

[REDACTED]

N.36768/2001

Sent. 11863/05  
Rep. 9543/05



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO - IV Sez. CIVILE

nella persona del Dott. Gianna Vallescura, ha pronunciato  
la seguente

**S E N T E N Z A**

nella causa civile di primo grado, iscritta al numero di  
ruolo generale 36768/2001, promossa con atto di citazione  
notificato in data 12.06.01

DA

[REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] elettivamente domiciliati in [REDACTED]  
[REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED]  
[REDACTED] che li rappresenta e difende, per procura in  
calce all'atto di citazione

ATTORI

CONTRO

[REDACTED] in persona del Curatore dott.  
[REDACTED] elettivamente domiciliato in [REDACTED] M  
[REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED]  
[REDACTED] che lo rappresenta e difende per procura in  
calce alla comparsa di costituzione e risposta, in forza di

decreto di nomina del G.D. dott. [REDACTED] in data 4.10.01.

CONVENUTO

OGGETTO: accertamento di proprietà

CONCLUSIONI: per gli attori, come da fogli allegati per il convenuto, come da foglio allegato.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 12/6/01 [REDACTED] e [REDACTED] convenivano in giudizio, dinanzi al Tribunale di Milano, il [REDACTED] premettendo:

-di avere acquistato, con scritture private in data 6.7.1993 e 9.5.1995 dalla [REDACTED] per il prezzo di lire [REDACTED] (oggi € [REDACTED] 1) un box singolo per auto, in corso di costruzione, situato in [REDACTED].

[REDACTED];

-di avere versato la metà dell'importo pattuito alla sottoscrizione del primo atto, corrispondendo quindi, contemporaneamente alla consegna del box ultimato il 9.5.95 il saldo dell'intero prezzo convenuto;

-che pur essendovi espressamente obbligato, il procuratore della [REDACTED] geom. [REDACTED] mai era addivenuto alla stipula dell'atto pubblico di compravendita dell'immobile in oggetto, sì che essi sigg. Santucci non avevano potuto trascrivere il loro atto di acquisto nella Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari, essendo

sprovvisi sia di scrittura privata autenticata che di atto pubblico;

che con sentenza del Tribunale di Milano n.587/2000 in data 18.7.2000 veniva dichiarato il fallimento della [REDACTED] e nominato Curatore fallimentare il dott. [REDACTED];

quanto sopra premesso, gli attori - che si affermavano proprietari e possessori del citato box - chiedevano l'emissione di sentenza di accertamento della loro proprietà esclusiva su detto immobile, con ordine di trascrizione della sentenza nei Pubblici Registri Immobiliari.

Con vittoria di spese.

Instauratosi il contraddittorio, il [REDACTED] in persona del Curatore dott. [REDACTED] a ciò autorizzato dal G.D. con provvedimento 4.10.01, premesso:

-che la scrittura privata con data apparente 6.7.93 doveva qualificarsi come contratto preliminare - soggetto anche alla disciplina di cui all'art. 72 IV comma 1.f. - mentre il successivo atto con data apparente 9.5.95 era mero atto ricognitivo di una consegna, privo di efficacia precettiva;

-che comunque il preteso contratto di compravendita immobiliare, mai trascritto, era inopponibile al Fallimento ed inefficace nei suoi confronti, ex art. 45 l.f.;

-che peraltro, il contratto in esame nemmeno era opponibile al Curatore perchè privo di data certa;

tanto premesso, chiedeva respingersi la domanda, perché infondata in fatto e in diritto.

Esperito il tentativo di conciliazione, che aveva esito negativo, venivano scambiate memorie; quindi, all'udienza del 10.12.03, il Giudice fissava udienza per la precisazione delle conclusioni, ritenuta la causa matura per la decisione.

Provvedutosi a tale incumbente, dopo alcuni rinvii, all'udienza del 15.6.05, la causa veniva trattata definitivamente in decisione, previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c., per il deposito degli scritti conclusivi.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Osserva il Giudice: la domanda formulata dagli attori è di accertamento e declaratoria della proprietà esclusiva del box per cui è causa in capo ai sigg. [REDACTED]

A tal fine gli attori chiedono al Tribunale di accertare: l'intervenuto "contratto di compravendita" relativo a detto box, in forza delle scritture in data 6.7.1993 e 9.5.1995; che le obbligazioni erano state da essi acquirenti regolarmente eseguite prima della dichiarazione di fallimento di parte venditrice; la data certa del "contratto di compravendita di cui è causa"; l'opponibilità del "contratto di compravendita" in esame al [REDACTED]

La Procedura, costituendosi in giudizio ha chiesto al Giudice di accertare e dichiarare che le scritture poste a fondamento della domanda sono inefficaci per il disposto di cui all'art. 45 R.D. 16.3.1942 n.267 e, comunque, inopponibili al [REDACTED] perché prive di data certa; in via meramente subordinata accertare che il Curatore ha esercitato il diritto di scioglimento dal contratto ai sensi dell'art. 72, IV comma citato R.D..

