

**Tribunale Ordinario di Latina, Sezione I Civile, Sentenza del 04/01/2019**

**La mancata indicazione espressa, nel pignoramento e nella nota di trascrizione, dei dati identificativi catastali propri, esclusivi ed univoci, di una pertinenza integra una diversa risultanza dell'atto di pignoramento e della sua nota di trascrizione**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

I SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica, in persona della dott.ssa \_\_\_ ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. \_\_\_ R.G. cont. \_\_\_

TRA

A. e F.

ATTORI -

CONVENUTI IN RICONVENZIONALE -

RICORRENTI IN RIASSUNZIONE

E

G.

CONVENUTA -

ATTRICE IN RICONVENZIONALE -

RESISTENTE IN RIASSUNZIONE

O., quale erede di H., convenuta deceduta in corso di causa,

RESISTENTE IN RIASSUNZIONE -

ATTORE IN RICONVENZIONALE

S., quale erede di H., convenuta deceduta in corso di causa - contumace

RESISTENTE IN RIASSUNZIONE

NONCHÉ

F. E P.

contumaci nel giudizio riassunto

P.,

F. S.R.L. - contumace

CHIAMATI IN CAUSA

DALLE CONVENUTE F. E S.

#### Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Deve premettersi che il fascicolo di ufficio, andato smarrito, risulta solo parzialmente ricostituito.

Non si rinviene infatti in atti il fascicolo di parte dei terzi chiamati F. e P., che risultano costituiti in giudizio (precedentemente alla riassunzione) a ministero dell'avv. \_\_\_.

Purtuttavia, il difensore non è più comparso a decorrere dall'udienza del \_\_, né i terzi chiamati F. e P. si sono costituiti successivamente alla riassunzione del giudizio, nonostante la rituale notificazione del ricorso in riassunzione e del decreto di fissazione dell'udienza all'avv. \_\_, a mezzo pec.

Deve pertanto ritenersi che le domande dagli stessi proposte (desumibili dalle conclusioni riportate nella comparsa conclusionale depositata dagli attori) siano state oggetto di rinuncia, cosicché nessun provvedimento deve essere adottato in ordine alle stesse.

Risultano inoltre mancanti i verbali delle udienze del \_\_ e del \_\_; tuttavia, nessuna delle parti ha dedotto che sia stata espletata attività istruttoria nel corso di tali udienze, cosicché la causa può essere decisa pur in mancanza dei suddetti verbali.

Tanto premesso, deve in primo luogo essere esaminata la domanda proposta dall'attore A.

La stessa è destituita di fondamento.

L'attore, infatti, assume di essere divenuto comproprietario dei locali sottotetto per cui è causa in virtù del decreto di trasferimento rep. n. (...) del \_\_ del giudice dell'esecuzione del Tribunale di Latina, emesso nella procedura esecutiva immobiliare RGE \_\_.

Tuttavia, tale decreto di trasferimento ha ad oggetto unicamente l'appartamento sito al piano \_\_, interno \_\_, dell'immobile in \_\_, via \_\_, distinto in NCEU al foglio \_\_, p.lla \_\_ sub \_\_, con annessa cantina al piano seminterrato di mq \_\_, distinta al n. \_\_ e il posto auto al piano seminterrato di mq \_\_, distinto con il n. interno \_\_ *“il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovansi e meglio descritto nella perizia di ufficio”*.

Tale perizia non è stata tuttavia depositata, cosicché non vi è prova che la stessa si riferisca anche ai locali sottotetto; neppure è stata depositata la nota di trascrizione del pignoramento immobiliare che ha dato origine alla procedura esecutiva, che avrebbe consentito di verificare se nel vincolo fossero stati compresi diritti di proprietà sui locali sottotetto.

Deve aggiungersi che tali locali risultano muniti di autonomi identificativi catastali, cosicché non potrebbero ritenersi ricompresi, quali pertinenze, nel pignoramento e nel conseguente trasferimento dell'appartamento e degli ulteriori immobili che ne formano l'oggetto (cfr. Cass. n. 11272 del 21/05/2014: *“La mancata indicazione espressa, nel pignoramento e nella nota di trascrizione, dei dati identificativi catastali propri, esclusivi ed univoci, di una pertinenza, a fronte dell'espressa indicazione di quelli, diversi e distinti, di altri beni, integra, in difetto di ulteriori ed altrettanto univoci elementi in senso contrario (ricavabili, ad esempio, da idonee menzioni nel quadro relativo alla descrizione dell'oggetto o nel quadro “D” della nota meccanizzata), una diversa risultanza dell'atto di pignoramento e della sua nota di trascrizione, idonea a rendere inoperante la presunzione dell'art. 2912 cod. civ.”*).

