

Sentenza n.

N. 3144/98 R.G.

N. Reg. Dep.

Sent 7037/05
Rep 5776/05

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
Sezione IV Civile

Il Giudice istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico
ha pronunciato la seguente

s e n t e n z a

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato
promossa con atto di citazione notificato il 24/2/1998

da

[redacted] (C.F. [redacted]) elettivamente domiciliato in Milano, Via G.
[redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted] che lo rappresenta e difende per
delega a margine dell'atto di citazione

- ATTORE -

contro

c. f. [redacted]

p. l. [redacted]

[redacted] in persona del Curatore Avv. [redacted]
[redacted], rappresentata e difesa in proprio, giusta autorizzazione rilasciata il 31/3/98, ed
elettivamente domiciliata presso il suo studio in [redacted]

- CONVENUTA -

Conclusioni: come da fogli di seguito allegati.

FOGLIO DI PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI PER L'ATTORE

Piaccia all'Ill.mo Signor Giudice, contrariis reiectis, così giudicare :

A). con sentenza costitutiva avente gli effetti propri del contratto di vendita, in forza del prodotto preliminare di compravendita sottoscritto in Milano il 13 aprile 1991 e regolarmente registrato, dichiarare il trasferimento da [redacted] detta [redacted] a favore del Signor [redacted] della proprietà e del possesso dell'appartamento sito in [redacted] al secondo piano dello stabile di [redacted] composto da un locale oltre servizi con annesso un vano cantina nel piano cantinato censito al N.C.E.U. di detto comune a parte del mappale [redacted] sub. [redacted] del foglio [redacted] contraddistinto col sub. [redacted] l'appartamento e con la lettera V il vano cantina nella planimetria allegata al suddetto preliminare, e per l'esatto accatastamento del quale è stata presentata al detto catasto denuncia di variazione in data 5.2.1980 n° 1447, nelle coerenze da Nord in senso orario:

- per l'appartamento : appartamento sub. [redacted]; [redacted]; appartamento sub. [redacted]; pianerottolo comune;
- per il vano cantina : corridoio comune; cantina Z; cortile comune;

salva ogni più esatta precisazione.

B). ordinare la trascrizione della sentenza costitutiva del trasferimento dell'appartamento de quo contro [redacted] detta [redacted] ed a favore di [redacted] nato a [redacted] ivi residente in via [redacted] codice fiscale [redacted] esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da qualsiasi responsabilità a riguardo. Con il favore delle spese, diritti ed onorari di causa e rimborso forfetario spese generali.

In via istruttoria chiedesi l'ammissione dei seguenti capitoli di prova per testi:

1). "Vero che il contratto preliminare di compravendita che mi si rammostra (doc.1), da me predisposto su incarico della Sig.ra [redacted] con tutte clausole completamente a favore di quest'ultima e quindi particolarmente oneroso per il [redacted] è stato sottoscritto dalla [redacted] stessa, e dal [redacted] in mia presenza presso il mio studio in [redacted], Via [redacted];

2). "Vero che il [redacted] ha versato al momento della sottoscrizione del suddetto contratto preliminare alla [redacted] la somma di £ [redacted] delle quali £ [redacted] a mezzo assegno bancario e la [redacted] ha sottoscritto in mia presenza la ricevuta, che mi si rammostra (doc.50), rilasciata al [redacted];

3). "Vero che la [redacted] era nella sua piena facoltà di intendere e volere allorchè ha preso con me contatti ed allorchè ha sottoscritto i due documenti di cui sopra ed ha incassato quanto versatole dal [redacted];

4). "Vero che la [redacted] era nelle sue piene facoltà di intendere e volere, benchè affetta come lei stessa mi ha dichiarato, da tremolio alla mano destra, allorchè conferiva la procura speciale che mi si rammostra (doc.2) e riconosco, alla Sig.ra [redacted];

5). "Vero che il Sig. [redacted] ha effettuato in mie mani i versamenti di cui alle ricevute da me sottoscritte che mi si rammostrano (doc. 3 - 49);

6). "Vero che la [redacted] mi aveva manifestato più volte la sua intenzione di vendere l'appartamento alle condizioni descritte nel contratto preliminare poi stipulato con il [redacted] (specificatamente "abitare l'unità promessa in vendita per tutta la durata della sua vita a titolo di comodato gratuito");

f

7).” Vero che al momento della visita medico-legale da parte del Dott. [redacted] e successivamente fino al 1992, la [redacted] viveva sola ed era in grado di provvedere autonomamente a tutti i suoi bisogni.”

