

N. R.G. 9021/2010



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di SALERNO

Il Tribunale, nella persona della Giudice dott.ssa Grazia Roscigno  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 9021/2010 promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e A [REDACTED]  
[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. ARTURO VASSALLO;  
ATTORI

contro

[REDACTED] A (C.F.),

CONVENUTO CONTUMACE

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv.  
[REDACTED]

CONVENUTO

**Oggetto:** Proprietà

**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

[REDACTED] hanno convenuto in giudizio  
innanzi al Tribunale di Salerno [REDACTED] per ivi  
sentire accertare e dichiarare che il vano sottotetto, soprastante ad un

appartamento acquistato dai primi, sito a San Cipriano Picentino (SA) in via Campigliano n. 76, censito al N.C.F. II del medesimo Comune al foglio 13, p.la 526 sub 4, di cui sono i loro proprietari.

A fondamento dell'azione, gli attori hanno dedotto:

- di aver acquistato da **[redacted]**, con atto stipulato in data 2.02.2007 per notar Capobianco, la proprietà di un immobile ubicato in via Campigliano del Comune di San Cipriano Picentino, censito al foglio 13, p.la 526 sub 4, nonché del garage riportato al foglio 13, p.la 526 sub 5, e del vano sottotetto, censito al medesimo foglio e particella, ma ulteriormente indentificato con il **[redacted]** è pertinenza esclusiva degli immobili di proprietà **[redacted]** in quanto, come pure risulta dall'atto di compravendita poc'anzi richiamato, il **[redacted]** aveva dichiarato di fimmettere "gli acquirenti nel possesso legale e materiale di quanto acquistato, in uno ad ogni accessorio, accessione, pertinenza e dipendenza, così come pervenuto a tutt'oggi";
- che a tale conclusione è agevole pervenire anche sulla base del fatto che nello stesso atto di acquisto dei beni (unità abitativa, garage pertinenziale e sottotetto) da parte del **[redacted]** nei confronti della sua dante causa **[redacted]** rogato dal notaio **[redacted]** il vano sottotetto di cui si discute era stato identificato espressamente quale pertinenza dell'appartamento;
- che, dopo la vendita in favore di essi attori, il **[redacted]** aveva richiesto e ottenuto la fusione catastale dei sub 5 e 6 del foglio 13, part. 526 e, dunque, aveva provveduto a riunire tale sottotetto con altro di pertinenza di un appartamento a sua volta separatamente alienato; in seguito, aveva venduto detto nuovo immobile, di fatto costituito dalla fusione di due sottotetti, a **[redacted]** (atto per notaio **[redacted]**);
- che il Comune di San Cipriano Picentino, con ordinanza 47/2009, aveva rigettato l'istanza in sanatoria avanzata dal **[redacted]** in ordine alla trasformazione dei vani sottotetto in un'unica unità abitativa, argomentando, a motivo del diniego del p.d.c., che "il piano sottotetto non

può considerarsi unità immobiliare autonoma...tali locali devono definirsi quali locali accessori o pertinenze di unità immobiliari principali”.

Tutto ciò premesso, gli attori hanno rassegnato le seguenti conclusioni: «voglia l'III.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, previa declaratoria della nullità e/o annullabilità e/o inefficacia e/o inopponibilità nei confronti degli attori dell'atto di compravendita del vano sottotetto de quo stipulato tra il sig. **Ka** a rogito per Notar dott. Ansalone in data 15.07.2009 (rep. N. 76496 - raccolta n. 12997), accertare e dichiarare che i vani sottotetti di cui in premessa risultano di proprietà degli attori; con vittoria di spese, competenze ed onorari».

Il convenuto **\_\_\_\_\_** se ritualmente evocato in giudizio, non si è costituito e, pertanto, ne è stata dichiarata la contumacia.