In mancanza di dimostrazione della qualità di comproprietario dei locali sottotetto, in capo ad A., le domande dallo stesso proposte devono essere integralmente rigettate.

Le domande proposte dagli attori E. e A. sono invece fondate nei termini di seguito esposti e devono pertanto essere accolte per quanto di ragione.

I suddetti attori hanno infatti dimostrato di essere proprietari pro quota (più in particolare, per la quota di un sesto, atteso che il fabbricato per cui è causa è composto di sei appartamenti e di tre sottotetti, espressamente qualificati come cose comuni negli atti di acquisto degli appartamenti) dei sottotetti per cui è causa, attraverso il deposito del contratto di compravendita a rogito notaio L. del \_\_, repertorio \_\_, raccolta \_\_, e della relativa nota di trascrizione.

Con tale contratto gli attori F. e A. hanno acquistato dalla S.C. srl (a sua volta proprietaria per avere realizzato l'edificio su un lotto di terreno dalla stessa acquistato, e pertanto per accessione) l'appartamento in \_\_, via \_\_, piano \_\_, int. \_\_, con locale di sgombero, locale cantina e locale garage (meglio descritti in contratto), in NCEU al foglio \_\_, p.lle \_\_ sub \_\_ e \_\_. L'acquisto comprende la proporzionale comproprietà pro quota sugli spazi e sulle cose comuni, con la inclusione, tra le suddette cose comuni *"a norma del menzionato atto d'obbligo in data \_\_ rep. n. \_\_, degli ambienti sottotetto del fabbricato, con le più ampie garanzie da parte della società venditrice circa la proprietà ..."*.

La convenuta G. deduce di essere piena proprietaria del sottotetto dalla stessa occupato (censito al foglio \_\_, p.lle \_\_ sub \_\_, come accertato dal CTU), affermando di averne acquistato una quota all'atto dell'acquisto dell'appartamento in \_\_, via \_\_, piano \_\_, int. \_\_, in NCEU al foglio \_\_, p.lle \_\_ sub \_\_ (analogamente a quanto avvenuto per gli attori F. e A.), e di avere successivamente acquistato un'ulteriore quota.

La prospettazione è destituita di fondamento.

Deve infatti in primo luogo rilevarsi che la convenuta non ha acquistato, unitamente all'appartamento, esclusivamente una quota del sottotetto dalla stessa occupato, ma piuttosto una quota indivisa (da ritenersi pari ad un sesto, come per gli attori F. e A.), dei tre locali sottotetto espressamente qualificati beni comuni negli atti di compravendita degli appartamenti.

In secondo luogo, l'ulteriore acquisto dalla stessa effettuato a mezzo scrittura privata (non trascritta, non essendo stata peraltro autenticata) da B., quale procuratore di F. e A., oltre che di G., deve ritenersi affetto da nullità per violazione degli artt. 17 e 40 della L. n. 47 del 1985, in quanto la suddetta scrittura è priva degli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria, né vi è stata allegata copia conforme della relativa domanda, corredata della prova dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione.

Ne discende che la convenuta G. deve ritenersi comproprietaria della quota di un sesto dei sottotetti del fabbricato, analogamente agli attori F. e A.

Analoghe considerazioni devono essere svolte con riferimento all'acquisto effettuato dalla convenuta H. (deceduta in corso di causa, ed alla quale sono succeduti S. e O.).

La stessa, infatti, ha acquistato, unitamente all'appartamento in \_\_, via \_\_, posto al piano \_\_, int. \_\_, in NCEU al foglio \_\_, p.lle \_\_ sub \_\_, *"i diritti di comproprietà, ai sensi dell'art. 1117 c.c., su tutte le parti comuni, con espresso riferimento agli ambienti sottotetto del fabbricato"* (cfr. pag. 2 del contratto a rogito notaio M. del \_\_, repertorio \_\_, raccolta \_\_, e pertanto la quota indivisa (da ritenersi pari ad un sesto, come per gli attori F. e A. e per gli altri comproprietari di appartamenti ricompresi nell'edificio di \_\_, via \_\_), dei tre locali sottotetto espressamente qualificati beni comuni negli atti di compravendita degli appartamenti.

