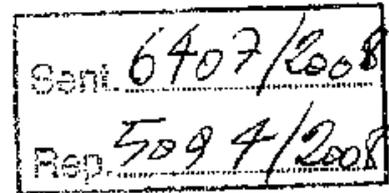


N. 24085/2007 R.G.



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 4a CIVILE**

In composizione monocratica, nella persona della dott. Lucia Fornica,  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,  
promossa da

[REDACTED], elettivamente  
domiciliato in Milano, via San Barnaba n. 39, presso lo studio  
dell'avv. Giuseppe Belvedere, che lo rappresenta e difende per procura  
a margine dell'atto di citazione;

**ATTORE**

contro

[REDACTED] cf [REDACTED], che entrambi  
elettivamente domiciliati in Milano, via Merlo n. 4, presso lo studio  
degli avv. ti Alberto Predieri e Marco Bisceglia, che li rappresentano e  
difendono per procura in calce alle copie notificate dell'atto di  
citazione;

**CONVENUTI**

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 9.1.2008 come da fogli  
allegati;

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione regolarmente notificato in data 31, 3, 2007

██████████ conveniva in giudizio dinanzi a questo Tribunale i sig. ██████████ e ██████████ ed esponeva quanto segue:

- in data 28 maggio 2005 l'attore sottoscriveva una proposta di acquisto, a mezzo di intermediario immobiliare, relativamente a una villa con terreno di pertinenza di metri quadri 6.000, di proprietà dei convenuti e sita in ██████████ (MI) via ██████████ offrendo il prezzo di € 540.000,00;
- i convenuti comunicavano di non accettare detta proposta ritenendo il prezzo troppo basso in relazione ai pregi dell'immobile ed al fatto che fruiva di una zona verde di metri quadrati 6.000;
- a seguito di ulteriore trattativa l'attore proponeva il prezzo di € 610.000,00 e consegnava all'agente immobiliare l'importo di € 20.000,00 a titolo di deposito e destinato a diventare caparra confirmatoria in caso di accettazione, sottoscrivendo nuova proposta datata 27 luglio 2005;
- detta proposta veniva accettata dai convenuti in data 28 luglio 2005;
- quindi, in data 14 novembre 2005, le parti sottoscrivevano contratto preliminare di compravendita che conteneva descrizione della villa e del circostante terreno con i relativi dati identificativi catastali;
- nel preliminare le parti davano atto del pregresso versamento della somma di € 20.000,00, del versamento contestualmente alla sottoscrizione di ulteriore acconto di € 90.000,00 e prevedevano che il saldo, di € 500.000,00, doveva essere versato al rogito mediante assegno circa colare o mediante mutuo;
- la data per il contratto definitivo veniva fissata nel 30 giugno 2006;
- nel frattempo l'attore richiedeva a istituto di credito l'erogazione di un mutuo ed il perito, incaricato dalla banca di effettuare le verifiche del caso, accertava che l'estensione complessiva del terreno era di metri quadrati 4160 (anziché 6000), stimando il valore a metro quadrato di tale area boschiva in € 30,00;
- l'attore accertava inoltre la mancanza delle canaline in rame della gronda (questione ormai superata), la necessità di aggiornare la scheda catastale del fabbricato e la mancanza del certificato di abitabilità;
- a fronte di tali verifiche l'attore contestava ai convenuti i vizi suddetti e soprattutto la differenza tra la superficie effettiva del terreno e quella prospettata in sede di trattative (metri quadri 6000 circa);
- da parte loro i promittenti venditori insistevano nell'asserire che il mancato aggiornamento della scheda catastale non costituiva ostacolo



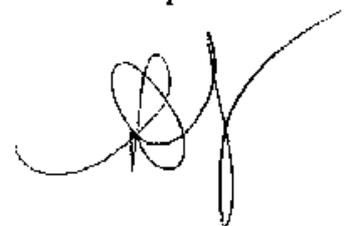
al contratto definitivo e ribadivano che l'effettiva estensione del terreno doveva desumersi dalle indicazioni contenute nel contratto preliminare stipulato dalle parti.

