



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
IV Sezione Civile

Il Giudice Istruttore Dott.ssa Giovanna Ferrero, in funzione di Giudice Unico
ha pronunciato la seguente

s e n t e n z a

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato
promossa con atto di citazione ritualmente notificato

da

[REDACTED]
elettivamente domiciliati in Milano, via Sartaco n. 38 presso lo studio dell'Avv. Clara
Provezza che li rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione

[REDACTED]
[REDACTED]

- ATTORI -

contro

[REDACTED]

- CONVENUTO CONTUMACE -

Conclusioni: all'udienza del 5.11.2008 le parti costituite precisavano le seguenti
conclusioni

Svolgimento del processo.

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio innanzi al Tribunale di Milano il sig. [redacted] chiedendo l'emissione di sentenza che, ai sensi dell'art. 2932 c.c., operasse il trasferimento a favore di [redacted], quale terzo nominato, di una unità immobiliare sita in Milano, [redacted] meglio descritta nel contratto, conformemente al contratto preliminare sottoscritto il 30.3.2005 fra [redacted] e [redacted] che prometteva di acquistare per se o per persona da nominare, riservandosi la "electio amici" sino alla stipula del rogito, per il prezzo di Euro 285.000,00 già parzialmente pagato in esecuzione delle pattuizioni contrattuali. Esponeva l'attrice di essere stata immessa nel possesso dell'unità immobiliare dall'anno 2005 e che aveva provveduto al pagamento degli acconti come previsti nel preliminare, ma che il promissario acquirente non aveva provveduto, alla scadenza prevista, ad adempiere alla propria obbligazione.

Il convenuto non si costituiva, nonostante il rinnovo della citazione, e veniva dichiarato contumace.

Parte attice veniva sentita, su sua richiesta, in interrogatorio libero e, su istanza di parte, l'attrice precisava le conclusioni all'udienza del 5.11.2008.

Assegnati i termini per il deposito delle difese conclusionali, alla scadenza la causa è passata in decisione.

Motivi della decisione

La domanda è fondata e merita accoglimento.

Parte attrice ha attivato il rimedio di cui all'art. 2932 c.c. al fine di ottenere una sentenza che dia esecuzione specifica all'obbligo di concludere il contratto assunto da [redacted] quale promittente venditore e da [redacted] che "a sua volta acquista per se oper terze persone che si riserva di indicare alla stipula dell'atto notarile", con la scrittura privata sottoscritta il 3.3.2005.

Il contratto ha per oggetto l' unità immobiliare in Comune di Milano, [redacted] censita in NCEU come segue: fog. 264, map.249 sub 6 piano 1, Z.C.1 Cat. A/3, Classe 5, vani 5, RC€ 1.291,14, al prezzo complessivo di €285.000,00.

Il rogito è previsto entro 30.6.2005.

Gli attori hanno promosso la presente azione per ottenere una sentenza costitutiva che produca gli effetti del trasferimento immobiliare a favore di [redacted] [redacted] soggetto terzo rispetto al promissario acquirente [redacted] che nel preliminare si era espressamente riservato la facoltà di nomina sino alla stipula del contratto definitivo.

Con riguardo infatti al preliminare di compravendita immobiliare, il quale contenga la facoltà del promissario di intestare il bene promesso (eventualmente) ad altra persona da nominare, la domanda giudiziale proposta dal promissario e dal terzo al fine di conseguire congiuntamente l'esecuzione specifica del preliminare medesimo, può integrare una tempestiva e valida nomina di tale terzo, ove dai patti che prevedono la suddetta facoltà risulti una deroga al termine legale per la nomina del terzo (tre giorni dalla stipulazione ai sensi dell'art. 1402 c.c.) nel senso che essa sia consentita fino al momento del contratto definitivo, previsione questa contemplata -come già detto- nel preliminare sottoscritto tra le parti il 3.3.2005 (cfr. Cass.18/1/1984 n. 422; Cass. n. 15164/2001).

