

Sent. 7038/05  
Dep. 5777/05

SENTENZA N.  
N.50711/01 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 4a CIVILE  
GIUDICE UNICO

Dott. Marco MANUNTA  
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale  
sopra riportato, promossa

DA  
[redacted], *note e* [redacted],  
col proc. dom. avv. [redacted], v.

[redacted] per procura come in atti,

ATTRICE

[redacted] *note e* [redacted] in proprio, dom.to come sopra,

ATTORE

CONTRO

[redacted] c.f. [redacted] e [redacted]

[redacted] c.f. [redacted] coi procc. domm.

avv.ti [redacted], via [redacted] per

procura come in atti,

CONVENUTI

OGGETTO: compravendita immobiliare.

CONCLUSIONI

Come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

*EM*

**TRIBUNALE DI MILANO**

Nella causa R.G. n.50711/ 2001 Sez.4 Giudice Dott. Manunta promossa da:

La signora [redacted] rappresentata e difesa dall'Avvocato [redacted]

E

L'Avv. [redacted], in proprio

- attori -

**CONTRO**

Il dott. [redacted] con gli avvocati [redacted]

- convenuto -

e

**CONTRO**

Il signor [redacted], con gli avvocati [redacted]

- convenuto -

\*\*\*\*\*

**FOGLIO DI PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI  
NELL'INTERESSE DELLA SIGNORA [redacted] E  
DELL'AVVOCATO [redacted] DA FAR PARTE  
INTEGRANTE DEL VERBALE DI UDIENZA DEL 01.07.2004.**

I signori [redacted] e [redacted] come ut supra  
rappresentati e difesi rassegnano le seguenti

**CONCLUSIONI**

1/2

Voglia il Tribunale Ill.mo ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa e reietta, previa ogni più opportuna, declaratoria e provvidenza del caso, così giudicare:

Nel merito:

1. accertare l'avveramento della condizione come dedotta nel preliminare di vendita, art.7, lett. C), punto 1;
2. accertare che gli odierni convenuti sono tenuti al pagamento di L. [REDACTED] oltre interessi legali da quando dovuti al saldo effettivo;
3. condannare i convenuti, in solido tra loro, al pagamento in favore degli attori dell'importo come precisato al punto 2.

Gli odierni attori, come rappresentati e difesi in epigrafe, fanno altresì

#### ISTANZA

Ex art. 186 ter c.p.c. nei confronti dei convenuti, per ottenere ingiunzione di pagamento delle somme non contestate da parte avversa di cui in narrativa visto che trattasi di credito documentale e non contestato.

#### In via istruttoria

- Si chiede di essere ammessi alla prova per interpello e testi sulle circostanze di fatto esposte in narrativa, e depurate, se del caso, delle espressioni valutative, in caso di diversa ricostruzione dei fatti compiuta da controparte;
- Si chiede, ove il Giudice lo ritenga necessario, l'ispezione giudiziale ex art.258 e ss. C.p.c.



1/3

Con ogni più ampia riserva di ulteriormente dedurre, produrre illustrare ed indicare i testi.

Con vittoria di diritti, spese ed onorari di giudizio

Milano, 1 ~~Luglio~~ 2004 18 NOVEMBRE 2004

CLA

1/A

Avanti il Tribunale civile di Milano

Sez. 4° civile 50711/01 R9

Nella causa promossa

dall'Avv. [redacted] in proprio,

e dalla

Signora [redacted], attrice con l'Avv. [redacted]

[redacted]

CONTRO

Sig. [redacted]

Sig. [redacted] convenuti con gli Avv. [redacted]

[redacted]

precisazione delle conclusioni per i convenuti:

Piaccia al Tribunale Ill.mo,

contrariis reiectis,

dato atto che il Sig. [redacted] ha offerto in banco

[redacted] agli attori, che l'hanno accettata, la somma di £

[redacted], somma pari alla differenza fra l'importo di £

[redacted] menzionata nel contratto preliminare di

compravendita inter partes e la somma di £ [redacted]

pattuita a titolo di prezzo fra il Condominio [redacted]

