

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, [redacted] conveniva in giudizio [redacted] e [redacted] esponendo quanto segue.

Nell'anno 1971 [redacted] all'epoca coniugato con l'attrice [redacted] intratteneva trattative negoziali con i coniugi [redacted] e [redacted] quest'ultima proprietaria di svariati appezzamenti di terreno in [redacted] in relazione alla cessione di due lotti immobiliari, entrambi siti in [redacted] - fraz. [redacted] posti uno adiacente all'altro: il primo lotto era destinato ad accogliere il fabbricato in seguito adibito ad abitazione della famiglia [redacted] secondo lotto, di tipo seminativo, era annesso e collegato al primo per mezzo di una strada di passaggio privato interna, ed era destinato ad uso giardino: tale quadro emergeva dal tipo planimetrico di misura del rispettivo mappale catastale in data 20/06/1971 e dal disegno tecnico in scala relativo ad entrambi gli appezzamenti immobiliari (docc. 1 e 2).

I rapporti tra le parti erano alquanto discontinui in quanto il Sig. [redacted] svolgeva la propria attività lavorativa all'estero, dove era trattenuto in trasferta per lunghi periodi di tempo, e poteva gestire le trattative soltanto in occasione dei suoi rientri in Italia, durante le pause dal lavoro.

Inizialmente, le parti interessate da tale negozio giuridico risultavano essere i soli Sigg.ri [redacted] ed [redacted] quali infatti comparivano, rispettivamente, quali parte venditrice e parte acquirente della compravendita relativa ad entrambi gli appezzamenti di terreno, come si evinceva dalla scrittura privata recante data 13 Luglio 1971: tale scrittura, infatti, menzionava l'alienazione da parte della proprietaria [redacted], "rappresentata in questo atto dal Dott. [redacted] per effetto di procura generale a rogito dott. [redacted]", al Sig. [redacted] "un lotto di terreno di circa mq. 1.794, da stralciarsi dalla maggior parte di superficie posseduta dalla venditrice in Comune di [redacted]", per un

prezzo complessivo di Lire [redacted] e menzionava altresì l'impegno alla successiva stipula dell'atto formale avanti il Notaio Dott. [redacted]

Tale scrittura risultava sottoscritta da [redacted] e [redacted] (doc. 3).

Il primo lotto di terreno suindicato veniva effettivamente ceduto nel 1972 dalla proprietaria e venditrice [redacted] rappresentata dal marito e procuratore generale [redacted] al Sig. [redacted] tale compravendita veniva formalizzata con atto notarile Allegato "A" del N. 142466/19559 e relativa autentica di firma in data 16 Febbraio 1972 a ministero Notaio Dott. [redacted] - Rep. N. 142465 (doc.4).

Successivamente l'odierna attrice, d'accordo con il marito [redacted] concordava con la proprietaria e venditrice [redacted] di partecipare personalmente quale parte acquirente all'accordo di vendita relativo al secondo lotto di terreno e divenire così intestataria di tale immobile a tutti gli effetti.

Il relativo contratto di compravendita, avente ad oggetto "un lotto di terreno di circa mq. 900 (metri quadrati novecento)", posto in Frazione [redacted] di [redacted] per il prezzo convenuto di lire [redacted] veniva quindi stipulato a mezzo di scrittura privata priva di data con [redacted] [redacted], marito e procuratore generale di [redacted] in forza di procura generale a rogito Notaio Dott. [redacted] (doc. 5).

Risultava pertanto che, al posto dell'originario ed unico atto d'acquisto dei due lotti di terreno adiacenti e collegati, l'odierna attrice ed il marito avevano invece stipulato, in epoche diverse, due distinti contratti, in base ai quali acquistavano separatamente e divenivano proprietari di un lotto di terreno ciascuno: tuttavia, mentre la prima scrittura relativa all'acquisto da parte di [redacted] veniva regolarmente formalizzata avanti notaio e quindi trascritta, quella successiva, riguardante l'acquisto da parte di [redacted]

Teresa, non risulta mai essere stata formalizzata con l'ausilio del notaio ivi indicato, né quindi trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.LL.

L'atto di compravendita tra la venditrice [redacted] e l'acquirente [redacted] in [redacted] appariva essere stato redatto in epoca successiva a quello rogitato in data 16 Febbraio 1972 tra [redacted] e l' [redacted] quanto:

a) all'interno di tale atto - alla pag. 1 - tra le coerenze dell'immobile si leggeva espressamente "Coerenze proprietà [redacted]...";

b) sempre in tale atto si leggeva espressamente alla pag. 2: "valgono inoltre -per quanto compatibili - tutte le altre clausole contenute nell'atto di compravendita a rogito Dott. [redacted] stipulato il giorno 16 febbraio 1972 fra la Sig. ra [redacted] ed il Sig. A [redacted]";

e) all'ultima pagina, inoltre, era riportata la clausola seguente: "a carico del compratore sono tutte le spese dell'atto notarile di compravendita da farsi dal notaio [redacted] via [redacted].."