La scrittura privata intervenuta, in data \_\_ tra la stessa e la F. srl non può essere qualificata come contratto di compravendita, atteso che le parti, premesso che *"la sig.ra H. intese a suo tempo acquistare due quote dei locali del sottotetto"* hanno previsto che quest'ultima si obbligasse nei confronti della F. srl a tenere indenne la società stessa di quanto fosse tenuta a sborsare nei confronti di chicchessia nonché a rispondere in prima persona in eventuali cause o giudizi che potrebbero coinvolgere la menzionata società che di fatto mai utilizzerà i più volte menzionati locali sottotetto in quanto non li ha mai intesi trasferiti per diritti a suo favore".

La manifestazione di volontà espressa nella suddetta scrittura privata appare qualificabile come riconoscimento della proprietà, in capo a H., di un'ulteriore quota dei sottotetti comuni. Tuttavia, la suddetta scrittura è in sé del tutto inidonea al trasferimento della proprietà (i cui modi di acquisto sono tipici, e non ricomprendono il riconoscimento del diritto), né la convenuta ha depositato alcun atto di trasferimento (che dovrebbe, in ogni caso, ritenersi limitato ad un'ulteriore quota dei tre sottotetti comuni, e non alla quota di un mezzo del sottotetto occupato dalla medesima convenuta).

La prova per testi svolta in corso di causa deve ritenersi in primo luogo inammissibile per violazione dell'art. 2725 c.c. (non essendo neppure stata dedotta la ricorrenza del presupposto di cui all'art. 2724, n. 3 c.c.) ed in ogni caso insufficiente alla prova del trasferimento in favore della convenuta.

Ed invero, i testi escussi hanno riferito dell'esistenza di procure e di atti di tenore analogo a quello della scrittura privata intervenuta tra B. e la convenuta G., e pertanto (anche ove effettivamente sussistenti), da ritenersi affetti da nullità per i medesimi motivi.

Ne discende che anche la convenuta H. e, successivamente al suo decesso, i suoi eredi, devono ritenersi comproprietari della sola quota di un sesto dei sottotetti del fabbricato, analogamente agli attori F. e A. ed agli altri proprietari di appartamenti nel fabbricato comune.

L'incontestato utilizzo esclusivo, da parte dei convenuti F. e S. - O., dei due sottotetti censiti al foglio \_\_, particella \_\_, sub \_\_ e sub \_\_, e la conseguente estromissione degli attori F. e A. dal godimento degli stessi, trasformati da locali sottotetto ad uso comune in appartamenti, costituisce violazione dell'art. 1102 c.c.

Ne discende che in accoglimento, sul punto, della domanda attorea, i convenuti G. e S. e O., questi ultimi quali eredi di H. devono essere condannati al rilascio, in favore dei (soli) attori E. e A., dei locali sottotetto dagli stessi occupati in via esclusiva, attraverso la rimozione di qualsivoglia impedimento all'accesso (e ferma restando, evidentemente, la permanenza della facoltà di utilizzo in comune anche da parte dei comproprietari G. e S. e O.), nonché alla riduzione in pristino dei medesimi locali, atteso che la trasformazione è stata effettuata in assenza di titolo ed in violazione dei requisiti minimi per l'abitabilità (come accertato nell'espletata consulenza tecnica di ufficio).

La domanda di risarcimento del danno avanzata dagli attori E. e A. è invece infondata e deve essere rigettata.

Gli attori, invero, non hanno dedotto quale sarebbe stato l'utilizzo che gli stessi avrebbero effettuato dei locali sottotetto, ove questi ultimi fossero rimasti nella loro disponibilità.

Tali locali, inoltre, al momento dell'occupazione esclusiva da parte dei convenuti si trovavano ad uno stato grezzo e non avrebbero potuto pertanto essere locali a terzi come appartamenti. Anche successivamente alle trasformazioni operate dai possessori, tali locali non rispettano i requisiti minimi di legge per la abitabilità/agibilità, sia in termini di altezze minime interne che in termini di superfici illuminanti, come accertato dal consulente di ufficio nominato nel presente giudizio, cosicché l'utilizzo degli stessi a titolo abitativo appare in contrasto con la disciplina urbanistica.