Tutto ciò premesso, l'attore sosteneva che: gli attori erano incorsi in ritardo nell'adempimento rispetto all'obbligazione di trasferire il bene nella consistenza promessa; la mancata consegna della licenza di abitabilità e di aggiornamento del certificato catastale dei terreni costituiva ulteriore inadempimento e obbligava i venditori al pagamento di tutte le spese necessarie a perfezionare le relative pratiche amministrative; la minore estensione del terreno costituiva un errore che comportava una riduzione del corrispettivo ai sensi dell'articolo 1432 c.c.. Affermava di essere pronto a versare il saldo del prezzo opportunamente ridotto in relazione di acconti già versati e alla minore estensione del terreno.

Chiedeva, pertanto, accertarsi l'inadempimento dei promittenti venditori rispetto alle obbligazioni contrattuali e legali derivanti dal contratto preliminare 14 novembre 2005 per non aver consegnato la licenza di abitabilità e la scheda aggiornata catastale; accertare la piena validità e l'efficacia del suddetto contratto preliminare e, previa riduzione della misura del prezzo da € 610.000,00 a € 554.800,00, disporsi con sentenza costitutiva ex articolo 2932 c.c. il trasferimento della proprietà degli immobili all'attore a fronte del versamento del saldo del prezzo ridotto. Inoltre, nell'ipotesi in cui i convenuti non avessero consegnato la licenza di abitabilità del fabbricato e la scheda catastale aggiornata, chiedeva la condanna dei medesimi al pagamento delle spese necessarie ad ottenerla. In ogni caso, chiedeva la condanna dei medesimi al risarcimento del danno per il ritardo nell'adempimento, in misura di € 1.500,00 al mese o in altra somma ritenuta di giustizia, con compensazione rispetto al debito dell'attore per il saldo del prezzo.

I convenuti, regolarmente costituiti, contestavano l'esistenza di un inadempimento loro imputabile e precisavano in primo luogo che l'unico titolo contrattuale esistente tra le parti e fonte delle rispettive obbligazioni era il contratto preliminare 14 novembre 2005 e non già le proposte che lo avevano preceduto, anche perché mai accettate.

Sostenevano che: - non erano tenuti a consegnare la documentazione relativa alla licenza di abitabilità perché nessun'obbligazione in tal senso avevano assunto con il contratto preliminare, né era loro imposta



dalla legge e, comunque, producevano il certificato; - nel contratto preliminare l'estensione del terreno circostante la villa era stata correttamente indicata in are 41,60 e non già i metri quadrati 6.000 o altra misura equivalente; - la scheda catastale aggiornata relativa al fabbricato non era documento necessario per procedere al contratto definitivo e comunque la producevano.

Piuttosto, sostenevano i convenuti, l'inadempiente era da ritenersi l'attore.

In via riconvenzionale, chiedevano trasferirsi al signor [REDACTED] l'immobile per cui è causa con condanna del medesimo a corrispondere quanto ancora dovuto sul prezzo originariamente pattuito. Chiedevano inoltre la condanna dell'attore al risarcimento di tutti i danni da liquidarsi in separato giudizio.

Le parti venivano quindi autorizzate a depositare memorie ai sensi dell'articolo 183 sesto comma c.p.c.

Con la memoria depositata in data 1 ottobre 2007, ai sensi dell'articolo 183 sesto comma n. 1 c.p.c., l'attore sottolineava come il terreno circostante la villa era stato indicato di metri quadrati 6000 sia nella inserzione pubblicitaria, sia nella lettera del convenuto che sollecitava l'offerta di un prezzo superiore rispetto a quello indicato nella prima proposta del 28 maggio 2005.

Precisava che la proposta del 27 luglio 2005, indicante l'estensione di metri quadri 6500, era stata accettata dal signor [REDACTED] mediante sottoscrizione con conseguente conclusione del contratto preliminare, mentre la scrittura 14 novembre 2005 era meramente riproduttiva con l'unica differenza riguardante l'estensione del terreno.

Contestava che il certificato di abitabilità prodotto riguardasse la villa promessa in vendita.

