

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato alla [REDACTED] [REDACTED] esponeva che:

- in data 10 dicembre 1997 [REDACTED] le aveva venduto un immobile ad uso residenziale in [REDACTED] via [REDACTED] in atti meglio identificato secondo gli estremi catastali;
- nel rogito notarile si era dato atto che la società venditrice aveva contratto un mutuo garantito da ipoteca, iscritta il 12 luglio 1994, con [REDACTED] [REDACTED] e che in data 1 ottobre 1997 era stato stipulato un atto di riduzione di somma e frazionamento del mutuo in quote, per effetto del quale sull'immobile costituente l'edificio nr. 9 (nel quale, sebbene la circostanza non venga espressamente riferita, dovrebbe essere compreso l'alloggio acquistato dall'attrice, ndr) era rimasta gravante una quota di mutuo ipotecario pari a lire [REDACTED];
- l'atto notarile aveva, pure, dato atto che il mutuo complessivamente gravante sul fabbricato sarebbe stato frazionato nelle singole unità che avevano accollato parte del debito, con contestuale svincolo delle unità non gravate da mutuo;
- la società venditrice aveva garantito la piena proprietà e disponibilità del venduto nonché la inesistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per la ipoteca sopra detta, che la parte venditrice si era obbligata "a cancellare a sue totali cure e spese entro il termine più breve possibile";
- con atto di precetto notificato il 16 maggio 2002 la [REDACTED] aveva intimato alla [REDACTED] il pagamento di euro [REDACTED] avvertendo che, in difetto di pagamento, avrebbe proceduto ad esecuzione forzata.

Su queste premesse l'attrice affermava che la convenuta si era resa inadempiente alla clausola contrattuale su sintetizzata relativa alla cancellazione dell'ipoteca gravante anche sull'alloggio venduto e proponeva domanda di adempimento di tale obbligazione e domanda di risarcimento del danno, da quantificare in funzione del valore attuale dell'immobile soggetto a rischio di esecuzione (danno emergente) e delle utilità (canoni di locazione) che l'attrice avrebbe potuto trarre dalla piena disponibilità del bene.

All'udienza di prima comparizione, celebrata il 20 novembre 2002, era dichiarata la contumacia della convenuta [REDACTED]

All'udienza fissata per gli incumbenti ex art. 183 cpc l'attrice dava atto di aver avviato una trattativa stragiudiziale con [REDACTED] per la determinazione della somma necessaria a liberare il suo immobile dal vincolo dell'ipoteca a suo tempo iscritta a garanzia del credito accordato a [REDACTED]

La trattativa si protraeva nel corso di tutta la fase di istruzione di questo procedimento, che si esauriva, in buona sostanza, con l'acquisizione dell'atto di pignoramento immobiliare fatto notificare da [REDACTED] alla sig.ra [REDACTED], delle copie degli assegni emessi all'ordine di [REDACTED] per il pagamento del prezzo e delle relative fatture nonchè di una relazione di stima dell'immobile redatta dal CTU nominato nel corso del procedimento di esecuzione immobiliare promosso da [REDACTED]

All'udienza del 20 maggio 2004 la procuratrice dell'attrice produceva una missiva di data 19 marzo 2004 della [REDACTED], con la quale si determinava in euro [REDACTED] l'importo a carico della sig.ra [REDACTED] per conseguire la liberazione del suo immobile dall'ipoteca.

La causa era, pertanto, ritenuta matura per la decisione ed all'udienza del 19 maggio 2005 l'attrice precisava le conclusioni come da foglio allegato e dopo l'assegnazione del termine per la comparsa conclusionale, la causa era trattenuta per la decisione.



MOTIVI DELLA DECISIONE

Il corretto inquadramento giuridico della fattispecie dedotta in causa è offerto dall'art. 1482 ult. comma cc, in forza del quale, se la cosa venduta è gravata da garanzie reali o altri vincoli noti al compratore (l'esistenza dell'ipoteca in favore di [redacted] era stata dichiarata nel rogito [redacted]), questi non può chiedere la risoluzione del contratto ed il venditore è tenuto verso di lui solo per il caso di evizione.