Non a caso, come accertato dall'espletata CTU, le trasformazioni operate dei possessori nei sottotetti per cui è causa non sono assistite da validi titoli edilizi (la domanda di condono edilizio presentata da G. in relazione al sottotetto censito alla particella \_\_, sub \_\_, non è stata seguita, allo stato, dal rilascio di alcun titolo, mentre nessuna domanda di condono è stata presentata in relazione alla particella \_\_ sub \_\_).

Ne discende che, nell'impossibilità di locare a terzi, ad uso abitativo, i suddetti sottotetti (privi, pertanto di valore locativo a tale titolo, cosicché non può tenersi conto della quantificazione operata dal CTU), ed in assenza di qualsivoglia allegazione in ordine all'utilizzo che gli attori ne avrebbero fatto, e all'eventuale perdita patrimoniale dagli stessi subita per la privazione del godimento degli stessi, non appare dimostrata la ricorrenza di alcun danno risarcibile.

Le domande, avanzate dalle convenute F. e S., al fine di sentire dichiarare che le stesse sono proprietarie del posto auto scoperto al piano \_ distinto con il numero \_ (la convenuta S.) e con il numero \_ (la convenuta F.) devono essere accolte.

L'acquisto dei suddetti posti auto (peraltro non contestato dagli attori) è infatti espressamente ricompreso negli atti di compravendita depositati delle medesime convenute (contratto di compravendita a rogito notaio L. del \_ repertorio \_, raccolta \_ e contratto a rogito notaio M. del \_ repertorio \_, raccolta \_).

Le altre domande riconvenzionali proposte dalle convenute F. e H. sono invece infondate e devono essere rigettate.

In assenza di valido atto di acquisto della piena ed integrale proprietà dei locali sottotetto dalle stesse occupati, non può infatti essere dichiarato che le convenute (quanto alla convenuta H., i suoi eredi) sono esclusive proprietarie dei medesimi sottotetti, essendo, al contrario, emerso che le stesse ne sono comproprietarie solo pro quota (in virtù delle argomentazioni che precedono).

Nessuna prova, e, prima ancora, idonea allegazione, è stata svolta dalle convenute al fine di supportare la richiesta di declaratoria di abusiva occupazione, da parte degli attori, di una non meglio specificata porzione di giardino condominiale, nonché di manufatti e pertinenze condominiali (solo genericamente indicati), cosicché tale domanda deve ritenersi integralmente destituita di fondamento, al pari della conseguente domanda di rilascio.

Pure destituita di fondamento è la domanda di condanna degli attori alla restituzione delle somme spese dalle convenute per la trasformazione dei locali sottotetto.

Premesso, infatti, che non è stata fornita alcuna prova di esborsi sostenuti a tale titolo, deve in ogni caso rilevarsi che la abusiva trasformazione dei sottotetti in locali destinati all'uso abitativo è stata effettuata in assenza di titolo ed in violazione dei requisiti minimi per l'abitabilità (come accertato dal CTU), e deve pertanto ritenersi illecita (con conseguente necessità di riduzione in pristino degli immobili).

Ne discende che le spese sostenute a tale titolo non possono formare oggetto di ripetizione dagli altri comproprietari, non costituendo miglioramenti della cosa comune (e non essendo peraltro state deliberate da alcuna assemblea condominiale).

La domanda risarcitoria avanzata dalle convenute deve parimenti essere rigettata, non essendo stata dimostrata alcuna illecita condotta degli attori, foriera di danni per le convenute stesse.

La domanda di divisione dei locali sottotetto deve invece essere dichiarata inammissibile, in ragione dell'abusiva trasformazione degli stessi in appartamenti.

Ed invero, come ha chiarito la Suprema Corte, *“in tema di scioglimento della comunione di diritti reali, disciplinata dall'art. 1111 c.c., si applica la nullità prevista dall'art. 17 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 con riferimento a vicende negoziali inter vivos relative a beni immobili privi della necessaria concessione edificatoria. Tale nullità ha carattere assoluto (ed è quindi rilevabile d'ufficio e deducibile da chiunque vi abbia interesse) in quanto quel regime normativo, sancendo la prevalenza dell'interesse pubblico alla ordinata trasformazione del territorio rispetto agli interessi della proprietà e mirando a reprimere ed a scoraggiare gli abusi edilizi, limita l'autonomia privata e non dà alcun rilievo allo stato di buona o mala fede dell'interessato”* (Cass. n. 630 del 17/01/2003). Anche la giurisprudenza successiva (cfr. anche Cass. n. 2313 del 01/02/2010) ha esplicitamente chiarito che agli atti di scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici o loro parti, successivi all'entrata in vigore della L. 28 febbraio 1985, n. 47 si applica l'art. 40 di tale legge, che prevede la nullità degli atti inter vivos aventi ad oggetto diritti reali dai quali non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare (o di quella rilasciata in sanatoria). Tale orientamento giurisprudenziale deve essere condiviso, tenuto conto della formulazione della