[redacted] in [redacted] e il Sig. [redacted] per la compravendita

della porzione condominiale che unisce le due unità

immobiliari site al piano quarto del Condominio di [redacted]

[redacted],

dato atto che nelle more, e così in data 23.12.2002 i

condomini tutti del Condominio [redacted] in

Uff. c.c.  
C. [redacted]

[redacted]

\_\_\_\_\_ hanno venduto al Sig. \_\_\_\_\_, con atto per Notaio dr Prof. \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, rep. n 17165, racc. n. 5795, la porzione comune per cui è causa sopra indicata al prezzo di € \_\_\_\_\_ (pari a L. \_\_\_\_\_)

IN PRINCIPALITA': Accettando che la somma dovuta dai Signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ è pari alla differenza fra l'imposta di \_\_\_\_\_ e la somma di \_\_\_\_\_, tutto a titolo di danno e di condanna oltre a spese Respingere le domande tutte formulate dai Signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ e loro dell'atto di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e Prof. \_\_\_\_\_ in quanto infondate in fatto e in diritto, da esse assolvendo i Signori \_\_\_\_\_

Condannare i Signori \_\_\_\_\_ e Avv. \_\_\_\_\_ in via tra loro solidale, al pagamento delle spese tutte di causa, diritti, onorari, Sentenza, successive;

IN VIA RICONVENZIONALE :

Condannare i Signori \_\_\_\_\_ e Avv. \_\_\_\_\_ in via tra loro solidale, a rifondere al Sig. \_\_\_\_\_ tutte le spese di trasferimento della porzione immobiliare condominiale, nessuna esclusa od eccettuata, e così la somma di € \_\_\_\_\_ portata dalla fattura n. 1042 emessa in data 23.12.2002 dal Notaio Prof. \_\_\_\_\_ versata in atti.

IN VIA SUBORDINATA e senza che ciò possa costituire inversione dell'onere probatorio:

ammettere i seguenti capitoli di prova per interpellato e testi:

1) Vero che le trattative per la vendita al Sig. \_\_\_\_\_ della porzione condominiale che unisce le unità n. 23 e n.

24 site al piano quarto del Condominio [redacted]  
[redacted] sono state coltivate esclusivamente dal Sig.  
[redacted] assistito dall'Avv. [redacted] con  
l'Amministratore del Condominio ?

Vero che l'Avv. [redacted] e la Signora [redacted]  
[redacted] in [redacted] omisero e trascurarono di  
avviare e coltivare le trattative per la vendita al Sig. [redacted]  
[redacted] della porzione condominiale?

Testi:

Avv. [redacted] via [redacted]

Dr [redacted] via [redacted]

2) Vero che il costo per il rogito avente per oggetto la  
vendita di porzione condominiale da parte del Condominio  
di [redacted] in [redacted] al Sig. [redacted]  
nonchè per spese di registrazione e catastali è stato pari ad €  
[redacted] a titolo di prezzo ed € [redacted] per imposte e  
onorari notarili, e come ai documenti che vengono esibiti ai  
rispondenti ?

Testi:

Notaio Prof [redacted]

Geom. [redacted]

Dr [redacted]

Con riserva di dedurre altri capitoli e di indicare altri testi.

Sempre con vittoria di spese.

Con riserva di altre conclusioni

Salvis iuribus

Milano, <sup>18.11.</sup> 1.7/2004



**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio [redacted] e [redacted] esponendo che:

- avevano concluso con i convenuti un preliminare di compravendita relativamente agli immobili, di proprietà degli attori, siti in [redacted], [redacted] piano quarto, contrassegnati dagli interni nn.23 e 24;
- i convenuti avevano pagato vari acconti e dovevano versare l'ulteriore importo di L. [redacted] essendosi verificata la condizione contrattuale, cui detto pagamento era stato espressamente subordinato;
- in particolare, entro i dodici mesi dalla sottoscrizione del contratto definitivo non erano stati obbligati a modificare lo stato dei luoghi relativamente al collegamento fra i due interni 23 e 24.

