

n. 20466/2008 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**il TRIBUNALE di MILANO**

**in composizione monocratica**  
**Sezione IV civile**

**Giudice Giovanni Rollero**

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

535/2010 6/2/2010  
535/2010

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza del 7 ottobre 2009 ed introitata per la decisione in data 28 dicembre 2009. promossa

DA

[REDACTED] C.F. [REDACTED] elettivamente domiciliato in via Santa Maria Valle nr. 1, Milano, presso lo studio degli Avvocati Claudio Monti e Dino Mastria, che lo rappresentano e difendono per delega a margine dell'atto di citazione.

**ATTORE**

CONTRO

[REDACTED] in persona del curatore Avvocato Alessandro Caserio C.F. 10070410153, elettivamente domiciliato in viale Premuda nr. 2, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Federica Gabrielli, che lo rappresenta e difende per delega in calce della comparsa di costituzione e risposta,

**CONVENUTO**

**Oggetto:** vendita di cose immobili

**Conclusioni:** come da fogli allegati

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] conveniva in giudizio il [redacted] in persone del curatore avv. Alessandro Caserio ed esponeva che:

- ✓ in data 6 luglio 2005 si era aggiudicato all'asta fallimentare un box in [redacted] [redacted] al prezzo di € 28.500,00, cui si era pervenuti da una base d'asta di € 18.500,00;
- ✓ sulla base della relazione estimativa del tecnico incaricato nella procedura fallimentare aveva potuto identificare il box messo all'asta al prezzo suddetto come quello posto quasi frontalmente al passo carraio di accesso ed affiancato da altro box, senza porta e maggiormente penalizzato nell'accesso;
- ✓ in data 29 luglio 2005 aveva versato il saldo del prezzo di aggiudicazione e solo successivamente aveva potuto appurare che la porzione immobiliare aggiudicatagli come box era, in realtà, uno spazio aperto, privo di porta, collocato tra il box che riteneva di avere acquistato, ma che, in realtà, era di proprietà di tali sigg.ri [redacted] e [redacted] ed una struttura in legno, collocata in luogo;
- ✓ prima che venisse emesso il decreto di trasferimento erano state effettuate iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sul bene;
- ✓ aveva, infine, acquistato dai sigg.ri [redacted] e [redacted] il box che erroneamente aveva ritenuto di essersi aggiudicato all'asta;
- ✓ solo ad oltre due anni dall'aggiudicazione all'asta fallimentare, era stato emesso, il 21 novembre 2007, il decreto di trasferimento della porzione immobiliare aggiudicata con l'asta del 6 luglio 2005;
- ✓ poche settimane dopo, tuttavia, il sig. [redacted] aggiudicatario in distinta vendita all'incanto di un appartamento caduto nel medesimo Fallimento, gli aveva intimato di liberare il posto auto, assumendo che si trattasse di una pertinenza dell'alloggio divenuto di sua proprietà.

Su queste premesse l'attore chiedeva che il contratto perfezionatosi con l'aggiudicazione all'asta fallimentare del 6 luglio 2005 fosse dichiarato risolto di diritto, per avere il curatore lasciato trascorrere inutilmente il termine di quindici giorni assegnatogli con una diffida, per provvedere alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.

Alternativamente si chiedeva che fosse dichiarata la risoluzione del contratto per consegna *aliud pro alio*, secondo la maggioritaria e prevalente interpretazione dell'art. 2922 cc, per la quale l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa nel caso di vendita forzata non vale per la fattispecie di *aliud pro alio*.

In subordine, per il caso di ritenuta inesistenza delle condizioni per la risoluzione del contratto, si chiedeva che fosse condannato il Fallimento al risarcimento del danno per il ritardo nel trasferimento del bene, quantificato in 10.000,00 €.

La condanna al pagamento di un'eguale somma era chiesta a titolo di risarcimento, unitamente alla condanna alla restituzione della somma di 28.500,00 €, pagata per l'aggiudicazione dell'immobile.