disposizione in considerazione che, avuto riguardo all'espressione: *"atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali"*, comprende evidentemente anche lo scioglimento della comunione.

Analoga previsione è contenuta, con riferimento agli edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, nell'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 2001, che dispone che gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria.

Deve aggiungersi che, a prescindere dal contrasto degli atti di scioglimento della comunione di beni immobili abusivi con il disposto dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, l'assenza di titolo legittimante la realizzazione ne determina, in ogni caso, la nullità anche ai sensi del combinato disposto degli artt. 1418 comma II e 1346 c.c., per illiceità dell'oggetto.

Ne discende che lo scioglimento della comunione non può essere concordato (né giudizialmente disposto, non potendosi raggiungere per via giudiziale un risultato analogo ad un atto di autonomia privata affetto da nullità; cfr., sul punto, Cass. n. 15133 del 28/11/2001, in motivazione) ove gli immobili che ne formano l'oggetto non siano muniti di licenza o concessione edilizia, ovvero presentino abusi edilizi non sanati, tali da renderli difformi rispetto alla licenza o alla concessione edilizia sulla cui base gli stessi sono stati edificati.

Ritiene infatti il tribunale che la licenza o la concessione edilizia, anche in sanatoria, debba essere qualificata come condizione dell'azione di scioglimento della comunione (ove per *"condizione dell'azione"* deve intendersi, con la giurisprudenza della Suprema Corte, l'evento - fattuale o giuridico - che, quand'anche insussistente al momento della proposizione della domanda, consente al giudice di esaminare il merito della controversia se, al tempo della decisione, risulta essersi verificato: cfr. tra le altre Cass. n. 1626 del 01/03/1996), con la conseguenza che la mancanza della stessa conduce ad una pronuncia di inammissibilità della domanda (cfr., per una fattispecie in cui il difetto di condizione dell'azione ha determinato, nel giudizio di merito, l'emissione di una pronuncia di improcedibilità, Cass. n. 4985 del 19/05/1998).

Le domande avanzate dalle convenute nei confronti della terza chiamata P. devono ritenersi ammissibili, atteso che, come si rileva dalla lettura della comparsa di costituzione, la richiesta di chiamata del terzo è stata accompagnata da quella di spostamento della prima udienza di comparizione, ai sensi dell'art. 269 c.p.c.

In ordine a tale richiesta è stato adottato il relativo provvedimento all'udienza del \_\_, non avendo il giudice emesso il decreto previsto dall'art. 269 comma II c.p.c. (come si rileva dalla lettura del verbale della medesima udienza del \_).

Nel merito, la domanda di manleva avanzata dalle convenute nei confronti di P. è destituita di fondamento, in quanto non fondata su alcun titolo.

La domanda di rilascio avanzata dalle convenute nei confronti di P. deve ritenersi in primo luogo ammissibile (avendo ad oggetto porzioni di sottotetto del medesimo edificio, comuni ai condomini, analogamente a quelle occupate dai convenuti) e, nel merito, fondata, per le medesime argomentazioni già svolte con riferimento ai locali occupati dalle convenute.

In particolare, la terza chiamata non ha depositato alcun atto di acquisto relativo ai locali sottotetto, e la prova per testi espletata deve ritenersi inammissibile, ed in ogni caso insufficiente ai fini della dimostrazione dell'acquisto in capo a P., per le stesse ragioni esplicitate con riferimento alla prova articolata dalle convenute.

L'istanza di esibizione avanzata da P. non può essere accolta, essendo diretta a supplire all'onere probatorio, sulla stessa gravante, relativo al deposito dell'atto di acquisto del locale sottotetto dalla stessa occupato.