Gli attori chiedevano, quindi, la condanna dei convenuti a pagare loro la somma di L. [redacted] oltre interessi legali e rifusione delle spese di giudizio.

I convenuti si costituivano eccependo che, per evitare la modifica dello stato dei luoghi, avevano dovuto acquistare la porzione condominiale compresa fra le due unità immobiliari collegate, pagando la somma di L. [redacted] in forza delle previsioni contrattuali successive a quella invocata dagli attori, erano, pertanto, tenuti a corrispondere a saldo soltanto la differenza fra l'importo di L. [redacted] e quanto pagato al Condominio; affermavano di aver già offerto in sede stragiudiziale l'importo di L. [redacted], rifiutato dagli attori; concludevano per il rigetto delle avverse domande e per l'accertamento del loro residuo debito in L. [redacted] in via riconvenzionale,

chiedevano la condanna delle controparti al rimborso di tutte le spese di trasferimento della porzione condominiale in contestazione; con il favore delle spese.

All'udienza fissata ai sensi dell'art.183 c.p.c. comparivano personalmente i soli convenuti. Il G.I. suggeriva agli attori di definire transattivamente la vertenza sulla base della proposta formulata dai convenuti in comparsa di risposta, senza che, peraltro, in prosieguo gli attori stessi si pronunciassero sul punto. Le parti deducevano mezzi istruttori. Il G.I., ritenuta la causa sufficientemente istruita, faceva precisare le conclusioni e tratteneva la causa stessa in decisione.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

La condizione dedotta al punto C-1 del preliminare in atti è il tipico esempio di condizione nulla, perché deduce come evento futuro ed incerto una circostanza che, viceversa, era già documentalmente e incontestabilmente verificata. Infatti, con verbale di conciliazione in corso di causa del 23.6.1988 (doc.4 dei convenuti) gli odierni attori avevano riconosciuto la piena proprietà condominiale del "vano coperto di collegamento fra i due appartamenti di loro proprietà" e si erano espressamente obbligati "alla totale demolizione di quanto realizzato e a ripristinare nel vano di proprietà condominiale la situazione quo-ante (ripristino dei due ingressi autonomi delle due unità) in caso di alienazione a titolo particolare oneroso o gratuito, salvo nuova autorizzazione del Condominio". E' appena il caso di ricordare che il verbale di conciliazione ha efficacia esecutiva e che, nella specie, lo stesso è stato registrato e addirittura trascritto. Gli obblighi in esso assunti, pertanto,

erano, non solo vincolanti per gli odierni convenuti (quali acquirenti a titolo particolare della proprietà dei due appartamenti), ma addirittura coercibili in forza dell'efficacia esecutiva del titolo. Quindi, al momento della sottoscrizione del preliminare, benché i Fisher fossero all'oscuro dell'esistenza e del contenuto del suddetto verbale di conciliazione, l'obbligo di modifica dei luoghi con rimessione in pristino esisteva già e sarebbe divenuto eseguibile per il solo fatto della sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita degli immobili in questione. L'evento dedotto in condizione, perciò, era futuro (rispetto al preliminare), ma certo.

Posta la nullità della clausola sub C-1 del preliminare, resta da esaminare il verificarsi di una delle altre ipotesi dedotte nella stessa scrittura in via alternativa.

Per ammissione degli stessi convenuti deve ritenersi verificata la condizione di cui al punto C-3 ("l'acquirente pagherà un corrispettivo al condominio per l'acquisto della parte condominiale... In tal caso il prezzo d'acquisto, comprese le spese di trasferimento, incluse le imposte relative dovrà essere decurtato dai [redacted] sopra citati").