Di contro, l'altro convenuto **\_\_\_\_\_**, nel costituirsi tempestivamente, ha eccepito, in sintesi:

- che il sig. **\_\_\_\_\_** prima di alienare l'immobile con annesso garage agli odierni attori, aveva realizzato una fusione catastale tra il vano deposito oggetto di causa censito al foglio 13, p.lla 526 sub 6 e un altro vano censito al foglio **\_\_\_\_\_**, creando un unico ambiente individuato con il sub 10;
- che in data 15.07.2009 aveva acquistato dal **\_\_\_\_\_** vano deposito, venendo in seguito a conoscenza del fatto che lo stesso era occupato abusivamente da **\_\_\_\_\_** i quali avevano sostituito anche la serratura della porta d'ingresso;
- che il vano sottotetto oggetto di controversia non può considerarsi pertinenza ai sensi degli artt. 817 e 818 c.c., stante la sua autonoma valenza quale deposito e come tale utilizzato dall'originario proprietario;
- che, per tutte le ragioni esposte, ha avanzato nei riguardi degli attori domanda di rivendica ai sensi dell'art. 948 c.c. e, con essa, ulteriore domanda di risarcimento danni per l'illegittima occupazione dell'immobile e per la conseguente impossibilità di godimento del medesimo;

- che, in caso di accoglimento della domanda attorea, egli ha quantomeno diritto alla integrale restituzione del prezzo corrisposto al [REDACTED] anteriormente al contratto con lo stesso concluso il 15.7.2009.

Su queste premesse, M. [REDACTED] ha rassegnato, quindi, le conclusioni di seguito testualmente riportate: *«in via preliminare e pregiudiziale, dichiarare la nullità dell'atto introduttivo per violazione degli artt. 163 e 164 c.p.c.; nel merito, rigettare la domanda di parte attrice perché inammissibile, improcedibile, nulla e comunque infondata nei suoi presupposti di fatto e di diritto per le ragioni di cui sopra; accogliere la spiegata domanda riconvenzionale e per l'effetto dichiarare la sussistenza in capo al sig. [REDACTED] della proprietà del vano sottotetto adibito a deposito, costituente porzione del fabbricato sito in San Cipriano Picentino (SA) alla v. [REDACTED], di mq 113, distinto nel catasto fabbricati al foglio n. 13 col numero 526/10 (in sostituzione del precedente n. 526/9) e di ordinare ai sig. R. [REDACTED] di restituire il bene da essi illegittimamente detenuto all'avente diritto, oltre a condannare i medesimi al risarcimento del danno per l'illegittima occupazione dell'immobile da valutarsi in corso di causa; nella denegata ipotesi di accoglimento della domanda attrice, condannare il sig. Mennella Nicola alla restituzione di € 49.960,00 da esso percepito quale corrispettivo per l'immobile acquistato, oltre al risarcimento del danno; condannare l'istante al pagamento delle spese, diritti ed onorari di giudizio».*

Concessi i termini previsti dall'art. 183, co. 6 c.p.p., la causa, istruita mediante prova per interpellato e per testi e assegnata a sentenza all'udienza del 4.11.2021, va infine decisa nei termini che seguono.

\*\*\*\*\*

1. Va  
anzitutto respinta l'eccezione di **nullità dell'atto introduttivo** per vizi dell'*editio actionis*: da un complessivo esame della citazione, al contrario, si evince in modo nitido quale sia l'oggetto del giudizio e quali i fatti posti dagli attori a fondamento della domanda.

2.

Nel

merito, va premesso che gli attori [redacted] e il convenuto [redacted] assumono di avere acquistato da [redacted], sia pure in tempi diversi, la proprietà del vano già censito al N.C.E.U. del Comune di San Cipriano P. [redacted] successivamente oggetto di fusione con il sub 5, con conseguente generazione del sub 10, il quale ricomprende anche altro vano sottotetto parimenti alienato dal [redacted] con il già richiamato atto del 15.7.2009). Più precisamente, mentre gli attori hanno avanzato una **domanda di accertamento della proprietà** del vano anzidetto, anche al fine di rimuovere la situazione di incertezza oggettivamente ingeneratasi per effetto della doppia alienazione immobiliare *in thesi* realizzata dal [redacted] ha altrettanto chiaramente agito in rivendica, chiedendo, tra l'altro, la condanna dei primi al rilascio del bene in suo favore, oltre al risarcimento del danno da occupazione *sine titulo*.