Da quanto finora esposto dall'attrice emergerebbe pertanto come la volontà manifestata da tutte le parti, sia venditrice sia acquirente, fosse quella di procedere alla compravendita dei due lotti di terreno adiacenti e collegati tra loro e di formalizzarne avanti Notaio la relativa cessione ai fini della successiva trascrizione presso la competente Conservatoria, cosa avvenuta soltanto per uno di tali appezzamenti, e non per l'altro.

Nonostante il lungo tempo trascorso dalla stipula della scrittura, e nonostante l'avvenuto pagamento integrale del prezzo, per una serie di vicissitudini nessuna delle parti si attivava in seguito per procedere alla formalizzazione e conseguente trascrizione ai sensi di legge dell'atto di compravendita, così come per avvenuto per il primo lotto, sebbene anche tale secondo lotto di terreno si trovasse ormai nella piena e completa disponibilità e godimento della famiglia [redacted].

Gli anni successivi trascorrevano senza che tale vendita venisse formalizzata e si verificavano ulteriori eventi: in data 25/11/1979, infatti, decedeva il [redacted] marito e procuratore della [redacted], la quale, a sua volta, veniva a mancare in data 10/02/1983, lasciando quali legittimi eredi i due figli, [redacted] e [redacted], odierni convenuti, i quali subentravano legalmente in tutti i rapporti patrimoniali attivi e passivi della madre, ancora formalmente proprietaria del lotto di terreno "de quo", e quindi anche nella titolarità del medesimo.

Neppure in seguito a tali eventi le parti si avvedevano della mancata regolarizzazione della compravendita immobiliare. Nel 1991, poi, anche il marito dell'attrice, [redacted] che aveva sempre gestito tutti gli aspetti contrattuali della vicenda per conto della moglie, in occasione dell'ennesima trasferta di lavoro in Africa, decedeva proprio in tale paese, e la sua morte veniva certificata in data 13/03/1991 in [redacted], come emerge dai rispettivi certificati di morte prodotti (docc. 6,7 e 8).

A tutt'oggi gli [redacted] formalmente apparivano ancora quali proprietari del lotto di terreno oggetto della compravendita, immobile così catastalmente individuato e coerenziato:

- Comune di [redacted] Foglio 5, Mapp.440, Classe 2, sup. catastale di mq. 980,00; seminativo irriguo.

Coerenze: a Nord, mappale 441 e box al mapp 621; ad Est, [redacted], a Sud, mappale 679, mappale 325, mappale 399 e mappale 324; ad Ovest, Via [redacted] e mappale 441- come emerge dalla nota in data 26/06/2003 redatta dal Geom. [redacted] nonché dall'estratto di mappa catastale e dalla visura dell'immobile in data 23/06/2003, prodotti (docc. da 9 a 11).

A fronte di quanto esposto dall'attrice, e al di là delle risultanze catastali, l'immobile de quo risultava essere stato ceduto dalla venditrice - oggi defunta- [redacted] all'odierna attrice, ed era pertanto legittimo interesse della [redacted], come dalla

stessa evidenziato, di farne accertare e dichiarare giudizialmente l'avvenuta cessione e procedere quindi alla legale trascrizione del passaggio di proprietà dell'immobile nei modi e forme di legge, richiedendo tale accertamento giudiziale nei confronti dei legittimi eredi della propria dante causa, e ciò a far data dall'epoca effettiva di conclusione del relativo contratto.

I convenuti si costituivano in giudizio e davano atto delle ragioni attoree. All'udienza in data 12.5.2004, fissata per la comparizione personale delle parti ex art 183 CPC, le parti ribadivano i propri argomenti e chiedevano rinvio per la precisazione delle conclusioni che il giudice fissava per l'udienza del 5.5.2005. In tale data il giudice assumeva la causa in decisione nel rispetto dei termini di legge.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande dell'attrice sono fondate e meritano accoglimento.

Il giudice premette di avere provveduto alla fedele ricostruzione dei fatti effettuata dall'attrice in quanto le circostanze esposte non sono controverse, sono chiare e sono corredate di prova documentale verificata dallo scrivente giudice e non contestata dalla convenuta.

L'azione svolta dall'attrice deve essere qualificata come domanda di accertamento dell'avvenuto trasferimento della proprietà.

Nel caso in esame, infatti, non vi è dubbio che la scrittura privata oggetto della presente causa (doc 5 di parte attrice), e della quale manca la forma richiesta per la trascrizione, sia un atto traslativo della proprietà (art 1376 CC), in quanto si prevede che "la signora ██████████ cede e vende alla signora ██████████ in ██████████ che accetta ed acquista un lotto di terreno..." in atto meglio individuato.

A ciò si deve aggiungere che le firme apposte all'atto, per quanto sopra detto, devono essere considerate riconosciute dai convenuti.