Ne consegue che la citazione, proveniente sia dal promissario acquirente che dal terzo, nel caso di specie vale come nomina effettuata ai sensi dell'art 1401 e 1402 c.c e l'effetto costitutivo può essere pronunciato nei confronti del terzo [redacted] la quale risulta essere il soggetto già comunque indicato al promissario venditore al momento del pagamento delle somme previste nel contratto (doc 19 e 21).

In relazione all'adempimento degli obblighi nascenti dal preliminare, si rileva che il promissario venditore si è reso "irreperibile" al promissario acquirente, che, come da sue dichiarazioni, non è più riuscito ad avere contatti con lui. Anche dopo la notifica della citazione, che vale come messa in mora, il convenuto non si è costituito o ha dimostrato di voler adempiere all'obbligo di trasferire il bene, pur avendo immesso l'attore nel possesso del bene sin dal 2005 ed avendo ricevuto le somme corrisposte dal promissario acquirente

in esecuzione del preliminare per complessivi Euro 85.456,00, come risulta dai documenti prodotti da n 6 a 21. La domanda deve quindi trovare accoglimento.

Restano da versare quindi € 199.544,00 a titolo di corrispettivo. Parte attrice chiede l'adempimento anche della clausola d) del contratto, che prevede che il saldo sarà versato "parte in contanti per la somma eccedente il mutuo in essere e parte con l'accollo dello stesso mutuo che avverrà a nome della figlia della parte acquirente sig.ra [REDACTED] nata a Milano il 8.5.1968".

I documenti prodotti sub 22 e 23 da parte attrice, relativi al contratto di mutuo n. 554046311/62 acceso presso la [REDACTED] sono tuttavia illeggibili in relazione alle somme residue da corrispondere all'istituto bancario.

Ne consegue che non è possibile, in assenza di altra prova documentale, valutare l'accogliibilità della domanda relativa all'accollo del mutuo, poiché non può essere verificato se il residuo debito con l'Istituto bancario corrisponda al residuo da pagare al promissario venditore per il trasferimento immobiliare.

Non può quindi essere accolta la domanda di subentro nel contratto di mutuo stipulato da [REDACTED] ritenendo tuttavia che nella domanda, così come formulata, rientri quella di ottenere il trasferimento della proprietà subordinando al pagamento del residuo prezzo.

Le spese di lite seguono la soccombenza, sono poste a carico del convenuto e se si liquidano come da dispositivo.

P. Q. M.

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa indicata in epigrafe, respinta ogni ulteriore, diversa e contraria istanza, difesa ed eccezione così provvede:

1) In accoglimento della domanda, dato atto dell'intervenuta electio amici e dell'intervenuto pagamento, da parte dell'attore [REDACTED] a titolo di corrispettivo per l'acquisto dell'unità immobiliare di cui è causa, dell'importo di €. 85.456,00, trasferisce, ai sensi dell'art. 2932 c.c. da [REDACTED]

la proprietà della seguente unità immobiliare:

in Comune di Milano, censita in NCEU come segue: fog. 264, map. 249 sub 6 piano 1, Z.C.1 Cat. A/3, Classe 5, vani 5, RC€ 1.291,14

2) subordina l'effetto traslativo al pagamento del saldo prezzo di € 199.544,00

3) ordina al competente Ufficio del Territorio - Conservatoria dei RR.II. di procedere alla trascrizione della presente sentenza, con esonero da ogni responsabilità;

4) respinge ogni ulteriore domanda ed eccezione ;

5) condanna il convenuto a rifondere agli attori le spese di giudizio che si liquidano in € 8.000,00 di cui € 4.200,00 per onorari, € 2.500,00 per diritti ed € 800,00 per spese, oltre rimborso forfettario ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano, il 19.1.2009

Il Giudice Unico

Dott.ssa Giovanna Ferrero