2.1. In definitiva, quindi, tanto la domanda avanzata in via principale, quanto quella spiegata in riconvenzionale dovrebbero soggiacere al medesimo rigore probatorio previsto per l'azione di rivendicazione. Secondo il più recente e condivisibile indirizzo della giurisprudenza di legittimità, infatti, tanto è a dirsi non solo per l'azione di cui all'art. 948 c.c. (quale è quella avanzata dal Russo), ma anche per l'azione di accertamento della proprietà. Come è stato autorevolmente sostenuto, infatti, «*colui il quale agisca per ottenere il mero accertamento della proprietà o comproprietà di un bene, anche unicamente per eliminare uno stato di incertezza circa la legittimità del potere di fatto esercitato sullo stesso, è tenuto, al pari che per l'azione di rivendicazione ex art. 948 c.c., alla probatio diabolica della titolarità del proprio diritto, trattandosi di onere da assolvere ogni volta che sia proposta un'azione, inclusa quella di accertamento, che fonda sul diritto di proprietà tutelato erga omnes*» (Cass., Sez. 2, Sent. 18.1.2017, n. 1210).

2.2. Nella vicenda in esame, tuttavia, le parti costituite pongono a fondamento delle rispettive domande la circostanza di avere acquistato il medesimo bene da un comune dante causa (Nicola Mennella), di talché detto

rigoroso onere probatorio può ritenersi per tutte sensibilmente attenuato, non essendo in discussione la provenienza del bene da colui che ne era l'effettivo originario proprietario (cfr., in tal senso, Cass., Sez. 2, Sentenza n. 8394 del 18/08/1990; Cass., Sez. 2, Sentenza n. 3564 del 25/03/1995).

2.3. Tanto chiarito, gli attori hanno chiesto di accertare che il vano sottotetto per cui è causa costituisce pertinenza esclusiva dell'immobile di loro proprietà ponendo, a fondamento della domanda, l'atto pubblico di compravendita a rogito Notar Capobianco stipulato in data 2.02.2007 con la parte venditrice, Nicola Mennella.

2.4. Inoltre, gli attori assumono la natura pertinenziale del bene sulla base del fatto che esso era espressamente definito tale nell'atto di compravendita stipulato tra il loro dante causa, il ~~Mennella~~, e l'originaria proprietaria, A ~~Maria Russo~~.

2.5. Ebbene, ai sensi dell'art. 818 cod. civ. gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale si intendono estesi anche alle pertinenze, se non è diversamente disposto. Resta ferma, ai sensi del comma 2 della medesima disposizione, la facoltà del proprietario di disporre separatamente del bene principale e della pertinenza.

2.6. Ai fini della sussistenza di un rapporto di natura pertinenziale fra due beni è normalmente necessaria una connessione strutturale e funzionale, tale da porre una cosa in relazione di accessorietà rispetto all'altra.

2.7. Del resto, in base ad un condivisibile indirizzo espresso dalla giurisprudenza di legittimità, *"la destinazione in modo durevole di una cosa a servizio od ornamento di un'altra non necessita di alcuna forma solenne, neppure nel caso di immobili, mentre l'automatica estensione alla cosa pertinenziale degli atti e dei rapporti che hanno per oggetto la cosa principale, può esser esclusa soltanto mediante la manifestazione espressa di una volontà contraria, negoziale, non desumibile aliunde"* (Cass. Civ. II Sez. sentenza n. 6230/2000).