Pertanto, pacifica essendo l'esistenza dell'ipoteca gravante sull'unità immobiliare acquistata dalla sig.ra [redacted] (cfr. sub. 1 del foglio di conclusioni precisate dall'attrice), non può essere accolta la domanda di condanna della convenuta "alla cancellazione dell'ipoteca esistente sull'appartamento di proprietà della sig.ra [redacted] previo versamento all' [redacted] di una somma pari al valore attuale dell'immobile di proprietà dell'attrice" (cfr. sub. 2 del foglio di conclusioni precisate dall'attrice).

Tale domanda non è accoglibile nemmeno in astratto, perché si chiede la condanna della convenuta ad un *facere* infungibile, la liberazione dell'immobile dalla garanzia ipotecaria, come tale insuscettibile di esecuzione forzata. Tale condanna, evidentemente, non potrebbe essere pronunciata in favore della [redacted] soggetto estraneo al giudizio e non può neppure avere ad oggetto il pagamento del debito garantito dall'ipoteca, che implicherebbe, comunque, la condanna ad un *facere* infungibile, insuscettibile di esecuzione forzata perché dovuto ad un terzo.

Non si vede, poi, a prescindere da quanto sopra detto in ordine all'inammissibilità giuridica di questa domanda, perché la convenuta avrebbe dovuto essere condannata a versare ad [redacted] una somma pari al valore attuale dell'immobile di proprietà dell'attrice e non già una somma corrispondente all'entità del debito garantito dall'ipoteca.

Il pignoramento dell'immobile di proprietà dell'attrice promosso dalla [redacted] (con atto di data 1 agosto 2002, doc. 3 prod. attrice) integra il c.d. "evento evizionale", individuato genericamente dalla giurisprudenza (cfr. Cass. civ. sent. nr. 3249/1981) nell'intervento rivendicativo o espropriativo (in senso ampio) da parte del terzo.

L'obbligazione risarcitoria del venditore è regolata dall'art. 1479 cc e la somma che deve essere corrisposta all'acquirente a tale titolo deve essere determinata in misura pari all'importo che questi deve versare al terzo creditore assistito da garanzie reali per evitare l'espropriazione forzata e liberare l'immobile.

Come documentato dall'attrice, [redacted] nel marzo 2004, aveva quantificato in [redacted] euro l'importo del debito verso questo istituto di credito garantito dall'ipoteca sull'appartamento venduto alla sig.ra [redacted], che [redacted] promise di estinguere.

Ne consegue che la convenuta contumace deve essere condannata a pagare all'attrice la somma come sopra determinata, aumentata di ulteriori [REDACTED] euro, a titolo di ristoro forfettario delle spese conseguenti alla procedura esecutiva promossa dalla terza creditrice.

Non v'è, invece, spazio alcuno per la condanna di [REDACTED] (sollecitata dall'attrice sub 5 del foglio di precisazione delle conclusioni) al pagamento di somme a titolo di rifusione del "lucro cessante", con particolare riguardo alla possibilità di concedere l'immobile in locazione a terzi.

E' da dire, al riguardo, che la mancata cancellazione dell'ipoteca gravante sull'immobile compravenduto nel 1997, non ha, fino ad oggi, compromesso le facoltà di godimento dello stesso da parte della sig.ra [REDACTED], che lo ha adibito a sua residenza e che ben avrebbe potuto concederlo in locazione a terzi, ricavandone un reddito, se ne avesse ravvisato l'opportunità.

La sovrabbondanza di domande, in parte infondate, dell'attrice, non esclude che la convenuta contumace sia risultata soccombente in relazione alla fondamentale domanda risarcitoria e che sia doveroso, pertanto, porre a suo carico le spese di lite, liquidate come da dispositivo.



PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nella contumacia della convenuta, respinta ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

CONDANNA

[redacted] a pagare ad [redacted] la somma di euro [redacted] con gli interessi legali dalla data odierna al saldo;

RIGETTA

ogni altra domanda dell'attrice;

CONDANNA

[redacted] a rimborsare ad [redacted] le spese di lite, liquidate in euro [redacted] per spese, euro [redacted] per diritti, euro [redacted] per onorari, euro [redacted] per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in euro [redacted] oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 12 settembre 2005

il Giudice
Giovanni Rollero