Conformemente alle conclusioni formulate dai convenuti medesimi, deve accertarsi in L. [redacted] (€ [redacted]) il residuo prezzo dagli stessi dovuto, risultando documentato e pacifico che i [redacted] abbiano versato, per concludere l'acquisto della porzione condominiale, l'importo di L. [redacted] che va detratto dal residuo prezzo di L. [redacted] di cui alla scrittura privata in atti. A tale importo vanno aggiunte le spese e le imposte, documentate dai convenuti nell'importo di C [redacted]

Gli attori affermano che la porzione immobiliare in contestazione era stata valutata in misura largamente inferiore (L. [redacted] proprio dal perito incaricato dal Condominio; peraltro, aggiungono e riconoscono (v. memoria di replica, pag.3) che la proposta di acquisto per valori inferiori al prezzo, poi, pagato dai convenuti fu rifiutata dall'assemblea condominiale. Ciò rende evidente che, nella specie, per ottenere la cessione e, quindi, il consenso di tutti i condomini, non era sufficiente il pagamento del prezzo di mercato; evidentemente era necessario (ed è stato concretamente necessario per i [redacted], pagare un importo che consentisse di superare tutte le opposizioni e che, per essere economicamente vantaggioso per i condomini, non poteva che eccedere la valutazione di mercato. Pertanto, non è ravvisabile alcun comportamento degli acquirenti in danno dei venditori (per la riduzione del prezzo residuo della compravendita) e le illazioni degli attori stessi (relative ad un accordo [redacted] Condominio in pregiudizio dei [redacted], sono prive di qualunque riscontro probatorio e appaiono del tutto destituite di fondamento.

I capitoli e i mezzi di prova riproposti in sede di precisazione delle conclusioni dagli attori sono palesemente inconferenti rispetto all'oggetto del giudizio e, in particolare, alla condizione di cui al punto C3 della scrittura in precedenza esaminata.

Ne segue l'accoglimento delle conclusioni dei convenuti con l'accertamento del loro residuo debito nell'importo sopra indicato.

Poiché la somma corrispondente a [redacted] è stata versata nelle more dai convenuti agli attori (v. verbale del 18.11.04) gli attori stessi non hanno titolo per pretendere alcun versamento. Risulta,

invece, documentato, come si è visto, il credito dei convenuti per le spese e le imposte di trasferimento della porzione immobiliare condominiale; spese e imposte di cui i Fisher hanno chiesto il rimborso con la comparsa di risposta ("in via riconvenzionale", penultima pagina); la domanda relativa, quindi, non è nuova, come eccepito dagli attori, e va accolta.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza degli attori, posto che i convenuti avevano offerto l'importo sin dalla fase stragiudiziale; la liquidazione segue come in dispositivo.

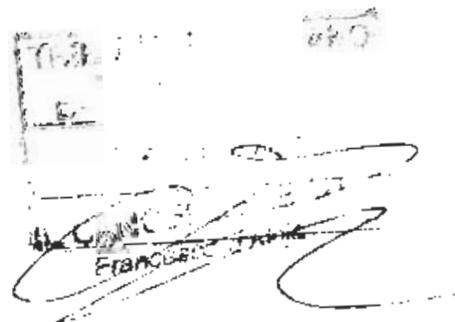
PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

- 1) Rigetta la domanda degli attori.
- 2) Accerta il residuo prezzo della compravendita immobiliare dovuto dai convenuti in € [REDACTED] dando atto che la somma è già stata corrisposta dai convenuti in corso di giudizio.
- 3) Condanna gli attori a rimborsare ai convenuti la somma di € [REDACTED] a titolo di imposte e spese di trasferimento della porzione condominiale e a rifondere ai convenuti stessi le spese di giudizio, liquidate in € [REDACTED] per esborsi, € [REDACTED] per diritti ed € [REDACTED] per onorari, oltre maggiorazione del 12,5% ex art.14 T.F..

Milano 30.5.05.

Il Giudice  

**Ente:** Tribunale di Milano

**Data:** 30/05/2005

**Numero:** 7038

**Intestazioni:** Vendita

**Contenuto:** vendita; preliminare; condizione nulla; effetti; fattispecie