

Sent. 6015/2008
Rep. 4807/2008



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa M.L.Padova ,
quale giudice monocratico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al n.56656/04 R.G., avente ad oggetto la declaratoria di
inefficacia di un contratto di compravendita promossa da

[REDACTED] con l'avv. M.
Montanari

- **ATTORE** -

CONTRO

[REDACTED] entrambi con
gli avv. G. Cantergiani e S. Morandi

- **CONVENUTI** -

E

[REDACTED] res.te in Milano,
via G.L. Banfi n.10

- **CONVENUTO CONTUMACE** -

CONCLUSIONI: Per le parti costituite: ciascuno come nei rispettivi fogli allegati al verbale di udienza 12.12.07.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione [redacted] conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano i sigg.ri [redacted] [redacted] e [redacted] chiedendo che – accertata la legittimità del riscatto esercitato dall'attore ai sensi dell'art.732 c.c. relativamente alle quote ereditarie alienate da [redacted] a [redacted] e [redacted] fosse dichiarata l'inefficacia del contratto di vendita immobiliare 23.07.1993 tra [redacted] ed i [redacted] con conseguente trasferimento – ex art.2932 c.c. – da questi ultimi in favore dell'attore della proprietà dei terreni già oggetto del contratto predetto datato 23.07.1993, meglio descritti ed individuati in citazione.

Nonostante la ritualità della notificazione della citazione ed il rispetto dei termini a comparire, [redacted] non si costituiva in giudizio e pertanto ne veniva dichiarata la contumacia. Invece all'udienza di prima comparizione il procuratore dell'attore dichiarava a verbale di rinunciare alla domanda svolta nei confronti della convenuta [redacted]

Si costituivano invece in giudizio gli altri convenuti [redacted] e [redacted] i quali chiedevano che – ove accertata la ricorrenza delle condizioni prescritte per il valido esercizio del retratto – l'attore fosse condannato a rifondere loro il corrispettivo a suo tempo pagato (maggiorato degli interessi), oltre alle spese accessorie connesse alla stipula dell'atto notarile.

Non si procedeva al compimento di alcuna attività istruttoria e quindi la causa passava in decisione sulle conclusioni delle parti come richiamate in premessa.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente va osservata l'irrelevanza – dal punto di vista processuale - dell'intervenuta rinuncia alla domanda compiuta da parte attrice in limine litis nei confronti della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]. Invero nella specie non ricorre alcuna ipotesi di litisconsorzio necessario, essendo la stessa del tutto estranea al negozio giuridico oggetto di retratto.

Quanto alle domande azionate in giudizio dall'attore, occorre anzitutto evidenziare come risulta documentalmente provato 1) che – a seguito della morte di [REDACTED] – si è aperta la successione ab intestato della medesima in favore dei figli – fratelli germani – [REDACTED] e [REDACTED]; 2) che nell'asse relitto sono cadute le porzioni immobiliari meglio identificate alle pagg.1 e 2 della citazione; 3) che su detti beni gli eredi hanno mantenuto la comunione pro indiviso; 4) che il convenuto [REDACTED], con atto notarile del 23.07.1993, ha alienato ai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] - terzi estranei alla comunione ereditaria – la propria quota indivisa pari ad 1/3; 5) che conseguentemente gli acquirenti [REDACTED] sono divenuti proprietari pro indiviso della quota di 1/21 della piena proprietà dei beni di cui al punto a) della citazione e della quota di 2/105 di piena proprietà dei beni di cui al punto b) della citazione; 6) che con dichiarazione notificata agli acquirenti in data 20.05.1996 l'odierno attore ha esercitato il proprio diritto di prelazione e retratto ex art.732 c.c., invitando gli stessi a stipulare l'atto notarile in suo favore, previa restituzione del prezzo versato a suo tempo, oltre interessi; 7) che lo stato di comunione ereditaria sui beni immobili di cui si tratta permane tuttora.

Da tale ricostruzione emerge dunque anzitutto la ricorrenza nella specie delle condizioni soggettive ed oggettive per l'esercizio del retratto ai sensi dell'art.732 c.c.. In particolare i convenuti – sui quali incombeva il relativo onere – non hanno fornito la prova documentale dell'avvenuta notificazione all'attore – quale coerede – della proposta di alienazione in

favore dei terzi (estranei alla comunione ereditaria) [redacted] con l'indicazione del prezzo.

D'altro canto il retratto risulta essere stato esercitato formalmente in maniera conforme alle prescrizioni normative.

