

All'udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti, come sopra costituiti, concludevano come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, regolarmente notificato, il sig. [REDACTED] conveniva in giudizio i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] esponendo che:

~~-con atto in data 18.04.2003 il sig. [REDACTED] già da tempo in notevoli ristrettezze economiche ben note anche ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED]~~

vendeva agli stessi la quota di comproprietà indivisa di 5/18 di diverse porzioni immobiliari site in Comune di Legnano c.so Sempione n. 119 (appartamenti, locali ripostiglio, locale autorimessa, cantine);

-nell'atto l'attore dichiarava che dette porzioni erano gravate da alcune trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli impegnandosi, d'accordo con gli acquirenti, a cancellarle ed estinguerle nel più breve tempo possibile a sue cure e spese;

-il prezzo veniva indicato in complessivi euro 184.500,00 e riguardava la complessiva quota di 7/18, in quanto veniva ceduta ai sigg. [REDACTED] anche la quota di 2/18 di proprietà del sig. [REDACTED] pertanto, il prezzo di competenza del sig. [REDACTED] per la quota di 5/18 era pari ad euro 131.787,71;

-di tale somma euro 56.000,00 venivano versati in deposito fiduciario all'avv. [REDACTED] legale dell'attore, per provvedere principalmente al versamento in nome e per conto del sig. [REDACTED] di detta somma alla Banca Popolare di Lodi allo scopo di cancellare una procedura esecutiva pendente avanti il Tribunale di Milano;

-altra somma di euro 51.500,00 veniva depositata fiduciarmente presso altro legale, come preteso dagli acquirenti, allo scopo di perfezionare atto di divisione dell'intero compendio immobiliare; tale somma veniva poi restituita agli acquirenti, su richiesta degli stessi, per il protrarsi dei tempi necessari per addivenire alla divisione dell'immobile;

-come da perizia, redatta dal geom. [REDACTED] il valore effettivo delle porzioni immobiliari compravendute era molto più elevato del prezzo di vendita, tale da integrare una lesione *ultra dimidium*, atteso che la quota ceduta poteva stimarsi tra euro 330.222,00 ed euro 355.277,78;

-gli acquirenti erano a conoscenza dello stato di bisogno in cui versava il sig. [REDACTED] e ne hanno pertanto approfittato; in ogni caso parte del prezzo dichiarato, pari ad euro 51.500,00 non era mai stato incassato dall'attore .

Ciò premesso l'attore chiedeva di dichiarare, in via principale, la rescissione del predetto contratto di compravendita ai sensi dell'art. 1448 c.c.; in via subordinata, condannare i convenuti al pagamento all'attore della somma di euro 51.500,00 a titolo di saldo prezzo, oltre interessi legali e rivalutazione.

Si costituivano in giudizio i convenuti, i quali contestavano il contenuto della perizia di parte prodotta dall'attore e chiedevano il rigetto di ogni domanda attorea in quanto infondata e, in via riconvenzionale, chiedevano la condanna dell'attore all'adempimento delle obbligazioni assunte con il contratto di compravendita del 18.4.2003 circa il trasferimento del bene libero da diritti di terzi, da formalità pregiudizievoli, da vizi, oltre al risarcimento del danno; inoltre condannare l'attore ad adempiere all'obbligazione assunta in data 21.07.2003 circa il pagamento delle spese dell'atto di divisione e delle eventuali spese condominiali arretrate alla data del 18.04.03, oltre interessi e rivalutazione.

All'udienza in data 13.01.05, presenti le parti personalmente, dato atto della pendenza di trattative e, su richiesta delle stesse, la causa veniva rinviata all'udienza del 21.04.05 ove veniva concesso il termine per il deposito di memoria ai sensi dell'art. 183 V cò.c.p.c.

Concessi quindi i termini per le memorie istruttorie di cui all'art. 184 c.p.c., all'udienza in data 26.01.06 il Giudice ammetteva parzialmente i capitoli di prova dedotti dall'attore, respingeva le prove orali dei convenuti e si riservava sulla richiesta di Ctu.

Assunte le prove ammesse, le parti quindi precisavano le rispettive conclusioni all'udienza del 28.02.08 ed il Giudice, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per il deposito degli scritti difensivi, tratteneva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda principale dell'attore non è fondata e non merita pertanto accoglimento.

Invero, ai sensi dell'art. 1448 c.c., la rescissione del contratto può essere domandata se vi è sproporzione tra la prestazione di una parte e quella dell'altra e la sproporzione è dipesa dallo stato di bisogno di una parte, del quale l'altra ha approfittato per trarne vantaggio. La sproporzione deve poi integrare una lesione *ultra dimidium*.