2.8. Tuttavia, posto che la destinazione a pertinenza di una cosa

considerata accessoria rispetto alla principale può alternativamente derivare dalla destinazione operata dal proprietario di quest'ultima, anche con riguardo a cose prive del rapporto di accessorietà, e che l'avente diritto può far venir meno tale rapporto mediante la manifestazione espressa di una volontà contraria, è compito del giudice accertare, nell'ambito dei trasferimenti negoziali, l'esistenza di tale volontà, attraverso l'esame di tutte le clausole contrattuali (Cass. Civ. Sez. 2, sentenza n. 8468/2002).

2.9. Muovendo dalle coordinate interpretative indicate, va allora anzitutto ribadito, trattandosi di circostanza documentalmente riscontrata, oltre che pacifica tra le parti, che l'originaria proprietaria, già nel 2004, aveva identificato il vano sottotetto quale pertinenza dell'unità abitativa sottostante (vale a dire quella in seguito alienata dal Mennella in favore degli attori), ciò che si evince inconfutabilmente dal tenore dell'atto di compravendita stipulato tra la venditrice M. [redacted] Rizzo e il compratore Nicola Mennella in data 28.10.2004, nel quale si legge, tra l'altro, che «*costituiscono pertinenze del cespite di cui sopra: a) vano sottotetto, adibito a deposito, riportato nel Catasto al foglio 13, p.lla 526, sub. 6...»*).

2.10. Alla luce dei principi innanzi richiamati, occorre dunque verificare se l'atto di compravendita intercorso tra il [redacted], da una parte, e il Rizzo e la Auletta, dall'altra, rechi in sé indicazioni univoche in merito alla volontà del primo, resa nota alle controparti, di escludere il vano sottotetto dal novero delle pertinenze che, sulla base di ulteriori espresse previsioni del medesimo contratto (si veda, ad esempio, l'art. III del contratto in data 2.2.2007), dovevano intendersi senz'altro ricomprese nell'oggetto del negozio.

2.11. Ne consegue che è necessario interrogarsi sul significato e sull'oggettivo contenuto che le parti hanno inteso attribuire, per quanto di interesse, al negozio concluso in data 2.2.2007, e ciò facendo necessariamente ricorso alle regole di esegesi contrattuale ricavabili dagli artt. 1362 e ss. c.c., le quali, nell'avviso del Tribunale, depongono tutte chiaramente per la fondatezza della tesi attorea.

2.12. A tale esito si perviene interpretando il contenuto delle clausole

contrattuali nel loro complesso, valutandone la collocazione nel documento, la successione e il collegamento sistematico, nonché la capacità di rivelare, sia in senso letterale, sia in senso teleologico, anche l'intenzione perseguita dai contraenti.

2.13. In questo senso, se è pur vero che le parti, nel delimitare l'oggetto del contratto, fecero espresso riferimento, nell'art. II, ad un locale *garage* (indicato quale «*pertinenza del cespite*»), lo è altrettanto che esse, in prosieguo, altrettanto espressamente convennero che gli acquirenti fossero immessi sin da subito *“nel legale e materiale possesso di quanto acquistato, uno ad ogni accessorio, accessione, pertinenza e dipendenza, con la comunione alle parti comuni del fabbricato di cui fa parte, così come pervenuto e posseduto a tutt'oggi e con tutti i diritti attivi e passivi emergenti dal titolo di provenienza che qui si ha per ripetuto e trascritto”*.

2.14. Con una clausola siffatta, peraltro significativamente collocata dopo quella in cui era stato fatto esplicito riferimento al solo *garage*, esse intesero quindi richiamare espressamente, per la individuazione dei beni da considerarsi pertinenziali, e come tali trasferiti unitamente all'appartamento ai sensi dell'art. 818 c.c., il titolo di provenienza dei beni in capo al Mennella e, dunque, il contratto stipulato nel 2004, nel quale, come già evidenziato, il vano in discorso era stato individuato quale pertinenza.

