



REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO TRIBUNALE DI MILANO QUARTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa ANNA BELLESI ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 42882/2009 R.G. promossa
da:
(C.F. con l'avv.
CESARE PIETRO FRANZI, presso il cui studio in Piazza S. Pietro In
Gessate, 2 20122 MILANO è elettivamente domiciliato per delega in
calce all'atto di citazione
(C.F.:), con l'avv. CESARE
PIETRO FRANZI, presso il cui studio in Piazza S. Pietro In Gessate, 2
20122 MILANO è elettivamente domiciliata per delega in calce
all'atto di citazione
ATTORI
contro:
(C.F.
CONVENUTA-CONTUMACE

CONCLUSIONI: come da verbale sopra esteso



Ragioni della decisione

omanda deve essere accolta. gli attori ne hanno dimostrato la fondatezza, producendo il fratto preliminare con il quale la convenuta, in data 15.11.2004, ipegnava a vendere loro la proprietà degli "Appartamenti n°7 e n°8 ii Primo Piano, oltre a cantina e box garage nº18 nº19 al piano rrato" facenti parte del fabbricato sito in "come da planimetria (...) nella quale le unità messe risultano contornate in giallo e contraddistinte dal nº 7/8 gli partamenti e dai n.18/19, box garage, nonché cantina contornata in allo e controfirmata", per il prezzo complessivo di € 353.000,00 oltre V.A. (doc.1). tratta di un'area sulla quale la società convenuta aveva in corso di ostruzione una palazzina residenziale con autorimesse, cantine e cali di servizio "oltre ad eventuali possibili ampliamenti ai sensi ella L.R. 15/96, in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal in data 20/7/2004 al n°60". omune di à è in atti anche il verbale di consegna dell'immobile in data **3**.9.2006. pagamenti effettuati dagli attori nella misura di € 302.517,00 sono ocumentati dalle ricevute sottoscritte e dalle fatture emesse dalla onvenuta (docc.2-15) nonché dalle operazioni di bonifico in atti (docc. 6 e 17). eli attori hanno indicato rispettivamente nella misura del 65% in capo e nella misura del 35% in capo a proprietà da trasferire e si sono offerti di pagare la somma residua di € **65**,743**,**00.

ale offerta deve ritenersi idonea.

fatti è consolidato l'orientamento giurisprudenziale che non ritiene ecessaria un'offerta formale, ma reputa che l'offerta della prestazione dossa essere costituita anche dalla seria manifestazione di volontà a eseguire il pagamento, purché espressa in qualsiasi modo che non induca in perplessità circa l'intento di adempiere (Cass.5781/88, 1554/89, 8893/90, 8532/94, 10675/95, 9560/97).

In ogni caso, il contraente che chiede l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto avente ad oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata è tenuto all'adempimento della prestazione corrispettiva o all'offerta di essa quando tale prestazione sia esigibile al momento della domanda giudiziale.

Ove invece, per accordo delle parti, la controprestazione debba essere eseguita al momento della stipulazione del contratto definitivo o successivamente, la sentenza costitutiva ex art.2932 c.c. deve essere pronunciata indipendentemente da qualsiasi offerta ed il pagamento del prezzo, o della parte residua, va imposto dal giudice quale condizione dell'effetto traslativo derivante dalla sentenza (in tal senso, Cass.144/93, 795/95, 12516/95, 3926/96, 11839/97, 11695/99, 9176/00, 12556/00, 59/02).

Nel caso di specie, poiché gli attori hanno già pagato la quasi totalità dell'importo concordato e poiché sull'immobile grava tuttora un'ipoteca che deve essere cancellata, perché gli attori nel contratto preliminare non hanno dichiarato di volersi accollare parte del mutuo, la restante somma di € 65.743,00 potrà essere versata dopo la cancellazione dell'ipoteca medesima iscritta per € 3.000.000,00 nn.164625/38632, in data 15.11.2004, a favore di Banca Intesa e a $_{
m 000.000,000}^{
m di}$, a garanzia del mutuo di ϵ

er le motivazioni che precedono, va disposto il trasferimento vocato, per il prezzo concordato in contratto.

nuanto alla domanda di risarcimento del danno, nulla è stato imostrato dagli attori.

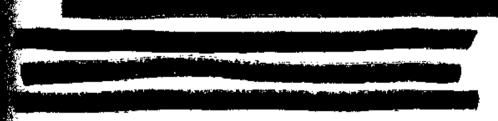
a stessa, pertanto, va respinta.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

II Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa o assorbita

trasferisce, ai sensi dell'art.2932 c.c., in favore degli attori, nella misura del 65% quanto a (C.F. , e nella misura del 35%, quanto a (C.F. , la proprietà delle unità immobiliari così identificate al N.C.E.U. della Provincia di



autorizza gli attori a versare l'importo residuo di € 65.743,00, comprensivo d'I.V.A., dopo la cancellazione dell'ipoteca iscritta su detti beni per € 3.000.000,00 ai nn.164625/38632 in data 15.11.2004 a favore di Banca Intesa e a carico di



autorizza la parte interessata a chiedere la trascrizione della presente sentenza e ne ordina la trascrizione medesima al Conservatore dei Registri Immobiliari territorialmente competente;

- condanna altresì la parte convenuta a rimborsare agli attori le spese di lite, che si liquidano in complessivi € 8.558,00 , di cui € spese di lite, che si liquidano in complessivi € 8.558,00 , di cui € 1.930,00 per diritti ed € 4.630,00 per onorari, oltre IVA, CPA 1.930,00 per diritti ed € 4.630,00 per onorari, oltre IVA, CPA e rimborso forfetario 12,50%.

Sentenza resa ex art. 281 sexies cpc, pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale, per l'immediato deposito in cancelleria.

Milano, 25 febbraio 2010

il Giudice

_{ANN}A BELLESI

25 FER. 2010