Tali presupposti devono ricorrere in modo simultaneo, non essendovi alcun rapporto di subordinazione o di priorità o precedenza tra gli stessi e devono essere dimostrati dalla parte che intende valersi del rimedio.

Nella specie, quanto al valore delle porzioni immobiliari in oggetto l'attore ha prodotto una perizia di parte (doc. 2) da cui si evince che le stesse avrebbero un valore complessivo tra euro 1.188.800,00 ed euro 1.279.000,00; i convenuti, per contro, hanno prodotto, allegata alla memoria istruttoria 19.11.2005, una Ctu in data 3.12.2001, redatta nell'ambito della procedura di eredità giacente di [REDACTED] ove il valore complessivo delle porzioni viene determinato in £ 922.200,00.

Ora, proprio sulla base comparativa delle predette due relazioni, emerge la palese infondatezza della domanda attorea atteso che, come è noto, la conversione delle lire in euro ha determinato un raddoppio delle valutazioni, anche immobiliari, con la conseguenza che lo stesso bene, prima valutato in lire, viene oggi valutato, solitamente, allo stesso modo ma in euro.

Ne consegue che nessuna lesione *ultra dimidium* risulta ravvisabile nel contratto *de quo*.

Ma ciò che ha indotto lo scrivente giudice a non dar corso alla richiesta di Ctu, formulata all'uopo dall'attore, è la pacifica assenza degli altri due presupposti richiesti dalla norma sopra richiamata e cioè lo stato di bisogno del contraente e l'approfittamento della controparte.

Certamente lo stato di bisogno non deve consistere necessariamente in una situazione d'indigenza, bastando anche una situazione di difficoltà economica, anche transitoria, determinata da mancanza di denaro liquido, così come tra lo stato di bisogno e la determinazione volitiva dell'agente occorre un nesso di causalità psicologica.

Quanto poi all'approfittamento, è pacifico che non basta la mera conoscenza dello stato di bisogno ma occorre un comportamento del soggetto che si avvantaggia.

Nella specie, la disamina della documentazione prodotta, insieme con le risultanze testimoniali, dimostra come nessun approfittamento e soprattutto nessun concreto vantaggio sia derivato ai convenuti dalla vendita in esame.

Infatti, nel contratto *de quo* la parte venditrice si impegnava, a proprie cure e spese, a cancellare tutta una serie di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti

sull'immobile, mentre dai documenti prodotti dagli stessi convenuti si evince che, in data 2.4.03, veniva iscritta proprio sulla quota di pertinenza dell'attore un'ipoteca di euro 191.834,81, cui seguiva la notifica ai convenuti di un atto di precetto in data 16.11.2004 di euro 219.627,54.

Ciò basta per escludere qualsiasi ipotesi di approfittamento dalla vendita in esame da parte dei convenuti.

I testi escussi, infine, non hanno aggiunto alcunchè di rilevante alle risultanze documentali acquisite, limitandosi alcuni a confermare la situazione di difficoltà economica dell'attore (teste [REDACTED] dell'attore), altri invece, come il mediatore immobiliare (teste [REDACTED]), a smentire tutte le circostanze dedotte con riguardo alla sussistenza dello stato di bisogno dell'attore e soprattutto la conoscenza in capo agli acquirenti del predetto stato.

Non vi è dubbio poi che la predetta vendita è stata effettuata su impulso dello stesso attore che necessitava di reperire soldi (testi [REDACTED]) per pagare parte dei propri debiti (testi [REDACTED]).

Il rigetto della domanda principale impone di esaminare la domanda subordinata formulata dall'attore. Anche tale domanda tuttavia non può essere accolta.

Non vi è dubbio infatti che l'attore ha omesso di pagare le spese condominiali arretrate relative al periodo anteriore alla vendita (doc. 4 conv. allegato memoria istruttoria) così come ha omesso di adempiere regolarmente alle obbligazioni di cui al contratto 18.04.03 di trasferimento del bene libero da formalità pregiudizievoli e da diritti di terzi.

Correttamente, pertanto, i due assegni per complessivi euro 51.500,00 sono stati restituiti agli acquirenti [REDACTED] in conformità a quanto previsto dalla scrittura 21.07.03 (doc. 2 conv.).

Le domande riconvenzionali dei convenuti, dirette ad ottenere il risarcimento dei danni subiti, in quanto indimostrate, non possono essere accolte.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [redacted] contro [redacted] e [redacted] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) respinge ogni domanda dell'attore perché infondata;
- 2) condanna l'attore alla rifusione in favore dei convenuti delle spese del giudizio, che si liquidano in complessivi euro 8.555,78 di cui euro 6.150,00 per onorari, euro 2391,00 per diritti ed euro 14,78 per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge, da distrarsi in favore del procuratore antistatario.

Milano, 16.06.2008

Il Giudice

Valter Colombo



F.A. 16/7/08