

R.G. 24597/2016



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO  
QUARTA CIVILE

in composizione monocratica, nella persona dell' [redacted] ia  
pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa promossa da:

[redacted]  
[redacted] entrambi rappresentati e difesi [redacted]  
[redacted] presso il cui studio [redacted] sono elettivamente  
domiciliati;

attori

nei confronti di

[redacted] in persona del  
curatore,

convenuto contumace

**Oggetto:** trasferimento immobiliare



sulle seguenti conclusioni delle parti:

**per gli attori:**

Piaccia al Tribunale III.mo, contrariis reiectis, così giudicare:

**nel merito:** per i motivi di premessa della citazione: **1)** accertato e dichiarato che – a seguito di surroga nell'ipoteca della [redacted] titolare di ipoteca di primo grado sul compendio immobiliare per cui è causa – gli attori hanno ottemperato a quanto previsto dalla sentenza del Tribunale di Roma 6804/2006; accertato e dichiarato che gli attori più nulla devono alla Trianto srl (o suoi eventuali aventi causa, o terzi), a qualsiasi titolo e per qualsivoglia ragione; accertato e dichiarato, per effetto della surroga, l'avveramento della condizione contenuta nella richiamata sentenza del Tribunale di Roma 6804/2006 - che subordinava il trasferimento della proprietà, al saldo del prezzo della vendita - previa ogni ulteriore più opportuna declaratoria del caso, disporre definitivamente il trasferimento in favore [redacted] e [redacted] della proprietà dell'appartamento [redacted] contrassegnato dal n. 34 foglio 379 part. 370 sub. 711 ZC2 cat. A2 classe 5 vani 5 rendita 1032,91; della cantina sita al piano 2° interrato, contraddistinta dal n. 53 foglio 379 part. 370 sub 233 cat. C2 classe 7 mq 8 rendita 20,25; del box sito al piano 2° interrato, contraddistinto dal n. 74 foglio 379 part. 370 sub 285 cat. C6 classe 6 mq 14 rendita 117,86; **2)** ordinare al competente Conservatore dei R.R.I.I. la trascrizione della emananda sentenza, con esonero da ogni responsabilità al riguardo; **3)** condannare la [redacted] al rimborso/risarcimento dei danni in favore degli attori di tutte le spese sostenute dagli attori a causa dell'inadempimento della convenuta, per i maggiori oneri necessari alla cancellazione dell'ipoteca, per le spese versate a terzi creditori [redacted] comprese le spese di soccombenza, nonché quelle per la propria difesa, di cui ci si riserva la quantificazione in separato giudizio, oltre interessi e rivalutazione monetaria; **4)** al risarcimento del danno cosiddetto "*figurativo*", per non aver potuto disporre del compendio immobiliare per cui è causa, sino alla data del passaggio in giudicato della emananda sentenza,



oltre interessi e rivalutazione monetaria, di cui ci si riserva la quantificazione in  
separato giudizio; **5)** il tutto nell'ambito della competenza del Tribunale adito;  
in ogni caso: vinte le spese del presente giudizio;  
in via istruttoria: la presente lite è di natura documentale. Solo per scrupolo si  
reiterano le istanze istruttorie di cui alla memoria 183, comma VI, n. 2, C.P.C.  
(prova orale), in data 10/10/2017. *Salvis juribus.*



### MOTIVI DELLA DECISIONE

\_\_\_\_\_ convenivano in giudizio la società \_\_\_\_\_ liquidazione, e – atteso l'intervenuto fallimento della convenuta nelle more della notifica – nuovamente il \_\_\_\_\_ in liquidazione, per ottenere l'accertamento dell'avveramento della condizione apposta ad una sentenza pronunciata ex art. 2932 cod. civ., il trasferimento definitivo dell'immobile oggetto della pronuncia, e la condanna della parte convenuta alla rifusione delle spese sostenute ed al risarcimento del danno.

Gli attori esponevano di aver stipulato in data 06.11.2000 con la società \_\_\_\_\_ s.r.l. un contratto preliminare di compravendita di un appartamento e relative pertinenze a \_\_\_\_\_ a seguito dell'inadempimento della promittente venditrice gli attori avevano promosso nel Gennaio 2003 innanzi al Tribunale di Roma un'azione ex art. 2932 cod.civ. Detto giudizio, rubricato al R.G. 5196/03 si era concluso con la sentenza di I grado n. 6804/2006, che disponeva il trasferimento a favore degli attori delle porzioni immobiliari oggetto del preliminare "*subordinatamente al pagamento della somma di Euro 56.293,80*" da parte degli attori, oltre alla condanna della convenuta al pagamento delle spese di lite, ed all'ordine di trascrizione della sentenza. La società convenuta si era però resa di fatto irreperibile, non consentendo agli attori di eseguire il versamento del saldo prezzo, tanto che questi ultimi "*predisponavano l'atto di offerta reale in data 24.01.08, ma la convenuta non provvedeva al ritiro dei relativi assegni*". La successiva domanda proposta innanzi al Tribunale di Milano di accertamento della validità dell'offerta formale veniva respinta e non impugnata nei termini di legge. Gli attori esponevano altresì che nel frattempo un creditore della \_\_\_\_\_ aveva pignorato innanzi al Tribunale di Milano, la somma di Euro 56.230,80, quale saldo del prezzo del compendio immobiliare oggetto di trasferimento, stabilito dalla citata sentenza del Tribunale di Roma. Il relativo procedimento si era concluso con il provvedimento di assegnazione al creditore procedente della somma dovuta a \_\_\_\_\_ dagli attori, sino alla concorrenza ed al soddisfo delle spese di procedura. Allegavano inoltre gli attori di aver "preso atto" che l'immobile oggetto della predetta sentenza era gravato da ipoteca di primo grado a