Chiedesi inoltre ammissione di C.T.U. che stabilisca il valore di mercato del suddetto appartamento all'epoca della firma del preliminare di compravendita, aprile 1991, e dica quindi se il prezzo pattuito alle condizioni previste nel preliminare possa ritenersi equo.

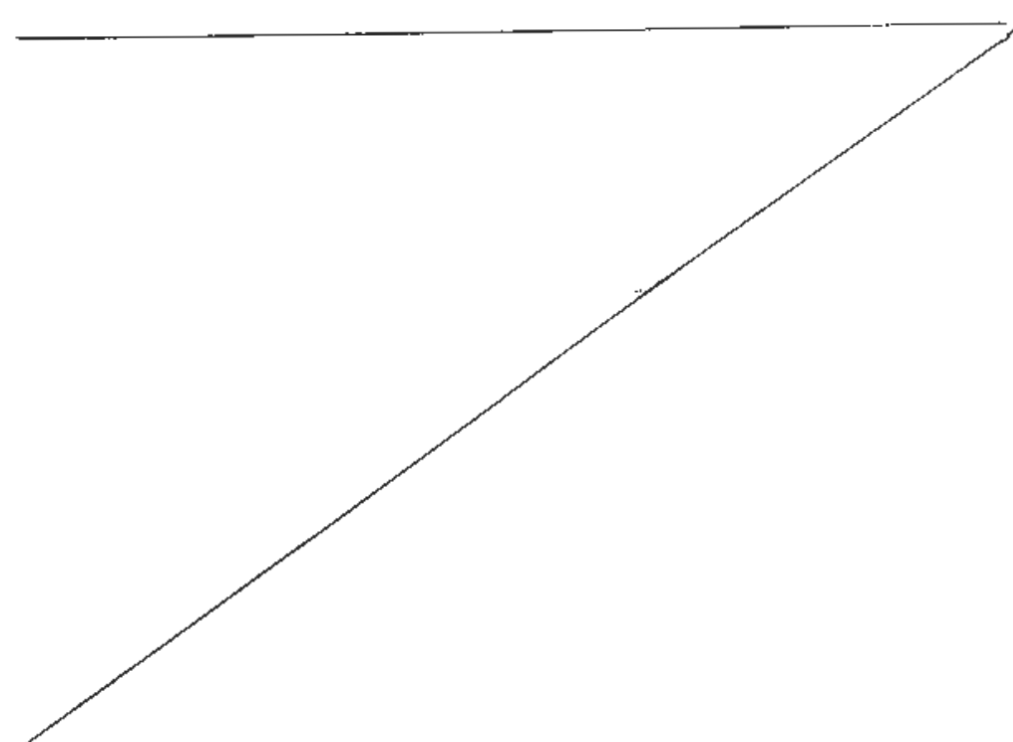
Si indicano i seguenti testi:

sui cap. 1,2,3, Avv. [redacted] Viale [redacted]

sul cap. 4 Dott. [redacted], notaio, Via [redacted]

sui cap. 5,6,7, Sig. [redacted].

Con salvezza di ogni diritto ed azione anche relativamente alla somma di £ [redacted] versata dal [redacted] qualora dovesse risultare che sia stata indebitamente pagata dal Sig. [redacted] alla Sig.ra [redacted] e per essa alla sua procuratrice speciale Sig.ra [redacted]