Costituendosi tempestivamente con comparsa depositata il 20 giugno 2008, il Fallimento faceva osservare che il ritardo nell'emissione del decreto di trasferimento e le conseguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di terzi, intervenute nelle more, erano state la conseguenza delle reiterate contestazioni dell'attore in ordine alla identità fra l'immobile posto all'asta e quello aggiudicato, mentre, a fronte di una diffida inviata dal sig. [REDACTED] a metà settembre 2007, per ottenere la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ed il trasferimento del bene, quest'ultimo era intervenuto nel novembre 2007, vale a dire nei tempi tecnici minimi, tenuto conto delle esigenze della procedura fallimentare, sicché non sarebbe stata giustificabile la risoluzione di diritto della vendita ex artt. 1454 e 1455 cc.

Contestava, poi, il convenuto che nel caso di specie potesse configurarsi una cessione di *aliud pro alio*, a meno di voler valorizzare a tal fine il fatto che il box effettivamente aggiudicato, correttamente individuato nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento in base agli estremi catastali, fosse più o meno comodamente accessibile in base alla posizione rispetto al passo carraio ovvero dotato o meno di una porta di chiusura.

Il Fallimento convenuto chiedeva, pertanto, il rigetto di tutte le domande dell'attore.

Dopo un rinvio dell'udienza di prima comparizione, disposto per consentire al Fallimento convenuto di chiarire che i terzi comproprietari delle porzioni immobiliari oggetto dell'asta fallimentare avevano espressamente autorizzato il curatore a vendere i beni all'asta anche per la parte di loro proprietà, all'udienza del 3 dicembre 2008 erano assegnati i termini di cui all'art. 183 VI comma cpc ed il 3 giugno 2009 la causa era ritenuta matura per la decisione. Il 7 ottobre 2009 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati ed il 28 dicembre 2009 la causa era trattenuta per la decisione.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

La lettera raccomandata del 13 settembre 2007 del legale del sig. [REDACTED] (doc. 11 fasc. attore) non costituiva una vera e propria diffida ad adempiere per gli effetti di cui all'art. 1454 cc, vale a dire non conteneva un'intimazione ad adempiere entro un congruo termine accompagnata dall'avvertimento che, in difetto di adempimento, si sarebbe verificata l'automatica risoluzione di diritto del rapporto contrattuale. La missiva, infatti, si concludeva con la precisazione che trascorso inutilmente il termine di quindici giorni dalla ricezione, il sig. [REDACTED] si sarebbe ritenuto libero di agire in giudizio per ottenere la risoluzione del rapporto e, quindi, per chiedere una pronuncia costitutiva che facesse venir meno gli effetti dell'aggiudicazione dell'immobile.

Per queste ragioni, assorbenti degli ulteriori rilievi sul punto della difesa del Fallimento convenuto, si ritengono insussistenti le condizioni per l'accoglimento della principale domanda di merito dell'attore.

È fondata, per contro, la domanda di risoluzione della vendita per avere il Fallimento consegnato all'aggiudicatario un bene che costituisce *aliud pro alio*.

Ha fatto osservare la difesa della parte convenuta che il bene trasferito al sig. [REDACTED] era stato correttamente descritto nell'ordinanza di vendita con riferimento agli estremi identificativi catastali e che gli stessi erano stati correttamente riportati nel decreto di trasferimento, sicchè non vi sarebbe spazio per configurare un'ipotesi di consegna di *aliud pro alio*.

In verità, la relazione tecnica del CTU nominato nel corso della procedura fallimentare interessante [REDACTED] ed i suoi soci illimitatamente responsabili, contiene la descrizione di due unità immobiliari qualificate come box: una, denominata box nr. 1, identificata catastalmente al foglio 550, mappale 482 e subalterno 1, indicata come posizionata "quasi di fronte al passo carraio" e costituita, per quanto si evince anche dalle fotografie presenti (v. doc. 4) nel fascicolo di parte attrice da una costruzione in muratura chiusa da una serranda metallica; il subalterno 2, invece corrisponderebbe ad uno vano aperto, delimitato, su un lato, dal muro perimetrale dell'adiacente box nr. 1, precariamente coperto da una tettoia in lamiera e delimitato sull'altro lato da un pannello di legno appoggiato sul suolo. Alle due unità immobiliari il CTU aveva attribuito, rispettivamente, il valore di 18.500,00 € (sub. 1) e 14.500,00 € (sub. 2).