2.15. Peraltro, alla medesima conclusione, rappresentata dall'inclusione del vano sottotetto tra i beni pertinenziali oggetto di alienazione in favore degli attori, depone chiaramente anche la comune intenzione delle parti, come in particolare desumibile dal comportamento dalle stesse tenuto successivamente alla conclusione del negozio, sia pure con la precisazione che *«in tema di interpretazione del contratto, il comportamento tenuto dalle parti dopo la sua conclusione, cui attribuisce rilievo ermeneutico il 2° comma dell'art. 1362 c.c., è solo quello di cui siano stati partecipi entrambi i contraenti, non potendo la comune intenzione delle parti emergere dall'iniziativa unilaterale di una di esse, corrispondente ai suoi personali disegni»* (Cass.,

Sez. 1, Sentenza n. 12535 del 19/07/2012).

2.16. Così, va di certo valorizzato il contenuto delle deposizioni testimoniali assunte, peraltro dotate di soggettiva credibilità (in quanto provenienti da persone senz'altro indifferenti al rapporto dedotto in causa) e di intrinseca attendibilità, presentandosi le dichiarazioni rese del tutto lineari, coerenti e scevre da vizi logici suscettibili di infirmarne il valore probatorio.

2.17. Di particolare rilevanza, in merito, è la deposizione resa dal teste [REDACTED] all'udienza del 16.9.2016: l'uomo, di professione architetto, ha dichiarato di essere stato in passato incaricato dagli attori di arredare la loro abitazione. Egli ha rammentato, inoltre, che, in occasione di un sopralluogo presso l'immobile, era sopraggiunto un soggetto presentogli con il nome di [REDACTED], vecchio proprietario dell'appartamento da arredare, e che, nella medesima circostanza, costui aveva consegnato a Gianfranco Rizzo le chiavi di apertura del vano sottotetto, nel quale quello stesso giorno i coniugi Rizzo e Auletta, sempre alla presenza del teste, avevano provveduto a riporre alcuni oggetti. Invitato a riferire se rammentasse che fosse stato fatto qualche riferimento all'oggetto della vendita, il teste ha risposto negativamente (cioè a riprova della genuinità della deposizione), ma ha precisato che fu proprio il Mennella, munito di chiavi, ad aprire la porta del sottotetto e che il Rizzo, nella stessa occasione, dichiarò al precedente proprietario di essere già in possesso di una chiave, ma che avrebbe preso volentieri anche quella offertagli dal [REDACTED] la come doppione.

2.18. Le circostanze esposte sono anche dotate di piena attendibilità estrinseca, in quanto sono state ampiamente riscontrate dalle dichiarazioni rese dall'altro teste [REDACTED], il quale, premesso di avere accompagnato l'arch. [REDACTED] presso l'appartamento di proprietà degli attori, ha confermato, in particolare, di avere assistito alla consegna della chiave del sottotetto da parte del [REDACTED], precisando soltanto che quest'ultima ebbe luogo all'interno dell'appartamento e che lui

personalmente non si recò unitamente alle parti e all'architetto a visionare il sottotetto.

2.19. Ciò posto, si è all'evidenza al cospetto di comportamenti che, seppure non esattamente collocabili sotto il profilo cronologico (non essendo stati i testi in grado di ricordare, stante il decorso di un considerevole lasso di tempo al momento della testimonianza, quando il sopralluogo fosse avvenuto), sono comunque sicuramente situabili in epoca successiva alla conclusione del contratto, in tal senso deponendo chiaramente il fatto che il Mennella fu presentato ai testi quale precedente proprietario dell'appartamento e delle relative pertinenze. Nel merito, tali comportamenti rivelano in modo chiaro che l'intenzione perseguita dai contraenti con il contratto del 2.2.2007 era proprio quella di trasferire l'immobile di San Cipriano Picentino con le relative pertinenze, nessuna esclusa.