Ne discende che, in accoglimento per quanto di ragione delle domande proposte da G. e O., quale erede di H., la terza chiamata P. deve essere condannata al rilascio, in favore dei (soli) convenuti G. e F., del locale sottotetto dalla stessa occupato in via esclusiva, attraverso la rimozione di qualsivoglia impedimento all'accesso (e ferma restando, evidentemente, la permanenza della facoltà di utilizzo in comune anche da parte della chiamata in causa P.).

La domanda risarcitoria e di pagamento somme avanzata in via riconvenzionale dalla chiamata in causa deve essere rigettata, per le medesime argomentazioni che hanno condotto al rigetto della analoga domanda avanzata dai convenuti.

Avuto riguardo alla soccombenza reciproca degli attori e dei convenuti, le spese di lite devono essere integralmente compensate tra gli stessi.

Con riferimento alle domande proposte dai convenuti nei confronti della terza chiamata P. e da quest'ultima in via riconvenzionale, le spese del presente giudizio devono essere compensate per il 50% avuto riguardo alla soccombenza reciproca parziale delle parti, mentre il restante 50%, liquidato come in dispositivo sulla base dei parametri di cui al D.M. n. 55 del 2014, tenuto conto della natura e del valore della controversia e dell'attività difensiva svolta (scaglione ricompreso tra Euro \_ ed Euro \_, trattandosi di causa di valore indeterminabile modesto, ai valori minimi relativi a tutte le fasi, tenuto conto della scarsa complessità della controversia), segue la prevalente soccombenza di P.

Le spese della CTU, liquidate con separato decreto, devono essere definitivamente poste a carico dei convenuti G. da un lato e S. e O. (quali eredi di H.) dall'altro, al 50% ciascuno, tenuto conto della soccombenza degli stessi in ordine alla domanda di rilascio dei sottotetti e di condanna al pagamento delle somme asseritamente spese per la ristrutturazione degli stessi.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così decide:

rigetta le domande proposte dall'attore A.,

in accoglimento per quanto di ragione delle domande proposte dagli attori E. e A., condanna i convenuti G., S. e O., gli ultimi due quali eredi di H. al rilascio, in favore dei medesimi attori E. e A., dei locali sottotetto rispettivamente occupati in via esclusiva dai convenuti, attraverso la rimozione di qualsivoglia impedimento all'accesso (e ferma restando la permanenza della facoltà di utilizzo in comune anche da parte dei comproprietari G. e O., quest'ultimo quale erede di H.), nonché alla riduzione in pristino dei medesimi locali;

rigetta le altre domande proposte dagli attori E. e A.;

in accoglimento per quanto di ragione delle domande riconvenzionali avanzate dai convenuti G. e O., quest'ultimo quale erede di H., accerta e dichiara che G. e O., quest'ultimo quale erede di H. e per la quota allo stesso spettante in via ereditaria, sono proprietari dei posti auto scoperti al piano \_ dell'edificio in \_, via \_, distinti con il numero \_ quanto agli eredi della convenuta H. e con il numero \_ quanto alla convenuta F., meglio descritti nei rispettivi atti di acquisto, indicati in motivazione;

dichiara inammissibili le domande riconvenzionali di divisione avanzate dalle parti convenute;

rigetta le altre domande riconvenzionali avanzate dalle parti convenute;

in accoglimento per quanto di ragione delle domande proposte da G. e O., quest'ultimo quale erede di H., nei confronti di P., condanna quest'ultima al rilascio, in favore dei convenuti G. e O., del locale sottotetto dell'edificio in \_, via \_, dalla stessa occupato in via esclusiva, attraverso la rimozione di qualsivoglia impedimento all'accesso e ferma restando la permanenza della facoltà di utilizzo in comune anche da parte della chiamata in causa P.;

rigetta nel resto le domande proposte dai convenuti nei confronti della terza chiamata;

rigetta le domande riconvenzionali avanzate da P.;

compensa integralmente le spese di lite tra gli attori e i convenuti;

condanna P. alla rifusione del 50% delle spese di lite in favore di G. e di O., che liquida, per ciascuno, in Euro \_ per compenso al difensore, oltre spese generali, iva e cpa;

compensa per il restante 50% le spese del giudizio tra i convenuti e P.;

pone definitivamente le spese della CTU, liquidate con separato decreto, a carico dei convenuti G. da un lato e S. e O. (quali eredi di H.) dall'altro, al 50% ciascuno.

Così deciso in Latina, il 2 gennaio 2019.

Depositata in Cancelleria il 4 gennaio 2019.

Rossi e Martin Studio Legale