Sosteneva che, con riferimento alla minore estensione del terreno, era applicabile l'articolo 1538 c.c. che imponeva una riduzione proporzionale del prezzo. Precisava che, ipotizzando invece la consapevolezza dei promittenti venditori circa la minore estensione del terreno, era configurabile la responsabilità extracontrattuale di costoro ai sensi degli articoli 1337 e 1338 c.c.

Anche parte convenuta depositava memoria ai sensi dell'articolo 183



sesto comma n. 1 c.p.c. ribadendo le precedenti difese e domande e chiedendo che si pronunciasse sentenza parziale per il trasferimento della proprietà, disponendosi poi la prosecuzione del giudizio relativamente alla determinazione del prezzo residuo.

Le parti depositavano inoltre memorie ai sensi dell'articolo 183 sesto comma n. 2 c.p.c., formulando istanze istruttorie.

In particolare l'attore deduceva capitoli di prova ritenuti inammissibili da questo Giudice in quanto volti a confermare il contenuto di scritture, lettere e messaggi di posta elettronica prodotti e non contestati quanto alla loro provenienza e autenticità.

Entrambi (i convenuti solo in via subordinata) chiedevano inoltre ammettersi C.T.U. per quantificare il danno derivante dalla minore consistenza del terreno.

Il giudice tuttavia, ritenendo superflue le istanze istruttorie formulate dalle parti, rinviava la causa per la precisazione delle conclusioni.

A ciò le parti provvedevano all'udienza del 9 gennaio 2008, come da fogli allegati.

Quindi, dopo deposito di comparsi conclusionali memorie di replica, la causa giunge a decisione.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

La prima questione controversa nella presente causa attiene all'individuazione della fonte contrattuale, che secondo l'attore sarebbe costituita dalla proposta di acquisto da lui stesso sottoscritta in data 27 luglio 2005 (doc n. 4 att.) e sottoscritta per accettazione dal signor [REDACTED] data 28 luglio 2005 (doc. n. 23 att.).

L'assunto non è condivisibile. In base al meccanismo previsto dall'articolo 1326 c.c., affinché si perfezioni contratto preliminare di compravendita è sufficiente che la proposta scritta di una delle parti sia sottoscritta per accettazione, senza apportarvi modifiche, dall'altra parte e giunga a conoscenza di chi ha fatto la proposta. Tuttavia tale meccanismo non si è realizzato nella fattispecie per due ragioni. Inn primo luogo, la proposta è stata sottoscritta per accettazione solamente dal signor [REDACTED] anche in nome e per conto della moglie, comproprietaria, come evidenziato dalla precisazione posta accanto



alla sua sottoscrizione "in nome e per conto di mia moglie"; tuttavia, versandosi in materia di contratti per cui è prevista la forma scritta a pena di nullità, anche la procura doveva essere rilasciata dalla signora [redacted] nella medesima forma (art. 1392 c.c.). In secondo luogo, si osserva che - se anche fosse stato munito di rappresentanza della moglie - il signor [redacted] non ha accettato puramente e semplicemente la proposta, ma vi ha apportato delle modifiche, in particolare inserendo la data del 30/06/2006 nello spazio riservato all'indicazione del termine per l'atto notarile, che era stato lasciato libero dal signor [redacted], e ha aggiunto a mano la frase "i suddetti termini sono da considerarsi essenziali" (si confrontino i documenti n. 4 e 23 att.).

In ogni caso, e il rilievo è decisivo, successivamente le parti hanno sottoscritto un contratto preliminare in data 14 novembre 2005 che ha sostituito ed assorbito ogni precedente pattuizione.

Quest'ultimo contratto preliminare, di cui l'attore chiede l'esecuzione, costituisce pertanto la fonte del regolamento contrattuale tra le parti a cui fare riferimento.

Ciò premesso, si osserva che parte attrice addebita innanzitutto ai promittenti venditori la mancata consegna del certificato di abitabilità.