Il Giudice ritiene dover respingere la domanda.

Ed invero. L'assunto attoreo si è incentrato soprattutto sulla attribuibilità alla convenzione negoziale dedotta in giudizio della natura giuridica di contratto di compravendita ad efficacia reale e non già di semplice preliminare ad effetti obbligatori, sulla regolare esecuzione delle corrispettive obbligazioni prima ancora della sentenza dichiarativa del fallimento della società [REDACTED] (18.7.00), sulla data certa del "contratto di compravendita" per cui è causa.

Rileva peraltro il Giudice che quand'anche dovesse ritenersi che le parti abbiano inteso stipulare un contratto definitivo di compravendita (ma, valutati: l'intento comune delle stesse, ex art. 1362 c.c., alla stregua del tenore letterale, seppure contraddittorio, delle prodotte scritture: "il geom [REDACTED] si impegna a cedere e vendere ai sopra indicati Acquirenti che si impegnano ad acquistare"; la circostanza che il bene oggetto dell'accordo era "di prossima costruzione"; il

fatto che in occasione della prima scrittura era stata versata solo la metà del prezzo pattuito; che in tale sede si sia fatto riferimento alla futura stipula di un atto pubblico di compravendita: circostanze tutte che inducono ad interpretare come contratto preliminare la scrittura privata 6.7.93 - fermo restando che la scrittura privata 9.5.95 è solo ricognitiva dell'avvenuta consegna del box in oggetto) e, secondo la tesi prospettata dagli attori, che dette scritture siano munite di data certa, ai sensi dell'art. 2704 c.c., in virtù degli elementi documentali offerti (docc. 3-4 -6 e 7 fasc. attoreo, con particolare riferimento alla data di incasso degli emessi assegni: 7.7.93 e 10.5.95), le scritture in esame non sarebbero comunque opponibili al [redacted] perché pacificamente [cfr. atto di citazione, punto d)] non trascritte in data anteriore all'apertura della procedura concorsuale (Cass. n. 3106/2000), si da restar prive di efficacia nei confronti della massa, atteso che in considerazione dell'oggetto del negozio ivi espresso, la trascrizione sarebbe stata al fine invocato necessaria, a norma dell'art.45 legge fallimentare.

Giova ricordare, come ritenuto dalla richiamata giurisprudenza di legittimità, che tale disposizione costituisce applicazione specifica in sede fallimentare del principio regolatore dei rapporti tra il pignoramento e gli atti diretti a rendere efficaci nei confronti dei terzi gli effetti di un'attività di diritto sostanziale, posto in

termini più generali dagli artt. 2914 e 2915 c.c., sì che l'esigenza del compimento delle formalità della pubblicità immobiliare, richiesto dall'art. 45 su citato, supera e assorbe anche quella dell'accertamento della data del perfezionamento giuridico dell'atto (nei sensi esposti, Cass. n.9810/2003).

Si sottolinea, infine, che ove deduca l'inopponibilità alla massa, ai sensi dell'art. 45 l.f., pur di un atto di vendita stipulato dal fallito, il Curatore agisce nella veste di terzo, in sostituzione dei creditori al fine della ricostruzione del patrimonio originario del fallito, senza alcun riguardo a posizioni soggettive di quest'ultimo (cfr. Cass. n.8545/03; 8914/03).

Alle argomentazioni che precedono consegue il rigetto della domanda attorea.

Ogni altra questione è assorbita e/ o ultronea.

Ricorrono giusti motivi per compensare interamente fra le parti le spese del giudizio.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano - Sez. IV Civile - definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n° 36768/01 R.G. promossa da [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione respinta, così provvede:

- 1) respinge la domanda proposta dagli attori;
- 2) dichiara interamente compensate fra le parti le spese del giudizio.

Così deciso in Milano il 31 ottobre 2005.

IL GIUDICE

(Dott. Gianna Vallescura)

