è la presenza di predisposizione di impianti elettrici e che esso si trova allo stato grezzo, così come è vero che il vano scala comune smonta direttamente al suo interno così come l'ascensore.

In astratto detto locale potrebbe anche essere in futuro, ove assentito dalla legge, adibito ad uso abitativo anche per la presenza di finestre e lucernai (anche se tale circostanza resta solo una ipotesi non attuale).

Ciò premesso, deve comunque rilevarsi come non risultino agli atti formali titoli attributivi di proprietà esclusiva degli originari convenuti e tanto meno dei terzi chiamati, essendo pacifico che tale valore probatorio non può essere attribuito ai certificati catastali.

E' altrettanto pacifico che il sottotetto di un edificio condominiale, qualora non assolva la sola ed esclusiva funzione isolante e protettiva del piano ultimo del fabbricato, al punto da costituire pertinenza dello stesso, è da considerarsi, in assenza di un titolo di acquisto, parte comune del fabbricato ad uso dei singoli comuniti (Cass. 12480/12 per tutte).

Nel caso che ci occupa, la struttura del sottotetto, la collocazione del vano scala e dell'ascensore, lo stato nel quale esso versa (stato grezzo) e la non attualità alla destinazione ad uso abitativo, ma soprattutto il dato evidenziato dallo stesso ctu. in ordine alla caratteristiche non possedute di semplice camera d'aria a tutela dell'ultimo piano, portano a ritenere provata e certa la natura condominiale del predetto locale secondo la distribuzione millesimale delle singole proprietà.

La domanda va accolta così come quella in punto alla richiesta pronuncia di illegittimità delle dichiarazioni rese dai convenuti e dai terzi in via amministrativa atteso che essi si sono di fatto autoattribuiti impropriamente la proprietà del locale in assenza di titoli specifici ed in tal senso vanno accolte anche tutte le altre domande consequenziali, ovvero quella diretta ad ottenere la condanna dei convenuti e dei terzi a desistere da ogni atto di possibile molestia e turbamento nei confronti dell'attore nel godimento del locale in contestazione e alla predisposizione di tutta la documentazione necessaria per la attribuibilità al della proprietà comune millesimale dello stesso.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo ivi comprese quelle di ctu. ma non quelle del ctp. Che restano a carico della parte attrice.

P.Q.M.

Il Tribunale di Chieti, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulle domande proposte da , ogni ulteriore istanza ed eccezione disattese, così provvede:

accoglie le domande proposte da e, per l'effetto, accerta e dichiara la illegittimità del comportamento posto in essere da con la propria dichiarazione di diritto di proprietà 21.9.2010 nonché dei terzi chiamati con la dichiarazione 9.3.2013;

per l'effetto, accerta e dichiara l'inesistenza del diritto dominicale esclusivo del vano sottotetto medesimo autoattribuitosi dai convenuti in sede di accatastamento e successivamente dai terzi chiamati in sede di rettifica di accatastamento;

accerta e dichiara che il vano sottotetto oggi individuato al fig. 7, partic.lla 106 sub. 26 è in realtà di proprietà comune delle parti in proporzione ai rispettivi millesimi;

ordina ai convenuti e ai terzi chiamati la cessazione di ogni forma di turbativa e/o molestia al diritto dominicale spettante pro quota anche all'attore ai sensi e per l'effetto degli artt. 949 e 2043 c.c. e condanna i medesimi, in solido tra loro, ad eseguire a loro spese le necessarie rettificazioni catastali volte ad ufficializzare la proprietà comune del vano sottotetto;

condanna i convenuti ed i terzi chiamati, in solido tra loro, alla rifusione in favore dell'attore, delle spese e competenze del presente giudizio che liquida, quanto alle prime, in € 477,00 e, quanto alle seconde, in € 1.620,00 per la fase dello studio, € 1.147,00 per quella introduttiva, € 1.720,00 per quella della trattazione ed istruttoria ed € 2.767,00 per quella decisoria oltre accessori di legge;

pone definitivamente a carico dei medesimi in solido tra lo loro le spese della ctu.

Chieti, così deciso in data 15.2.2017

Il Punto di Riferimento
D.ssa Monica IENGO

TRIBUNALE DI CHIETI
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Chieti li 20/2/17

Il Giudice estensore

Dott. C. Romandini

Il Punto di Riferimento
D.ssa Monica IENGO