

Sent.	12958/08
Rep.	10665/08

N. 14581/08 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

**SENTENZA ex art. 281 sexies c.p.c.**

nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato promossa con atto di citazione ritualmente notificato

da

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), elettivamente domiciliato in Milano, via Monte Suello n. 19 presso lo studio degli Avv. Lamberto Banfi e Antonio Schiavone che lo rappresentano e difendono per procura a margine dell'atto di citazione

- ATTORE -

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED])

- CONVENUTA CONTUMACE -

nonché contro

[REDACTED]

- TERZI CHIAMATI CONTUMACI -

All'esito della discussione orale svoltasi nel corso dell'odierna udienza e sulle conclusioni precisate come a verbale che precede, il G.U., visto l'art. 281 sexies c.p.c.

- rilevato che l'attore, nell'atto introduttivo del presente giudizio, ha formulato domanda volta ad ottenere l'emissione ex art. 2932 c.c. di una sentenza di trasferimento a suo favore della proprietà di un appartamento e di un box siti in [REDACTED] in virtù di una scrittura privata sottoscritta il 27/1/1997 dalla convenuta, cognata dell'attore, con la quale la stessa si impegnava a partecipare all'asta che si sarebbe tenuta l'indomani dinnanzi al Tribunale di Milano nell'ambito della procedura immobiliare promossa dal Credito Fondiario nei confronti di [REDACTED] sorella dell'attore, con l'impegno altresì di trasferire l'immobile a quest'ultimo non appena fosse stato in sua proprietà specificando che le somme necessarie per concorrere all'asta le erano state date dallo stesso [REDACTED] impossibilitato a partecipare personalmente all'asta a causa di una brutta caduta;
- poiché la convenuta, allorché si aggiudicò l'immobile, era in regime di comunione dei beni con il marito [REDACTED], in seguito deceduto, la difesa di parte attrice ha chiesto ed ottenuto l'autorizzazione alla doverosa integrazione del contraddittorio nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] eredi del defunto [REDACTED] rimasti contumaci nel presente giudizio al pari della convenuta;
- rilevato che ricorre nel caso di specie una ipotesi di mandato senza rappresentanza in virtù del quale il mandatario, che agisce in nome proprio, acquista i diritti e assume gli obblighi derivanti dagli atti compiuti con i terzi (art. 1705 c.c.) e, trattandosi nella specie di acquisto di beni immobili, è obbligato a ritrasferirli al mandante osservandosi, in caso di inadempimento, le norme relative all'esecuzione dell'obbligo di contrarre (art. 1706 c.c.);
- rilevato pertanto che il ricorso al rimedio previsto dall'art. 2932 c.c., includendo tra i contratti suscettibili di esecuzione in forma specifica quelli aventi ad oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata o la costituzione o il trasferimento di altro diritto, deve ritenersi consentito non solo per il preliminare di vendita, bensì pure per il

mandato a comprare, poiché anche da questo sorge l'obbligo in capo al mandatario di ritrasferire il bene acquistato al mandante (Cass. n. 6071/95) e rilevato altresì che non è ipotizzabile, di per se stessa, l'invalidità del mandato ad acquistare all'asta nell'esclusivo interesse del mandante in quanto la legge, come non vieta che ad un incanto concorrano congiuntamente due o più soggetti in vista di un comune interesse all'acquisto, così non vieta che uno od alcuni di costoro diano mandato ad uno dei cointeressati di partecipare all'asta anche in loro nome o nel loro interesse (Cass. n. 1814/82);

- rilevato tuttavia che, nel caso dell'acquisto di un bene compiuto separatamente dal coniuge in regime di comunione legale, l'altro coniuge, rimasto estraneo alla formazione dell'atto e non intestatario del bene, diviene contitolare automaticamente in quanto l'inclusione del bene nella comunione costituisce un effetto *ope legis* dell'acquisto compiuto;
- rilevato altresì che l'azione diretta alla coattiva esecuzione in forma specifica dell'obbligo di stipulare una vendita ai sensi dell'art. 2932 c.c. non ha natura reale ma personale, siccome diretta a far valere un diritto di obbligazione nascente da un contratto al fine di conseguire una pronuncia che disponga il trasferimento del bene, onde tale azione può essere sperimentata soltanto nei confronti di chi ha assunto una simile obbligazione senza che detto principio trovi deroga per il caso in cui si tratti di immobile oggetto di comunione;
- rilevato che l'impossibilità della pronuncia costitutiva, essendo il coniuge estraneo alla vicenda contrattuale ed avendo legittimamente acquistato la contitolarità del bene, comporta esclusivamente l'obbligo risarcitorio del mandatario per non avere adempiuto all'obbligo di procurare il ritrasferimento di quanto acquisito in esecuzione del mandato, con tutela esperibile in altra sede, in assenza di domande in tal senso formulate in via subordinata nella presente causa;

X

l.

- rilevato che al rigetto della domanda attorea consegue, ai sensi dell'art. 2668 c.c., l'ordine di cancellazione della trascrizione della domanda introduttiva del presente giudizio

**P.Q.M.**

il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe indicata, così provvede:

- 1) rigetta la domanda ex art. 2932 c.c. formulata dall'attore;
- 2) ordina alla competente Agenzia del Territorio, già Conservatoria dei RR.II., la cancellazione della trascrizione della domanda introduttiva del presente giudizio di cui alla nota presentata il 22/6/2009 al n. 59, n. 13332 Reg. Gen., n. 8352 Reg. Part., con esonero da ogni responsabilità.

La presente sentenza si intende pubblicata con la lettura datane in udienza.  
Così deciso in Milano il 3/11/2009.

Il Giudice  
Dott. Laura Tragni