Al riguardo sottolineano i venditori che la consegna del predetto documento non è indispensabile ai fini della validità del rogito di compravendita e neppure dell'emissione della sentenza ex articolo 2932 c.c. Effettivamente, tale osservazione è corretta, nel senso che l'esistenza di certificazione di abitabilità non condiziona la validità del contratto di compravendita o dell'eventuale sentenza che ne tenga luogo. Ciò tuttavia non esime i venditori (salvo espressa pattuizione al riguardo) dal consegnare all'acquirente il certificato (o dal dar la prova che si è compiuto il relativo iter del silenzio-assenso per i fabbricati costruiti nella vigenza della più recente normativa).

Come correttamente l'attore sottolinea, tale obbligo grava sui venditori (sempre che, come si è detto, non siano stati pattiziamente esonerati) in virtù dell'articolo 1477 c.c., mentre a nulla rileva che il contratto preliminare taccia al riguardo.

Occorre però chiarire che la conseguenza della mancata consegna di detto certificato è diversa a seconda che manchi il documento per non essere stato avviato l'iter necessario alla sua formazione, ma non sia in contestazione la conformità dell'immobile alle norme igienico-sanitarie,

dall'ipotesi differente in cui il certificato di abitabilità non esista in ragione dell'inidoneità dell'immobile. Nel primo caso, all'acquirente spetta il risarcimento del danno consistente nella spesa occorrente per procurare la certificazione, mentre nel secondo caso l'acquirente ha diritto (se non addirittura alla risoluzione del contratto per consegna di *aliud pro alio*, cioè di immobile non idoneo ad essere abitato conformemente ai requisiti di legge) al risarcimento del danno rappresentato dalla spesa per dotare l'immobile dei requisiti di abitabilità.

Nel caso in esame, con l'atto di citazione l'attore aveva chiesto, al punto e) delle conclusioni, che i convenuti, in caso di mancata consegna della licenza di abitabilità del fabbricato, fossero condannati al pagamento delle spese necessarie a perfezionare la pratica amministrativa volta ad ottenerla, così manifestando la volontà di avvalersi del primo rimedio sopra indicato e di non contestare l'idoneità stessa dell'immobile. Con le conclusioni definitive, invece, l'attore oltre a riprodurre detta domanda (ancora al punto e) ne ha formulata una nuova, inserendola al punto b), con cui chiede il "*previo accertamento dei motivi del mancato rilascio del certificato di abitabilità*". Inoltre egli ha formulato una istanza istruttoria nuova, chiedendo CTU volta ad accertare le cause del mancato rilascio del certificato di abitabilità del fabbricato e a quantificare i costi necessari per il suo ottenimento. Entrambe le domande nuove sono, come tali, inammissibili.

Detto questo, si osserva che i convenuti hanno prodotto quale documento n. 5 il certificato di abitabilità rilasciato in data 18 ottobre 1963 dal Comune di Cesate dalla loro dante causa, sig.ra [REDACTED]

In detto certificato il fabbricato è descritto come insistente sul mappale n. 793 / b e composto da 4 vani utili e 3 vani accessori. Mediante i docc. n. 7, 8 e 9 i convenuti hanno inoltre dimostrato che il predetto mappale n. 793/b è lo stesso oggi contraddistinto al foglio 15 mappale 146 (cioè quello su cui insiste la villa per cui è causa), in conseguenza dell'aggiornamento del catasto di quel Comune. Ciò nonostante, l'attore contesta che il certificato prodotto si riferisca alla villa promessa in vendita perché nella scheda catastale la sua consistenza è indicata in 10,5 vani, mentre nel certificato il fabbricato è indicato come composto da quattro vani utili e tre vani accessori. Al riguardo si osserva che ai fini del catasto sono indicati come vani anche porzioni non

autonomamente godibili (quali p.e. ripostiglio, corridoio), mentre il certificato di abitabilità prende evidentemente in considerazione locali destinati alla permanenza di persone. Ciò che rileva, comunque, è la coincidenza tra il fabbricato per cui è causa e quello indicato nel certificato, senza che risulti (la cosa non è neppure prospettata dall'attore<sup>1</sup>) che vi siano stati interventi additivi di vani suscettibili di essere adibiti alla permanenza di persone successivamente al rilascio del certificato stesso.

