

Ss. 2439/09
Rep. 1968/09

N. 60725/04 R.G.



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

Il Giudice istruttore Dott. Laura Tragni, 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 notificato il 23/9/2004

da

██████████ (C.F. ██████████) elettivamente domiciliata in
Milano, via Carducci n. 12 presso lo studio degli Avv. Armando Cecatiello e
██████████ che la rappresentano e difendono per delega a margine
dell'atto di citazione

- ATTRICE -

contro

██████████ (C.F. ██████████) e ██████████
(C.F. ██████████)

- CONVENUTI CONTUMACI -

Oggetto: contratto di vendita immobiliare.

All'udienza di precisazione delle conclusioni parte attrice -come sopra costituita-
concludeva come da fogli di seguito allegati.

Svolgimento del processo.

Con atto di citazione regolarmente notificato ai sensi dell'art. 140 c.p.c. [redacted] conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Milano i signori [redacted] e [redacted] chiedendo l'emissione di sentenza che, ai sensi dell'art. 2932 c.c., operasse il trasferimento a suo favore dell'appartamento sito in Milano, [redacted] conformemente alla proposta d'acquisto sottoscritta il 7/10/03 ed accettata l'8/10/03.

Esponeva l'attrice che il contratto definitivo avrebbe dovuto essere stipulato entro il 15/11/2003 e che i promittenti venditori, sebbene convocati dall'agenzia di intermediazione A.D. Case presso lo studio notarile per il giorno 15/11/2003, non si erano presentati ignorando altresì la successiva diffida inviata tramite legale il 24/11/2003.

I convenuti non si costituivano in giudizio e pertanto, stante la regolarità della notifica, venivano dichiarati contumaci.

Concessi i termini per il deposito di memorie istruttorie ex art. 184 c.p.c., il Giudice ammetteva la prova per interpello e testi dedotta dall'attrice.

Espletati gli ammessi incumbenti istruttori, veniva fissata udienza di precisazione delle conclusioni.

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

Motivi della decisione.

La domanda formulata in via principale è fondata e deve essere accolta.

Parte attrice ha infatti attivato il rimedio di cui all'art. 2932 c.c. contro il rifiuto dei convenuti di stipulare il contratto definitivo nel termine del 15/11/2003 indicato nella proposta d'acquisto dagli stessi accettata con sottoscrizione che, stante la loro contumacia, deve ritenersi riconosciuta ai sensi dell'art. 215 n. 1 c.p.c.

I signori [redacted] si erano invero obbligati a vendere all'odierna attrice l'unità immobiliare sita in Milano alla [redacted] dietro versamento di €

130.000,00 di cui € 1.000,00 già corrisposte dalla Frezza al momento della proposta d'acquisto.

L'espletata istruttoria ha consentito di accertare che, nonostante i convenuti fossero stati convocati innanzi al Notaio per la stipula del definitivo, gli stessi non si erano presentati all'appuntamento (cfr. deposizione teste [redacted]) comunicando in seguito all'incaricato della agenzia immobiliare la loro intenzione di ritirarsi dalla vendita e restituendo la caparra che tuttavia, non essendo stata ricevuta dalla promissaria acquirente intenzionata ad acquistare il bene, venne loro riconsegnata (cfr deposizione teste [redacted]).

Stante l'inadempimento dei convenuti rispetto alla loro obbligazione di trasferire il bene senza che sia stato dagli stessi addotto alcun elemento impeditivo della avversa pretesa od estintivo del dedotto diritto, la domanda principale attorea deve trovare accoglimento avendo la promissaria acquirente manifestato il serio intento di adempiere la propria obbligazione offrendo il pagamento del saldo del prezzo pari ad € 129.000,00.

