

Sent. 2408/2010  
Rep. 1986/2010



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI MILANO  
QUARTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa ANNA BELLESI ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 42882/2009 R.G. promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con l'avv. CESARE PIETRO FRANZI, presso il cui studio in Piazza S. Pietro In Gessate, 2 20122 MILANO è elettivamente domiciliato per delega in calce all'atto di citazione

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con l'avv. CESARE PIETRO FRANZI, presso il cui studio in Piazza S. Pietro In Gessate, 2 20122 MILANO è elettivamente domiciliata per delega in calce all'atto di citazione

**ATTORI**

contro:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED])

**CONVENUTA-CONTUMACE**

**CONCLUSIONI:** come da verbale sopra esteso

## Ragioni della decisione

domanda deve essere accolta.

In atti gli attori ne hanno dimostrato la fondatezza, producendo il contratto preliminare con il quale la convenuta, in data 15.11.2004, si impegnavano a vendere loro la proprietà degli "Appartamenti n°7 e n°8 posti Primo Piano, oltre a cantina e box garage n°18 n°19 al piano interrato" facenti parte del fabbricato sito in [REDACTED] [REDACTED] "come da planimetria (...) nella quale le unità promesse risultano contornate in giallo e contraddistinte dal n° 7/8 gli appartamenti e dai n.18/19, box garage, nonché cantina contornata in giallo e controfirmata", per il prezzo complessivo di € 353.000,00 oltre I.V.A. (doc.1).

Si tratta di un'area sulla quale la società convenuta aveva in corso di costruzione una palazzina residenziale con autorimesse, cantine e locali di servizio "oltre ad eventuali possibili ampliamenti ai sensi della L.R. 15/96, in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di [REDACTED] in data 20/7/2004 al n°60".

Vi è in atti anche il verbale di consegna dell'immobile in data 23.9.2006.

I pagamenti effettuati dagli attori nella misura di € 302.517,00 sono documentati dalle ricevute sottoscritte e dalle fatture emesse dalla convenuta (docc.2-15) nonché dalle operazioni di bonifico in atti (docc. 16 e 17).

Gli attori hanno indicato rispettivamente nella misura del 65% in capo a [REDACTED] e nella misura del 35% in capo a [REDACTED] la proprietà da trasferire e si sono offerti di pagare la somma residua di € 65.743,00.

Tale offerta deve ritenersi idonea.

Infatti è consolidato l'orientamento giurisprudenziale che non ritiene necessaria un'offerta formale, ma reputa che l'offerta della prestazione possa essere costituita anche dalla seria manifestazione di volontà a eseguire il pagamento, purché espressa in qualsiasi modo che non induca in perplessità circa l'intento di adempiere (Cass.5781/88, 1554/89, 8893/90, 8532/94, 10675/95, 9560/97).

In ogni caso, il contraente che chiede l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto avente ad oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata è tenuto all'adempimento della prestazione corrispettiva o all'offerta di essa quando tale prestazione sia esigibile al momento della domanda giudiziale.

Ove invece, per accordo delle parti, la controprestazione debba essere eseguita al momento della stipulazione del contratto definitivo o successivamente, la sentenza costitutiva ex art.2932 c.c. deve essere pronunciata indipendentemente da qualsiasi offerta ed il pagamento del prezzo, o della parte residua, va imposto dal giudice quale condizione dell'effetto traslativo derivante dalla sentenza (in tal senso, Cass.144/93, 795/95, 12516/95, 3926/96, 11839/97, 11695/99, 9176/00, 12556/00, 59/02). X

Nel caso di specie, poiché gli attori hanno già pagato la quasi totalità dell'importo concordato e poiché sull'immobile grava tuttora un'ipoteca che deve essere cancellata, perché gli attori nel contratto preliminare non hanno dichiarato di volersi accollare parte del mutuo, la restante somma di € 65.743,00 potrà essere versata dopo la cancellazione dell'ipoteca medesima iscritta per € 3.000.000,00 ai nn.164625/38632, in data 15.11.2004, a favore di Banca Intesa e a

carico di [REDACTED], a garanzia del mutuo di € 3.000.000,00

Per le motivazioni che precedono, va disposto il trasferimento invocato, per il prezzo concordato in contratto.

Quanto alla domanda di risarcimento del danno, nulla è stato dimostrato dagli attori.

La stessa, pertanto, va respinta.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

#### P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa o assorbita

- trasferisce, ai sensi dell'art.2932 c.c., in favore degli attori, nella misura del 65% quanto a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), e nella misura del 35%, quanto a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), la proprietà delle unità immobiliari così identificate al N.C.E.U. della Provincia di [REDACTED]

- autorizza gli attori a versare l'importo residuo di € 65.743,00, comprensivo d'I.V.A., dopo la cancellazione dell'ipoteca iscritta su detti beni per € 3.000.000,00 ai nn.164625/38632 in data 15.11.2004 a favore di Banca Intesa e a carico di [REDACTED]

- autorizza la parte interessata a chiedere la trascrizione della presente sentenza e ne ordina la trascrizione medesima al Conservatore dei Registri Immobiliari territorialmente competente;

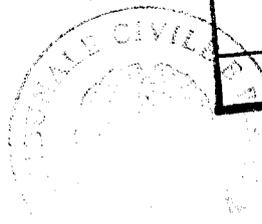
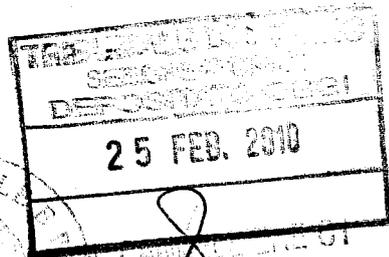
- condanna altresì la parte convenuta a rimborsare agli attori le spese di lite, che si liquidano in complessivi € 8.558,00 , di cui € 1.930,00 per diritti ed € 4.630,00 per onorari, oltre IVA, CPA e rimborso forfetario 12,50%.

Sentenza resa ex art. 281 *sexies* cpc, pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale, per l'immediato deposito in cancelleria.

Milano, 25 febbraio 2010

il Giudice

ANNA BELLESI



Antonio Pella