Non è pertanto ravvisabile inadempimento a carico dei promittenti rivenditori con riferimento al documento in questione, neppure sotto il profilo del ritardo nella consegna<sup>2</sup>, perché il momento per adempiere all'obbligazione di consegnare i documenti relativi al bene compravenduto, ex articolo 1477 c.c., è in sede di stipulazione del contratto definitivo e, salvo specifica pattuizione in tal senso, non prima.

L'attore lamenta inoltre la mancata regolarizzazione della scheda catastale relativa alle mappale su cui insiste il fabbricato.

L'attore non spiega esattamente in cosa avrebbe dovuto consistere la "regolarizzazione" in questione, ma dalla corrispondenza prodotta (in particolare dalla lettera doc. n. 9 att.) si desume che l'attore lamentava che la scheda catastale era priva della segnalazione dell'immobile al mappale 146.

Tuttavia, la circostanza non era di ostacolo alla conclusione del contratto definitivo (peraltro, ai fini della sua trascrizione e non della validità), perché è indubbio che già all'epoca del preliminare il fabbricato era autonomamente identificato con dati catastali propri (riportati nel preliminare stesso) e ciò era sufficiente a rendere trascrivibile il futuro contratto definitivo. A conferma di ciò è stato prodotto il certificato catastale aggiornato al 4 luglio 2006 (doc. n. 6 conv.) da cui risulta appunto l'autonomo accatastamento del fabbricato. Alla luce della lettera citata e dell'aggiornamento eseguito da professionista di fiducia di parte convenuta (v. atto di aggiornamento

<sup>1</sup> Nella relazione prodotta dall'attore quale documento 8 si fa riferimento alla realizzazione in base "pratica edilizia" del 1979 e il 1980, di un box deposito e del sottotetto, di cui peraltro non è dedotta la destinazione a permanenza di persone.

<sup>2</sup> Non risulta che lo stesso documento sia stato messo a disposizione dell'acquirente prima del presente giudizio.



del 6 ottobre 2006 allegato al doc n. 6 conv.), si desume che il fabbricato - pur correttamente accatastato - non era graficamente rappresentato sulla planimetria catastale relativa al mappale 146; si trattava, però, di elemento non necessario ai fini della trascrizione, per cui la legge richiede i dati di identificazione catastale e non anche una rappresentazione grafica (art. 2826 richiamato dall'art. 2659 c.c.). Nessun inadempimento si può dunque addebitare ai convenuti al riguardo.

Il principale argomento dibattuto dalle parti nel presente giudizio riguarda l'estensione del terreno circostante la villa ed il bosco confinante, pure compreso nel contratto preliminare di cui si discute.

Non è sostanzialmente messo in dubbio che l'estensione complessiva di detto terreno sia di metri quadrati 4.160; i convenuti infatti si sono limitati a contestare genericamente l'indicazione dell'attore sul punto, senza indicare però quali siano le misurazioni a loro giudizio veritiere.

Decisivo è sottolineare che proprio quella sopra riportata è l'estensione indicata nel contratto preliminare 14.11.2005, che come si è detto costituisce l'unica fonte contrattuale tra le parti. All'articolo 1) del contratto si enuncia che i beni oggetto della compravendita, oltre alla villa alle mappale 146, sono "*terreno circostante alla casa di are 8,30 allo stesso mappale*", "*terreno di are 24,70 alle mappale 118*" e "*terreno di are 8,60 al mappale 148*"; sommando le misure indicate si perviene ad una superficie complessiva per il terreno di are 41,60, pari a metri quadrati 4.160.

L'attore afferma che la descrizione dei beni oggetto della futura compravendita e l'estensione del terreno sarebbero stati individuati con la proposta del 27 luglio 2005, mentre nel contratto preliminare del 14 novembre 2005 sarebbero stati meramente riportati i dati catastali.

