

[REDACTED]

Sent. 10661/05  
Rep. 8553/05



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa M.L.Padova, in funzione di Giudice Unico, nella causa iscritta al n.38186/02 R.G., avente ad oggetto una domanda ex art.2932 c.c. promossa da

[REDACTED]

**- ATTRICE -**

**CONTRO**

[REDACTED] entrambi residenti  
in [REDACTED]

**- CONVENUTI CONTUMACI -**

**CONCLUSIONI:** Per l'attrice: come nel foglio allegato al verbale di udienza del 18.05.05.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione ritualmente notificato la [REDACTED] ha convenuto in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano i sigg.ri

*tb.*

██████████ chiedendo che venisse trasferita giudizialmente in favore dei convenuti la proprietà delle porzioni immobiliari meglio descritte in atti, con diritto perpetuo di eseguire la prenotazione per la fruizione ed il soggiorno a tariffa agevolata delle unità indicate in citazione.

Nonostante la ritualità della notificazione della citazione ed il rispetto dei termini a comparire, i convenuti non si costituivano in giudizio e pertanto ne veniva dichiarata la contumacia.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Risulta documentalmente provato che in data - rispettivamente - del 05.09.1991 e del 15.11.1991 (cfr. doc. ██████████ dell'attrice) i sigg.ri ██████████ - in qualità di promissari acquirenti - hanno sottoscritto con ██████████ - in qualità di promissaria venditrice - due contratti preliminari aventi ad oggetto la compravendita di quote di comproprietà dell'██████████ e dell'██████████ con diritto di godimento perpetuo a tariffa agevolata - rispettivamente - della suite n.██████████ per il periodo cod.7 (quanto all'██████████) e della suite n.██████████ per il periodo turnario cod.3, con annesso diritto di parcheggio per il corrispondente periodo su un posto auto (quanto all'██████████).

La legittimazione attiva dell'odierna attrice ██████████ discende dal successivo mutamento della denominazione sociale, come documentata in atti.

██████████ assume che i convenuti, pur avendo versato interamente l'importo previsto nei preliminari a titolo di corrispettivo, non avevano ottemperato all'obbligo di sottoscrivere i contratti definitivi di compravendita, nonostante l'invito formale loro indirizzato dalla promittente venditrice e nonostante che quest'ultima avesse sempre offerto a controparte l'utilizzo perpetuo delle suites oggetto di contratto preliminare.

La tesi di parte attrice è fondata e merita accoglimento.

I contratti preliminari di cui in premessa risultano sottoscritti da entrambi i convenuti che – per espressa ammissione da parte di [REDACTED] – hanno anche versato l'intero corrispettivo pattuito nei preliminari.

D'altro canto i testi escussi hanno altresì dato atto del fatto che i [REDACTED] hanno anche utilizzato i beni di cui si discute, comprovando così che l'attrice li ha messi a loro disposizione in conformità alle pattuizioni contrattuali.

L'avvenuto integrale pagamento del corrispettivo – come ammesso da parte attrice – e la mancata presentazione dei promessi acquirenti alla redazione del contratto definitivo di trasferimento della titolarità dei beni confortano ulteriormente la fondatezza della domanda ed art.2932 c.c. coltivata nel presente giudizio, che merita dunque accoglimento.

Non può invece essere accolta la domanda risarcitoria essa pure azionata in questa sede della [REDACTED] poiché per totale difetto di prova sia sull'an che sul quantum debeatur. In particolare – quanto al primo profilo – parte attrice neppure esplicita la natura dei danni che le sarebbero derivati dal mancato perfezionamento del rapporto de quo.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.