2.20. Per contro, alla luce delle coordinate giurisprudenziali innanzi riportate in merito ai comportamenti tenuti unilateralmente dalle parti, non può annettersi rilievo alcuno alla fusione catastale sollecitata dal Mennella in epoca imprecisata, ma senz'altro successiva alla vendita (come parrebbe evincersi, tra l'altro, proprio dalle ricevute di avvenuta variazione catastale prodotte dal medesimo convenuto M. [REDACTED], dalle quali emerge che la variazione stessa ebbe luogo nel mese di maggio 2009, poco prima che il vano oggetto di fusione tra due sottotetti – uno dei quali, come si è visto, già alienato agli attori – fosse trasferito al Russo).

2.21. Allo stesso modo, non può di certo valorizzarsi, nel senso di escludere il sottotetto dall'oggetto della vendita agli attori, il fatto che fosse stata presentata, nel 2009, istanza tesa al rilascio di permesso di costruire in sanatoria per recupero abitativo del vano frattanto catastalmente fuso con altro locale dello stesso tipo, istanza peraltro respinta dal responsabile dell'U.T.C. di Giffoni Sei Casali proprio sul presupposto che «*il piano sottotetto, considerato volume tecnico, non può definirsi unità immobiliare autonoma. Pertanto in sede di accatastamenti tali locali devono definirsi*

quali locali accessori o pertinenze di unità principali anche se dotati di accessi propri e separati» (cfr. all. 5 in fase. attori).

2.22. Solo per completezza, va osservato che quand'anche dai comportamenti descritti si facesse discendere la perdita della qualità di pertinenza del vano sottotetto, una circostanza siffatta non sarebbe certo opponibile agli attori, essendo pacificamente emerso che essi acquistaron la proprietà del bene principale anteriormente alle iniziative unilateralmente assunte dal Mennella quando costui aveva già perso, per tutte le considerazioni che precedono, la qualità di proprietario della *res* e delle relative pertinenze (si veda, in punto di inopponibilità della perdita della qualità di pertinenza ai terzi acquirenti anteriori, l'art. 818, co. 2 c.c.).

2.23. Quanto alla sentenza pronunciata dall'intestato Tribunale in analoga controversia vertente tra tale ██████████ e gli odierni convenuti, conclusasi con esito favorevole per questi ultimi, è appena il caso di osservare che trattasi di *res inter alios acta*, ovviamente sprovvista di efficacia di giudicato esterno e come tale in alcun modo vincolante nel presente giudizio.

3. Può a questo punto passarsi alla disamina delle domande avanzate da Maurizio Russo, le quali, contrariamente a quanto eccepito dall'attore, sono senz'altro tempestive in quanto contenute nella comparsa di risposta depositata nel termine stabilito dagli artt. 166 e 167 c.p.c.

3.1. Ebbene, una volta accertato che gli attori nel lontano 2007 divennero proprietari del vano sottotetto originariamente censito nel N.C.E.U. del Comune di San Cipriano Picentino al foglio 13, part. 526 sub 6 (oggi sub 10 per effetto di fusione con il sub 5 a sua volta alienato a M██████████), deve necessariamente concludersi che Mennella vendette al Russo senza avere alcuna legittimazione sostanziale, in quanto precedentemente privatosi della qualità di proprietario. Quello concluso dal compratore fu, dunque, un acquisto *a non domino*, sia pure con esclusivo riguardo al sottotetto divenuto di proprietà degli attori.

3.2. Non altrettanto può dirsi relativamente ad altro locale sottotetto

già oggetto di controversia tra C [redacted] e gli stessi odierni convenuti; e ciò, in primo luogo, perché si tratta di bene che non costituisce oggetto del presente giudizio e, in secondo luogo, perché relativamente ad esso è stata pronunciata sentenza n. 3496/15, già passata in cosa giudicata, con la quale è stata respinta l'analoga domanda di accertamento della proprietà avanzata sul comune presupposto della natura pertinenziale del sottotetto.

3.3. La vicenda, alla luce di quanto precede, va allora ricondotta sotto l'ambito di applicazione dell'art. 1480 c.c., dovendo la domanda del Russo qualificarsi alla stregua di richiesta di riduzione del prezzo corrisposto al venditore Mennella, non avendo nemmeno allegato che non avrebbe acquistato il sottotetto senza quella parte di esso che è risultata essere di proprietà degli odierni attori.