Foglio di precisazione delle conclusioni per convenuta

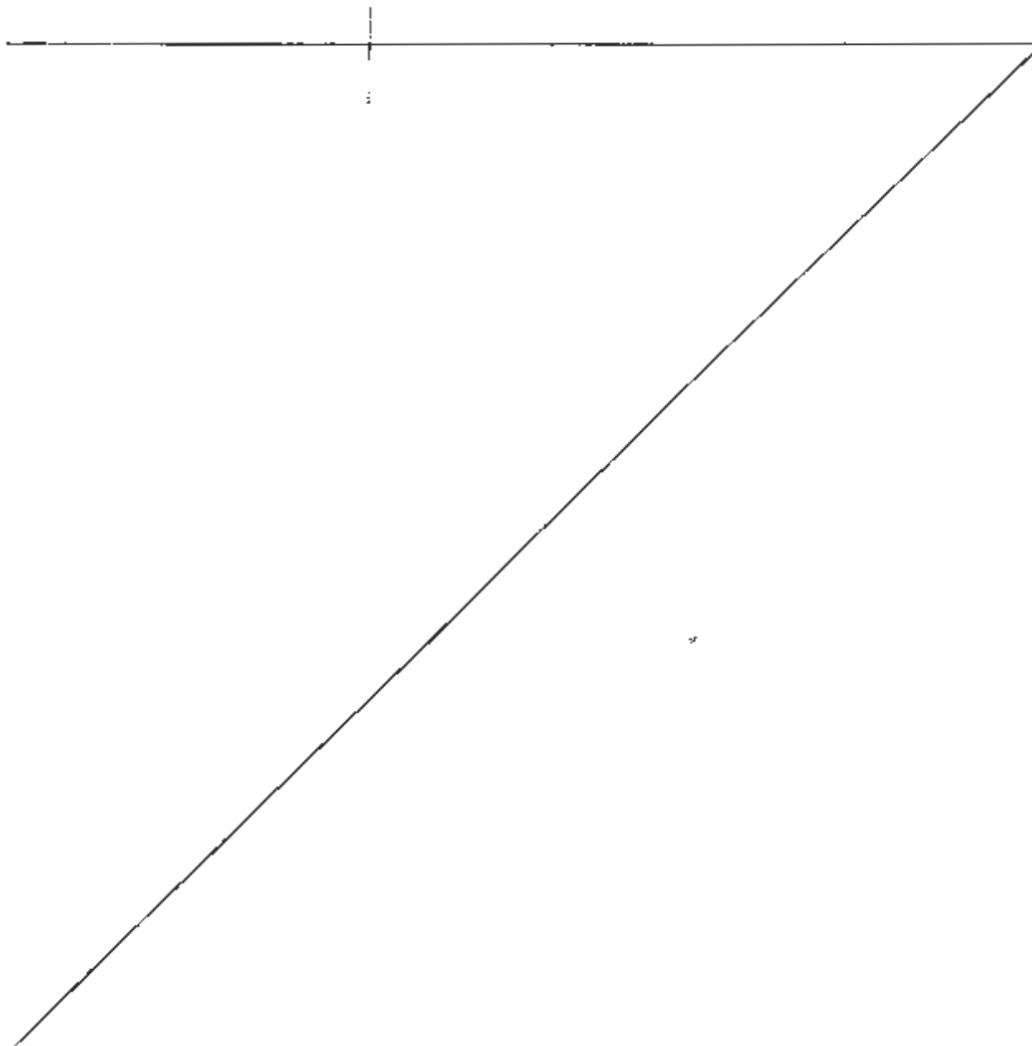
Piaccia all'Ill.mo Signor Giudice, contrariis reiectis , così giudicare:

“ Accertare che la Sig.ra [REDACTED] era affetta da incapacità naturale al momento della stipula del contratto preliminare e per l'effetto dichiararlo annullato ai sensi dell'art. 1425 c.c.”

Si rinuncia alla domanda riconvenzionale.

Con vittoria di spese diritti e onorari.

Milano. 10.11.04



A handwritten signature or set of initials is located on the right side of the page, next to the large triangle. It appears to be a stylized, cursive mark.

Svolgimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Milano l' [redacted] chiedendo l'emissione di sentenza che, ai sensi dell'art. 2932 c.c., operasse il trasferimento a suo favore dell'immobile sito in [redacted] conformemente al preliminare di compravendita sottoscritto dalla [redacted] 13/4/1991 con il quale l'attore si impegnava ad acquistare detto appartamento al prezzo di £. [redacted] di cui £. [redacted] corrisposti alla firma del preliminare in acconto prezzo e a titolo di caparra confirmatoria e l'importo residuo da pagarsi mediante versamenti mensili con decorrenza dal 14/5/1991 e sino al 31/7/1993. Il preliminare prevedeva la stipula del rogito al pagamento dell'ultima rata, il diritto della [redacted] di occupare ed abitare l'unità immobiliare "per tutta la durata della sua vita ed a titolo di comodato gratuito, a sensi dell'art. 1803 c.c.", senza alcuna pretesa di consegna dell'immobile da parte del promissario acquirente "per tutta la durata della vita della promittente venditrice".

Sosteneva l'attore di avere versato l'intero prezzo, come da ricevute prodotte e sottoscritte da [redacted] nominata dalla [redacted] sua procuratrice speciale per la stipula del rogito e la riscossione del prezzo- e di non avere stipulato il definitivo con quest'ultima, deceduta il 13/2/1994.

Si costituiva in giudizio la convenuta disconoscendo la sottoscrizione della defunta [redacted] in calce al preliminare ed eccependo in ogni caso l'incapacità di intendere e di volere della stessa al momento dell'atto, per i postumi di un grave incidente stradale occorso il 7/4/85. Chiedeva pertanto in via principale la nullità del contratto e, in subordine, l'annullamento dello stesso ai sensi dell'art. 1425 c.c.