**p. q. m.**

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) trasferisce dalla [REDACTED] in favore dei sigg.ri [REDACTED] le proprietà di:

a) una quota pari a 0,29/1000, del complesso immobiliare, arredato ed attrezzato, adibito ad albergo sito in Positano, denominato Hotel Royal, in via Pasitea n. 182 così distinto nelle mappe del NCT al foglio 4 con i mappali 60, 97, 766, 767, 98, 188, 213 e 216, ed al foglio 5 con i mappali 930, 136, 294, 305, 1329 (già 1059/b) e 1330 (già 306/b). Confini dell'intera area, in contorno da ovest in senso orario: via Pasitea; mappali 217 e 215 di proprietà di terzi; strada Amalfitana; mappali 189, 190, 214 e ancora 190, di residua proprietà della venditrice; mappali 187, 186, 95, 762, 759, 59 e 61, tutti del foglio 4, tutti di proprietà di terzi; torrente Rivietello; mappali 931, 943, 306/A e 1059/A, tutti del foglio 5, tutti di proprietà di terzi.

Il fabbricato principale, con gli accessori, quali piscina e tennis, è denunciato al N.C.E.U. con la scheda registrata il 6.10.1993 al n. 29, presentata per variazione (diversa distribuzione degli spazi interni) dell'unità censita alla partita 820, come segue: foglio 4, mappale 188 (centottantotto), Via Pasitea s.n.c., piani 1.S, 2.S e 3.S, categoria D2 (già scheda registrata il 31.5.1985 al n. 31).

Con diritto perpetuo di eseguire la prenotazione per la fruizione ed il



WS  
soggiorno a tariffa agevolata dell'unità 504 nel periodo 7 di ogni anno;

b) una quota pari a 0,27/1000, del complesso immobiliare, arredato ed attrezzato, adibito ad albergo sito in Cortina d'Ampezzo, denominato Hotel Alaska, in Largo delle Poste n. 29/32 così identificato: l'albergo consiste di un vasto spazio ad uso autorimesse private al piano primo interrato, da un corpo di fabbrica di sette e di otto piani fuori terra che si eleva su parte del seminterrato; il piano interrato include una cabina ENEL non compresa nella presente vendita; il piano terreno è adibito a locali destinati ai servizi alberghieri, mentre i restanti piani sono a camere, anche di servizio e suites con relativi impianti. Il tutto, della consistenza meglio risultante dai libri fondiari, è così indicato negli stessi: Partita Tavolare 3522: intero edificio eretto sulla p. ed. 1447/2 di mq. 2448, ed intera p.f. 4728/1; P.T. 4044 - intera porzione 1 della p. ed. 1447/3; P.T. 4043 - intera porzione 1 della p. ed. 1447/7; P.T. 3791 - intere porzioni 8 e 9 della p. ed. 1825; P.T.5121 - intere porzioni 1, 9, 11, 13, 14,15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 della p. ed. 2607.

WS  
A seguito della scheda registrata l'1.8.1995 al n. B/2703/95, n. d'ordine 1, l'intero albergo è censito al N.C.E.U. alla partita 1004477, con i seguenti mappali del foglio 69, tra loro graffiati: 1825 sub. 116; 2607 sub. 36; 1447/2 sub. 3; 1447/3 sub.1 e 1447/7 sub.1 - largo delle Poste.

WS  
Con diritto perpetuo di eseguire la prenotazione per la fruizione ed il soggiorno a tariffa agevolata dell'unità 204 nel periodo 3 di ogni anno e con diritto di parcheggio, nel corrispondente periodo, su un posto auto.

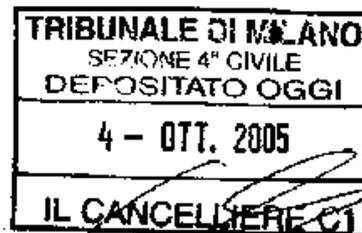
WS

- 2) ordina al competente Ufficio del Territorio di provvedere alla trascrizione della presente sentenza, con esonero da ogni sua responsabilità;
- 3) rigetta la domanda di risarcimento danni svolta dall'attrice;
- 4) condanna i convenuti, in via tra loro solidale, a rimborsare all'attrice le spese di lite, liquidate in € [redacted] = per spese, € [redacted] = per diritti ed € [redacted] = per onorari, oltre accessori di legge.

Milano, 29.09.05.

Il Giudice

*U. L. Padova*



*Francesco d'Aioja*