Il diritto di riscattare i beni ereditari da parte del coerede titolare della prelazione implica – all'evidenza – il correlativo obbligo dei terzi acquirenti di addivenire all'atto formale traslativo della proprietà in favore dell'erede detraente.

Invero, la lesione del diritto di prelazione fa sorgere in favore del coerede il diritto di riscattare il bene e dunque impone allo stesso una condotta commissiva. Quest'ultima – versandosi in materia di proprietà immobiliare – è necessariamente vicolata al compimento di un atto scritto, richiesto ex lege ad substantiam (art.1350 c.c). Ne consegue che il mero accertamento della ritualità e tempestività dell'esercizio del retratto da parte del coerede è di per sé inidoneo a comportare in via automatica il trasferimento di un diritto di proprietà, contenuto in un atto pubblico trascritto; avendo la sentenza sul punto una valenza di mero accertamento della sussistenza del presupposto sul quale si fonda il diritto al riscatto.

Quest'ultimo – come detto – è stato validamente compiuto dall'attore, che correttamente ha invitato controparte a rogitare in suo favore i beni, offrendo il corrispettivo del riscatto stesso, rappresentato dal prezzo (aumentato degli interessi) a suo tempo versato dai convenuti al loro venditore.

I sigg.ri [redacted] si sono rifiutati di addivenire all'atto notarile di trasferimento e dunque hanno posto in essere le condizioni di ammissibilità dell'azione ex art.2932 c.c. proposta in questa sede dal sig. [redacted]

La domanda merita dunque accoglimento, previa corresponsione da parte di quest'ultimo della somma di € 1.689,12, oltre agli interessi legali dal 23.07.1993 sino all'effettivo saldo.

Non devono invece gravare sull'odierno attore le spese dell'atto notarile 23.07.1993, atteso che dette spese costituiscono una voce di danno per i



convenuti [redacted] derivante esclusivamente dalla condotta illegittima del loro dante causa - [redacted], che ha omesso di consentire al coerede l'esercizio della prelazione.

Visto l'esito del giudizio, tutti i convenuti vanno condannati - in via tra loro solidale - a rimborsare all'attore le spese di lite. Esse vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.

P. Q. M.

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) dato atto della ritualità dell'esercizio del diritto di riscatto ex art.732 c.c. da parte dell'attore, dispone il trasferimento dai sigg.ri [redacted] e [redacted] in favore del sig. [redacted] della piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari:

a) quota di 1/7 di terreni agricoli posti in Comune di Palagano (MO) e così censiti al N.C.T.

del predetto Comune alla partita n. 25400:

fg. 2, mapp. 228 (o 278), are 28.65, bosco ceduo, cl. 2;

fg. 2, mapp. 307, ha 1.15.17, seminativo, cl. 3;

fg. 2, mapp. 308, are 1.30, fabbricato rurale;

fg. 2, mapp. 309, are 59.41, bosco ceduo, cl. 2;

fg. 2, mapp. 327, are 36.45, bosco ceduo, cl. 3;

fg. 2, mapp. 328, ha 2.13.78, seminativo, cl. 3;

fg. 2, mapp. 329, are 37.14, bosco ceduo, cl. 2;

fg. 9, mapp. 3, ca. 64, fabbricato rurale;

fg. 9, mapp. 4, are 1.35, fabbricato rurale;

✓
fg. 7, mapp. 214, ca. 32, pascolo arb., cl. U;

fg. 8, mapp. 60, are 1.80, fabbricato rurale;

✓
fg. 8, mapp. 66, are 1.80, fabbricato rurale;

fg. 8, mapp. 67, are, 2.00, seminativo, cl. 3.

1
1
W.

W.

W.

- 2) subordina l'effetto traslativo della proprietà al versamento da parte dell'attore ed in favore dei sigg.ri [redacted] e [redacted] [redacted] del prezzo di € 1.689,12= oltre interessi legali sullo stesso dal 23.07.1993 sino al di del pagamento;
- 3) ordina al competente Ufficio del Territorio di provvedere - con esonero da ogni responsabilità - alla trascrizione della presente sentenza;
- 4) condanna i convenuti - in via tra loro solidale - a rimborsare all'attore le spese di lite, liquidate in € 117,00= per spese, € 999,00= per diritti ed € 1.950,00= per onorari, oltre rimborso spese forfetario ed accessori di legge.

Milano, 11.04.08.

Il Giudice

U. L. Padova

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4^a CIVILE
DEPOSITATO OGGI
- 9. MAG. 2008
IL CANCELLIERE *[signature]*