Svolgeva infine domanda riconvenzionale (in seguito rinunciata) volta ad accertare la responsabilità dell'attore ex art. 2043 c.c. con condanna dello stesso al risarcimento dei danni subiti dalla massa ereditaria e quantificati in £. [redacted] stante la malafede del [redacted] che aveva intrapreso nel '94 un'azione giudiziaria contro gli [redacted] per ottenere il trasferimento della proprietà dell'immobile, trascrivendo la domanda introduttiva del giudizio poi cancellato per inattività delle parti e incardinando la presente causa solo a seguito di comunicazione ricevuta dal Notaio [redacted] incaricato dal [redacted] di provvedere agli adempimenti connessi all'intervenuta

sottoscrizione di un preliminare tra la Curatela ed un terzo -che aveva già provveduto a versare una caparra di £. [REDACTED] per la vendita dell'immobile.

Il Giudice, in relazione all'istanza di verifica, disponeva CTU grafica nonché CTU medica tendente ad accertare la capacità di intendere e di volere della *de cuius* all'atto del preliminare, riservando all'esito ogni decisione sulle dedotte istanze istruttorie.

Depositata la perizia grafica le parti, esperito infruttuosamente un tentativo di bonaria soluzione della vertenza, concordemente chiedevano procedersi alla già disposta CTU medica, stante le plurime rinunce da parte dei Consulenti fino ad allora nominati.

All'esito, il Giudice -con ordinanza riservata emessa il 15/1/04- ritenuta la causa matura per la decisione fissava udienza per la precisazione delle conclusioni.

Assegnati i termini per il deposito delle difese conclusionali, alla scadenza la causa è passata in decisione.

Motivi della decisione.

La domanda svolta da [REDACTED] è fondata e deve essere accolta.

Risulta documentalmente provato che l'attore pagò integralmente gli 85 milioni di lire a mezzo di versamenti mensili ricevuti da [REDACTED], procuratrice speciale e persona di fiducia della [REDACTED] come da ricevute sottoscritte dall'[REDACTED] e non contestate.

Il residuo importo di £. [REDACTED] (di cui £. [REDACTED] con assegno bancario e £. [REDACTED] in contanti) venne versato alla sottoscrizione del preliminare, come indicato in contratto e come si evince dalla firma per ricevuta apposta dalla [REDACTED] in calce alla fotocopia dell'assegno (doc. 50 fascicolo convenuto, non contestato da controparte).

L'espletata CTU grafica, redatta all'esito di una attenta e puntuale disamina dei documenti e delle scritture di comparazione in atti, ha concluso -con esaurienti argomentazioni che tengono conto del progressivo peggioramento del tono scritturale e dell'inesorabile deterioramento del segno grafico seguito al grave incidente dell'85- per la sicura attribuibilità alla [REDACTED] della firma apposta in calce al preliminare di compravendita del 13/4/1991, sia pure con evidenti indici di stanchezza riconoscibili nel tracciato ma con un impegno volitivo e determinato che caratterizza l'atto sottoscrittivo. Non a caso la stessa convenuta ha rinunciato in sede di p.c. alla domanda svolta in via principale diretta ad ottenere la dichiarazione di nullità del contratto.

Resta da affrontare l'ulteriore domanda formulata dalla Curatela in relazione all'invocato annullamento del contratto per incapacità naturale in cui, secondo la tesi della convenuta, versava la [REDACTED] all'atto della sottoscrizione del preliminare a seguito dei postumi subiti nell'incidente stradale del 7/4/85 che avrebbero determinato nella donna un "ottundimento psichico, continui disturbi dell'equilibrio e notevoli incertezze nelle funzioni prassiche".

Anche tale domanda non può trovare accoglimento.

Come è noto, ai sensi dell'art. 428 c.c. l'annullamento di un contratto per incapacità di intendere e di volere non può essere pronunciato se manchi la prova del pregiudizio derivato all'incapace dal compimento dell'atto o comunque della malafede dell'altro contraente, intesa questa quale consapevolezza che l'un contraente abbia della menomazione della sfera intellettuale o volitiva dell'altro.