3.4. Ne deriva che il convenuto [redacted] non ha diritto alla restituzione integrale del prezzo versato (essendo lo spostamento patrimoniale parzialmente giustificato dall'ormai comprovato acquisto della proprietà di altro vano sottotetto oggetto di fusione catastale con quello di proprietà degli attori), bensì alla restituzione della quota parte di esso che era destinata a remunerare il vano originariamente censito al foglio 13, part. 526, sub 6.

3.5. Deve infatti ritenersi, in assenza di allegazione e prova del contrario, che il prezzo complessivamente convenuto nel contratto del 15.7.2009 fosse il risultato della somma algebrica del valore commerciale di due vani di analoga estensione e caratteristiche, con la conseguenza che dall'accoglimento della domanda di riduzione del prezzo avanzata dal Russo nei confronti del [redacted] scende il suo diritto alla restituzione della metà del prezzo versato, pari ad € 24.980,00, da maggiorarsi di interessi al saggio legale dalla data di notifica della sentenza sino al saldo (trattasi, infatti, di debito di valuta per il venir meno della causa dello spostamento patrimoniale: Cass., Sez. 2, Sentenza n. 2060 del 29/01/2013).

4. Quanto, infine, alla domanda di **risarcimento danni** nei riguardi del Mennella, solo enunciata nelle conclusioni rassegnate dal Russo, deve darsi

atto che essa non è stata affatto coltivata, rimanendo quindi carente di supporto probatorio alcuno.

5. Venendo alla regolamentazione delle spese, in applicazione dei principi di causalità e soccombenza i convenuti vanno condannati, in via tra loro solidale, a rifonderle agli attori, con la precisazione che i compensi sono liquidati come in dispositivo ai sensi del d.m. 55/14 con riguardo alle controversie di valore indeterminabile a basso livello di complessità, con ulteriore decurtazione del 30% in considerazione della modesta entità delle questioni giuridiche scrutinate. Quanto al rapporto processuale instauratosi tra il Russo e il Mennella, considerato l'accoglimento della domanda del primo in misura pari alla metà del totale, tale situazione di parziale soccombenza giustifica la compensazione delle spese nella misura del 50%, con la conseguente condanna del [REDACTED] a rifondere al [REDACTED] la restante metà. In tale ultimo caso, la misura dei compensi va rapportata all'importo per il quale la domanda del Russo ha trovato accoglimento.

#### P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

A) accerta e dichiara che il vano sottotetto originariamente censito al N.C.E.U. del Comune di San Cipriano Picentino al foglio 13, part. 526, sub 6 è di proprietà degli attori G. [REDACTED] a per averlo costoro acquistato da N. [REDACTED] con atto del 2.2.2007;

B) rigetta le domande riconvenzionali avanzate da M. [REDACTED] nei riguardi di Gi. [REDACTED];

C) accerta e dichiara il diritto di M. [REDACTED] alla riduzione del prezzo convenuto nel contratto in data 15.7.2009 e, per l'effetto, condanna [REDACTED] Mennella a restituirgli l'importo di € 24.980,00 oltre interessi al saggio legale dalla notifica della sentenza sino al saldo;

D) condanna [REDACTED], in via tra loro solidale, a rifondere a G. [REDACTED] euletta le spese del giudizio, che liquida in complessivi € 451,00 per esborsi ed € 5.077,80 per compenso

professionale, oltre rimborso forfettario del 15%, C.A.P. e Iva come per legge;

E) dichiara compensate per metà le spese relative al rapporto processuale intercorso tra ~~.....~~, condannando il primo a rifondere al secondo la residua metà, che liquida in € 12,41 per esborsi e in € 2.417,50 per compenso professionale, oltre rimborso forfettario del 15%, C.A.P. e Iva come per legge.

2 luglio 2022

La Giudice  
Grazia Roscigno