Osserva però il Giudice che tale scrittura non risulta portare la data certa. Dall'esame dell'atto negoziale emerge, infatti, come lo stesso sia privo di data, recando unicamente il luogo della sottoscrizione, che risulta essere avvenuta in [REDACTED]. L'atto privato, tuttavia, contiene riferimenti temporali che trovano conferma e riscontro in altre circostanze storiche e fattuali antecedenti ovvero successive, e comunque documentalmente dimostrate. In particolare, nella scrittura "de qua" viene dichiarato:

a) in forma dattiloscritta, "Valgono inoltre- per quanto compatibili - tutte le altre clausole contenute nell'atto di compravendita a rogito Dott. [REDACTED] stipulato il giorno 16 febbraio 1972 fra la Sig.ra [REDACTED] ed il Sig. [REDACTED] clausola questa che consente di collocare la formazione del documento in epoca temporale successiva al 16 Febbraio 1972, data quest'ultima certa e non contestabile in quanto ricavata dall'atto notarile prodotto sub doc.4);

b) in forma manoscritta, "il prezzo del terreno è di lire [REDACTED] (lire [REDACTED] che l'acquirente verserà ripartitamente entro il giugno 1973", e di tale condizione si trova riscontro nelle note manoscritte in calce all'atto, note che si riportano qui di seguito:

"versate in acconto f. [REDACTED]
" " f. [REDACTED] Ass. N°2791007
giugno 74".

In calce a tali note compare poi una sottoscrizione, verosimilmente apposta dal Tadini, a titolo di quietanza, mentre a margine del documento è allegata la fotocopia della matrice di un libretto di assegni: tale matrice si presume essere quella del libretto di assegno dal quale verosimilmente è stato tratto l'assegno bancario menzionato nelle note di cui sopra, e si rileva altresì come il numero di serie dell'assegno impresso su tale matrice corrisponda a quello indicato nelle note manoscritte. A fronte di tali riscontri obbiettivi, e in ogni caso, si pone come elemento giuridicamente certo ed incontestabile - ai fini

dell'individuazione della data certa della scrittura privata "de qua" -
l'avvenuto decesso del sottoscrittore della stessa, e cioè del Dott. [REDACTED]

[REDACTED] il certificato di morte prodotto sub doc.6), infatti, dimostra
inequivocabilmente che tale evento si è verificato in data 25 Novembre
1979.

Alla luce di quanto finora ritenuto, si ritiene configurabile ed applicabile
alla fattispecie in esame la disposizione di cui all'art. 2704 cod. civ. in
base alla quale "la data della scrittura privata della quale non è autenticata la
sottoscrizione non è certa e computabile riguardo ai terzi, se non.... dal giorno della
mortedi colui o di uno di coloro che l'hanno sottoscritta..."

Nel caso in esame, dunque, la scrittura privata con sottoscrizione non
autenticata di compravendita del lotto di terreno acquistato dall'attrice, pur
essendo priva della data di formazione, acquista data certa dal giorno
della morte del sottoscrittore, evento sicuramente posteriore alla
formazione del documento e che risulta certificata nella giornata del 25
Novembre 1979, data che l'attrice ritiene di assumere quale data certa ai
fini della declaratoria dell'avvenuto trasferimento di proprietà
dell'immobile.

Il giudice concorda con tale conclusione.

Alla luce di quanto finora ritenuto, dunque, appare dimostrato il diritto
dell'attrice ad ottenere il riconoscimento dell'efficacia traslativa di tale
scrittura contrattuale e il conseguente avvenuto trasferimento della
proprietà rispetto al bene immobile de quo.

Attesa la conclusione della causa, stante la sua particolarità, le spese di
lite vanno integralmente compensate fra le parti, come richiesto, del resto,
sia dall'attrice che dai convenuti.

Ai sensi di legge la sentenza va dichiarata provvisoriamente esecutiva.

PQM

il giudice, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa di cui sopra, respinta ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

accerta e dichiara nei confronti dei convenuti legittimi eredi della Sig.ra [redacted] l'avvenuto trasferimento a titolo oneroso in favore dell'attrice [redacted] della proprietà del lotto di terreno sito in [redacted]-Praz [redacted] così catastalmente individuato e coerenziato:

- Comune di [redacted], Foglio 5, Mapp.440, Classe 2, sup. catastale di mq. 980,00; seminativo irriguo. Coerenze: a Nord, mappale 441 e box al mappale 621; ad Est, [redacted] a Sud mappale 679, mappale 325, mappale 399 e mappale 324; ad Ovest, Via [redacted] e mappale 441 -in forza della scrittura privata di compravendita conclusa tra l'attrice acquirente e il Dott. [redacted] procuratore generale della venditrice e proprietaria Sig.ra [redacted]

accerta e dichiara che tale scrittura privata ha acquistato data certa dal giorno della morte del sottoscrittore [redacted], certificata in data 25 Novembre 1979;

per l'effetto, ordina al funzionario per il Territorio competente la trascrizione della scrittura privata di compravendita tra l'attrice [redacted] a Sig.ra [redacted] nata in [redacted] il 18.9.1888, relativa al lotto di terreno di cui sopra e della presente sentenza;

compensa fra le parti le spese di lite;

con sentenza provvisoriamente esecutiva.

Così deciso in Milano il 23-7-05

Il Giudice