Tale assunto non è condivisibile per le seguenti ragioni: 1) intanto, come si è detto la proposta del 27 luglio 2005 non è stata accettata e, pertanto, non si è concluso alcun contratto preliminare prima di quello del 14 novembre 2005; 2) inoltre, l'ipotetico primo contratto preliminare sarebbe superato dall'ultimo del 14 novembre 2005; 3) in ogni caso, non risulta che la superficie dei terreni sia stata menzionata nel preliminare 14.11.2005 al solo fine di annotare i dati di identificazione catastale; al contrario, l'articolo 1 del contratto (dedicato alla descrizione dei beni oggetto del preliminare)



testualmente indica per ciascun terreno prima di tutto l'estensione e solo dopo riporta i dati identificativi catastali (*“terreno circostante alla casa alle mappale di are 8,30... terreno di are 24,70 contraddistinto mappale 118 foglio 15 classe U; terreno di are 8,60 contraddistinto mappale 148 foglio 15”*); da tale modalità espositiva si desume che l'estensione del terreno è stata utilizzata come elemento descrittivo del terreno stesso e non solo quale componente degli estremi catastali.

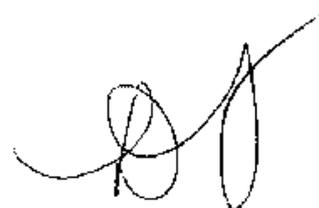
Ciò premesso, e siccome non è contestato che la reale superficie del terreno sia di metri quadrati 4.160, si deve concludere che vi è esatta coincidenza tra l'estensione reale del terreno e quella indicata nel contratto preliminare di cui si chiede l'esecuzione.

Appunto in conseguenza della mancanza di differenza tra la misura reale e quella indicata nel contratto, non sussistono i presupposti per applicare l'articolo 1538 c.c., ossia per operare una riduzione del prezzo, come richiesto dall'attore nell'ultima parte della domanda di cui al punto b) delle conclusioni dell'atto di citazione.

Per inciso si osserva che nelle conclusioni definitive detta domanda di riduzione del prezzo non è stata espressamente formulata; tuttavia, l'attore al punto b) delle conclusioni definitive ha indicato quale prezzo del bene non già quello previsto nel contratto preliminare (€ 610.000,00) bensì il prezzo che, secondo i suoi conti (e come indicato nell'originaria domanda di atto di citazione) sarebbe congruo dopo la riduzione conseguente alla minore estensione del terreno, cioè € 554.800,00, così mostrando l'intento di insistere sull'originaria domanda, come si desume altresì dagli argomenti sviluppati in comparsa conclusionale a sostegno della esistenza dei presupposti per ridurre il prezzo. L'insieme di tali elementi induce a ritenere che la domanda di riduzione del prezzo non sia stata oggetto di rinuncia con le conclusioni definitive, bensì di mera rielaborazione e che il mancato riferimento alla riduzione del prezzo sia frutto di errore materiale.

In atto di citazione, l'attore non ha formulato altra domanda se non quella volta ad ottenere la riduzione del prezzo in considerazione della divergenza tra l'estensione del terreno indicata nel contratto e quella effettiva, domanda che si è appena detto non merita accoglimento.

Nella prima memoria autorizzata ai sensi dell'articolo 183 sesto comma



n. 1) c.p.c., invece, dopo aver ricordato che nel corso delle trattative la controparte aveva prospettato l'estensione del terreno in metri quadrati 6.000 (così nell'inserito pubblicitario per promuovere la vendita e nella lettera 21 giugno 2005 - doc. n. 3 att. - con cui [redacted] spiegava che il prezzo inizialmente offerto era inferiore alle aspettative), l'attore ha considerato per la prima volta (sia pure valorizzando elementi già esposti in precedenza) l'ipotesi che il venditore fosse stato consapevole della minore estensione del terreno rispetto a quella vantata e sosteneva che in tal caso era configurabile un illecito extracontrattuale ex art. 1337 c.c.. Tuttavia, a parte il fatto che la responsabilità precontrattuale prevista dall'articolo citato presuppone che nessun contratto si sia perfezionato, le osservazioni esposte dall'attore al riguardo non si sono tradotte in una specifica domanda, che del resto sarebbe stata nuova e come tale inammissibile.<sup>3</sup>

Pure inammissibile, e a maggior ragione, è la domanda di risarcimento del danno conseguente alla pretesa attività ingannatrice, rilevante ai sensi dell'art. 1440 c.c., ascritta ai promittenti venditori con riferimento all'estensione del terreno, considerato che nessuna domanda o eccezione fondata su tale titolo è stata proposta con l'atto di citazione oppure alla prima udienza, ma ha trovato ingresso, oltretutto solo implicitamente, con la comparsa conclusionale e pertanto tardivamente.