Come è noto, l'acquirente non è tenuto a pagare o ad offrire il prezzo quando il pagamento di questo, per accordo delle parti, deve essere effettuato al momento della stipulazione del contratto definitivo. In questa ipotesi la sentenza costitutiva degli effetti del contratto definitivo, promesso ma non concluso, deve essere senz'altro emessa ed il pagamento del prezzo (o della quota parte residuale) deve essere imposto come condizione per il verificarsi dell'effetto traslativo derivante dalla pronuncia.

E' noto inoltre, per pacifico orientamento giurisprudenziale espresso sul punto dalla Suprema Corte, che in materia di contratto preliminare di vendita immobiliare l'inadempienza del promittente all'obbligo di provvedere alla cancellazione di pregresse ipoteche ovvero la sopravvenienza di trascrizioni o iscrizioni impicanti pericolo di evizione, non osta a che il promissario possa chiedere l'esecuzione in forma specifica a norma dell'art. 2932 c.c.

Ove si avvalga di tale facoltà, il promissario medesimo è dispensato dall'onere del pagamento o della formale offerta del prezzo (di cui sia previsto il versamento all'atto della stipulazione del definitivo), potendo chiedere che il

giudice, con la pronuncia che tenga luogo del contratto non concluso, fissi condizioni e modalità di versamento idonee ad assicurare l'acquisto del bene libero da vincoli e a garantirlo dall'eventualità dell'evizione (cfr. Cass. 23/2/2001 n. 2661; Cass. 29/5/99 n. 5228; Cass. 30/1/97 n. 936).

Ora, per salvaguardare le posizioni di entrambi i contraenti, si deve subordinare l'effetto traslativo al pagamento del prezzo di cui al contratto preliminare, con facoltà dell'acquirente di sospendere il versamento fino all'avvenuta liberazione dell'immobile, da parte dei convenuti, da ogni onere e vincolo.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza e vanno pertanto poste a carico solidale dei convenuti.

P. Q. M.

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

- 1) visto l'art. 2932 c.c., subordinatamente alla condizione di cui al capo 2), dispone il trasferimento della proprietà dell'unità immobiliare costituita da appartamento ad uso abitazione posto al piano III della scala A, di due locali oltre servizi con annesso vano solaio al piano settimo sottotetto, facente parte del fabbricato condominiale sito in Milano [redacted] identificato al N.C.E.U. alla partita 1630207 Comune di Milano, foglio 488, mapp. 86, sub. 8, P. 3-7, cat. A/3, vani 4, classe 2, Z.C. 3, R.C. € 382,18 da [redacted] (C.F. [redacted]) e [redacted] (C.F. [redacted]) a [redacted] (C.F. [redacted]) al prezzo complessivo di € 130.000,00;
- 2) subordina l'effetto traslativo al pagamento del saldo prezzo nella misura ancora dovuta di € 129.000,00, con facoltà per la signora [redacted] di sospendere il versamento fino all'avvenuta liberazione dell'immobile, da parte dei convenuti, da ogni vincolo ed onere derivanti da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli;
- 3) dichiara [redacted] e [redacted] tenuti a provvedere alla cancellazione di tutte le trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli gravanti

sull'unità immobiliare di causa e, nel caso in cui i convenuti non dovessero provvedere alla liberazione dell'immobile dai vincoli che lo gravano entro sei mesi dal deposito della presente sentenza, autorizza l'attrice a procedere, surrogandosi ai convenuti nel limite delle somme ancora dovute agli stessi con corrispondente compensazione del proprio debito di saldo prezzo, al pagamento diretto dei creditori dei convenuti onde ottenere la cancellazione degli eventi pregiudizievoli che gravano sull'immobile;

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

5) condanna infine i convenuti in via solidale fra loro a rifondere all'attrice le spese di giudizio che si liquidano in complessivi € 12.406,00 di cui € 500,00 per spese, € 5.181,00 per diritti ed € 6.725,00 per onorari, oltre rimborso forfettario ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano, il 2/2/2009.

Il Giudice
Dott. Laura Tragni