A tale CTU ha fatto riferimento l'ordinanza di vendita del giudice delegato (v. doc. 1 fasc. convenuto), che ha identificato con il subalterno 1 il box posto in vendita al maggior prezzo base d'asta di 18.500,00 € e che il sig. [REDACTED] si aggiudicò nella giustificata convinzione, derivante dalla lettura coordinata della relazione di CTU e dell'ordinanza di vendita (gli unici documenti descrittivi dell'immobile messo all'asta che il partecipante all'incanto aveva l'onere e, in concreto, la

possibilità di leggere) che oggetto della vendita fosse l'unità immobiliare che, a questo punto, per comodità descrittiva, può indicarsi come chiusa da una serranda metallica.

In realtà, la CTU contiene un errore di identificazione delle porzioni immobiliari, perché il box suddetto è contraddistinto, in realtà, dal subalterno 2, mentre lo spazio aperto, precariamente coperto e delimitato, si identifica in effetti con il subalterno 1.

L'errore in cui sono incorsi, "a catena", il CTU, il curatore fallimentare ed il giudice delegato, ha fatto sì che il Fallimento mettesse all'asta un bene - lo spazio aperto identificato dal subalterno 1 - nell'erroneo convincimento che oggetto della vendita fosse il box cui è attribuito, in realtà, il subalterno 2.

Questo errore ha costituito la premessa della consegna di *aliud pro alio*, poiché non pare seriamente contestabile (l'esame delle fotografie prodotte sub doc. 4 dalla parte attrice è illuminante più di molte argomentazioni) che fra le unità immobiliari oggetto dei subalterni 1 e 2 vi sia soltanto una assai vaga ed insufficiente affinità di genere, costituendo l'uno una vera e propria autorimessa, perfettamente idonea ad assolvere la sua funzione di custodire in condizioni di (relativa) sicurezza veicoli ed altri beni dell'utilizzatore, mentre l'altro è soltanto uno spazio aperto, dotato di una precaria copertura e di una altrettanto precaria delimitazione laterale, idoneo, al più, ad offrire ai beni ivi ricoverati una sommaria protezione dalle intemperie.

Ne consegue che la domanda subordinata dell'attore di risoluzione della vendita è fondata (stante l'inapplicabilità del disposto dell'art. 2922 cc alla fattispecie di consegna di *aliud pro alio*, come riconosciuto anche dalla parte convenuta, v. a pag. 5 della comparsa di costituzione e risposta) ed è parimenti fondata la domanda di restituzione del prezzo pagato. La somma di 28.500,00 € versata dal sig. [REDACTED] al Fallimento dovrà essere maggiorata con gli interessi calcolati al tasso legale dal 29 luglio 2005 al saldo. ✕

Non è accoglibile, per contro, la domanda risarcitoria dell'attore, posto che non pare che, in concreto, lo stesso, una volta che gli siano state doverosamente rimesse le spese legali di questo procedimento, liquidate come da dispositivo, abbia sofferto alcun danno *sub specie* di lucro cessante o di danno emergente, avendo, comunque, il sig. [REDACTED] potuto acquistare anche il box avente il subalterno 2 e non avendo dovuto subire altro che il disagio connesso al defatigante rapporto con gli organi fallimentari ed all'instaurazione di questa causa.

**PQM**

**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

**DICHIARA**

risolta la vendita per aggiudicazione all'incanto a [redacted] del bene immobile in [redacted] identificato catastalmente al [redacted] [redacted] come descritto nel decreto di trasferimento di bene espropriato emesso il 21 novembre 2007 dal giudice delegato del Tribunale di Milano;

**ORDINA**

al competente ufficio dell'Agenzia del territorio di trascrivere la presente sentenza con esonero da responsabilità;

**CONDANNA**

il convenuto Fallimento [redacted] costituire a [redacted] [redacted] la somma di 28.500,00 €, maggiorata degli interessi calcolati al tasso legale dal 29 luglio 2005 al saldo;

**RIGETTA**

ogni altra domanda delle parti e

**CONDANNA**

il convenuto a rimborsare all'attore le spese di lite, che si liquidano in € 400,00 per spese, € 1.250,00 per diritti, € 2.750,00 per onorari, € 500,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 4.900,00 oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, l'11 gennaio 2010..

il Giudice  
Giovanni Rollero

6  
F.A. T&C 1/2 2010/2010