Orbene nel caso concreto, anche a voler ritenere l'incapacità della promittente venditrice sulla base di una CTU peraltro effettuata unicamente *per relationem* ad altra CTU (quella del Prof. [REDACTED] unico documento sanitario agli atti, stante l'irreperibilità del fascicolo relativo alla causa risarcitoria intentata all'epoca nei confronti della [REDACTED] che conteneva la relativa documentazione clinica) sulla scorta di argomentazioni anche contraddittorie (quali quelle relative all'efficacia motivazionale -tutt'altro che riconducibile ad un incapace- che avrebbe determinato la [REDACTED] a vendere la propria abitazione per "il timore di dover risarcire il danno da lei prodotto con l'incidente stradale" così distraendo il proprio patrimonio dalle pretese dei potenziali creditori), resta comunque il fatto che manca la prova del pregiudizio ed anzi sussistono elementi che sembrano escludere tale requisito.

Ci si riferisce innanzi tutto al prezzo pattuito per la vendita dell'immobile, del tutto congruo rispetto a quello richiesto sei anni dopo dalla Curatela per la vendita del medesimo bene a terzi (€ [REDACTED] contro i [REDACTED] versati da [REDACTED]).

Inoltre, come pure ha convenuto la CTU medica, il contratto di cui si chiede l'annullamento contiene clausole particolarmente vantaggiose per la promittente venditrice che conservava infatti il diritto di "occupare ed abitare l'unità promessa in vendita per tutta la durata della sua vita ed a titolo di comodato gratuito" con l'espresso divieto per il promissario acquirente di pretendere la consegna per tale periodo.

Elementi questi che non solo escludono la sussistenza del grave pregiudizio da parte dell'asserita incapace ma portano a ritenere altresì insussistente ogni profilo di malafede in capo al [REDACTED]

Ne consegue l'accoglimento della domanda formulata da quest'ultimo ex art. 2932 c.c. avendo il promissario acquirente adempiuto all'obbligazione di corrispondere il prezzo nella misura e secondo le modalità pattuite nel preliminare.

Le spese di giudizio, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza, al pari di quelle delle espletate CTU come liquidate in corso di causa.

P. Q. M.

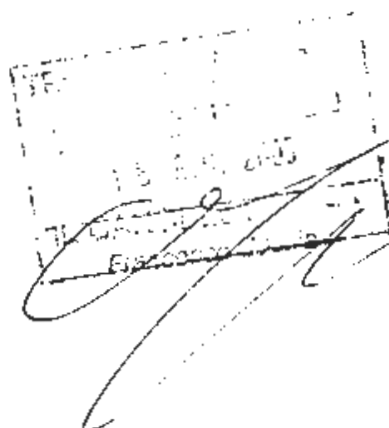
Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] nei confronti della [REDACTED] respinta ogni ulteriore, diversa e contraria istanza, difesa ed eccezione così provvede:

- 1) visto l'art. 2932 c.c., dispone il trasferimento da [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) [REDACTED] ovvero, a seguito del suo decesso, dal [REDACTED] di costei o da eventuali eredi a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) della proprietà dell'immobile al piano secondo sito in [REDACTED] viale [REDACTED] composto da un locale oltre servizi con annesso un vano cantina nel cantinato, identificato al N.C.E.U. del Comune di Milano a parte del mapp. [REDACTED], sub. [REDACTED] del foglio [REDACTED] contraddistinto col sub [REDACTED] l'appartamento e con la lettera [REDACTED] il vano cantina nel tipo planimetrico allegato al preliminare di compravendita sottoscritto in Milano il 13/4/1991, e per l'esatto accatastamento del quale è stata presentata denuncia di variazione il 5/2/1980 registrata al n. 1447, al prezzo già versato di € [REDACTED] (pari a £. [REDACTED]);
- 2) ordina al competente Ufficio del Territorio (ex Conservatoria dei RR.II.) di procedere alla trascrizione della presente sentenza, con esonero da ogni responsabilità;
- 3) respinge la domanda di annullamento del contratto svolta ex art. 1425 c.c. dalla convenuta;
- 4) condanna quest'ultima a rimborsare all'attore le spese di giudizio che si liquidano in complessivi € [REDACTED] di cui € [REDACTED] per onorari, € [REDACTED] per diritti ed € [REDACTED] per spese, oltre rimborso forfettario ed accessori come per legge;



5) pone definitivamente a carico della [REDACTED] le spese delle
espletate CTU come liquidate in corso di causa.
Così deciso in Milano, il 23/5/2005.

Il Giudice
Dr. Laura Tragni *



Ente: Tribunale di Milano

Data: 23/05/2005

Numero: 7037

Intestazioni: Vendita

Contenuto: vendita; preliminare; diritti e obblighi delle parti; fattispecie in tema di disconoscimento di firma e di annullamento per incapacità