Le stesse ragioni per cui sono state respinte le domande dell'attore volte ad ottenere la riduzione del prezzo o far valere altri inadempimenti dei promittenti venditori, inducono a ritenere non giustificato il rifiuto opposto dall'attore stesso all'invito a stipulare il contratto definitivo.

Merita pertanto accoglimento la domanda riconvenzionale dei convenuti di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare e di condanna dell'attore a risarcire il danno conseguente al ritardo nell'adempimento, nella misura da liquidarsi in separato giudizio.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

---

<sup>3</sup> Infatti, in base all'articolo 183 c.p.c. l'attore ha facoltà di proporre le domande e le eccezioni nuove che siano conseguenza delle difese del convenuto alla prima udienza, mentre con la memoria autorizzate ai sensi del sesto comma della norma è possibile esclusivamente precisare e modificare domande, eccezioni e conclusioni già formulate.



## PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, respinta ogni altra istanza, domanda ed eccezione, così decide:

1) visto l'art. 2932 c.c. subordinatamente alla condizione di cui ai capi 2 e 3 che seguono,

### TRASFERISCE

dai sig.ri [redacted] (nata a [redacted] il [redacted]  
[redacted]) e [redacted] (nato [redacted]  
[redacted])

al sig. [redacted], nato a [redacted]  
[redacted]

la proprietà piena dei beni immobili indicati nel contratto preliminare sottoscritto dalle medesime parti il 14 novembre 2005, consistenti in una villa con circostante terreno di are 8,30, un box, un terreno di are 24,70 e un terreno di are 8,60, tutti beni siti nel Comune di [redacted] ed aventi i seguenti dati di identificazione catastale presso il Catasto di detto Comune:

- la villa con circostante terreno di are 8,30: partita 1004002, foglio 15, mappale 146, subalterno 701, via XVI strada n. 8, P.T. - 1, cat. A/8, consistenza 10,5 vani sup. cat. 247;
- il box: partita 10040002, foglio 15, mappale 146, sub. 702, via XVI Strada n. 8, P.T, cat. C/6, sup. cat. 20;
- il terreno di are 24,70: foglio 15, mappale 118, classe U;
- il terreno di are 8,60: foglio 15, mappale 148;

i beni di cui sopra sono meglio individuati negli atti di provenienza: per il terreno al foglio 15, mappale 118 rogito Notaio [redacted] di Milano, in data 27.9.1991, rep. n. 36437/4198; per i restanti beni atto rogito Notaio [redacted] di [redacted] rep. n. 66665/1988;

2) dà atto che, dedotti gli acconti versati, il sig. [redacted] deve ancora pagare ai sig.ri [redacted], a titolo di saldo del prezzo, la somma di € 500.000,00 e, pertanto, lo condanna al pagamento della somma suddetta con gli interessi legali dalla domanda al saldo;



- 3) subordina il trasferimento della proprietà al previo versamento da parte del sig. [REDACTED] della somma di cui al punto 2);
- 4) dichiara che tutte le spese relative alla registrazione, trascrizione della sentenza e ogni connesso onere fiscale sono a carico dell'attore;
- 5) ordina al competente Conservatore dei Registri Immobiliari trascrizione della presente sentenza con esonero da sua responsabilità al riguardo;
- 6) condanna l'attore a risarcire il danno conseguente al ritardo nell'adempimento, nella misura da liquidarsi in separato giudizio;
- 7) condanna l'attore alla rifusione a favore dei convenuti delle spese di lite, che si liquidano in € 6,29,00 per spese, € 4.426,00 per diritti e € 10.000,00 per onorari di avvocato, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA.

Così deciso in Milano il 29 aprile 2008

Il Giudice  
dot.ssa Lucia Elena Formica