garanzia di un mutuo fondiario in favore dell'istituto di credito [redacted] e di avere pertanto provveduto a corrispondere alla creditrice ipotecaria quanto dovuto dalla società convenuta [redacted] onde conseguire anche l'annotazione della cancellazione dell'iscrizione ipotecaria: avevano pertanto provveduto a versare in relazione ai subalterni identificativi dell'immobile per cui è causa, la somma di Euro 95.000 a titolo transattivo, come ufficialmente attestato dall'atto notarile di pagamento e quietanza con surroga rogato [redacted] in data 19.10.2015, debitamente trascritto. Ritenevano pertanto di avere estinto con la suddetta surroga e con gli ulteriori pagamenti eseguiti in sede esecutiva, la propria obbligazione di pagamento nei confronti della società poi fallita, e pertanto avverata la condizione sospensiva posta dalla predetta sentenza del Tribunale di Roma. Ritenevano altresì, sempre in virtù dei predetti maggiori pagamenti, di aver diritto al rimborso di quanto versato in eccesso rispetto alle somme ancora dovute, e delle spese sostenute per ottenere la cancellazione dell'ipoteca, nonché al risarcimento del danno "cosiddetto figurativo per il mancato tempestivo trasferimento della proprietà del compendio per cui è causa dalla data contenuta nel preliminare fino ad oggi". Concludevano rassegnando pertanto le seguenti conclusioni: "nel merito; per i motivi di premessa: 1) accertato e dichiarato che - a seguito di surroga nell'ipoteca della [redacted], (g [redacted] a), titolare di ipoteca di primo grado sul compendio immobiliare per cui è causa - gli attori hanno ottemperato a quanto previsto dalla sentenza del Tribunale di Roma 6804/2006; accertato e dichiarato che gli attori più nulla devono a [redacted] suoi eventuali aventi causa, nonché terzi, a qualsiasi titolo e per qualsivoglia ragione; accertato e dichiarato, per effetto della surroga, l'avveramento della condizione contenuta nella richiamata sentenza del Tribunale di Roma 6804/2006 - che subordinava il trasferimento della proprietà, al saldo del prezzo della vendita - previa ogni ulteriore più opportuna declaratoria del caso, disporre definitivamente il trasferimento in favore [redacted] della proprietà dell'appartamento [redacted] piano contrassegnato dal n. 34 foglio 379 part. 370 sub. 711 ZC2 cat. A2 classe 5 vani 5 rendita 1032,91; della cantina sita al piano 2° interrato, contraddistinta dal n. 53 foglio 379 part. 370 sub 233 cat. C2 classe 7 mq



8 rendita 20,25; del box sito al piano 2° interrato, contraddistinto dal n. 74 foglio 379 part. 370 sub 285 cat. C6 classe 6 mq 14 rendita 117,86; 2) ordinare al competente Conservatore dei R.R.I.I. la trascrizione della emananda sentenza, con esonero da ogni responsabilità al riguardo; 3) condannare la società [redacted] al rimborso/risarcimento dei danni in favore degli attori di tutte le spese sostenute dagli attori a causa dell'inadempimento della convenuta, per i maggiori oneri necessari alla cancellazione dell'ipoteca, per le spese versate a terzi creditori [redacted] comprese le spese di soccombenza, nonché quelle per la propria difesa, di cui ci si riserva la quantificazione in separato giudizio, oltre interessi e rivalutazione monetaria; 4) al risarcimento del danno cosiddetto "figurativo", per non aver potuto disporre del compendio immobiliare per cui è causa, sino alla data del passaggio in giudicato della emananda sentenza, oltre interessi e rivalutazione monetaria, di cui ci si riserva la quantificazione in separato giudizio; 5) il tutto nell'ambito della competenza del Tribunale adito; in ogni caso: vinte le spese del presente giudizio".

Pur a fronte di regolare notifica nessuno si costituiva per [redacted] in liquidazione.

In relazione alla vicenda dedotta in giudizio ed alle domande proposte dagli attori, si osserva preliminarmente che, a seguito dell'intervenuto fallimento de [redacted] in liquidazione, tutte le domande di condanna, sia pur generica, al pagamento di somme a titolo di rimborso e di risarcimento del danno, formulate dagli attori in sede di citazione nei confronti della società *in bonis* risultano nel presente giudizio ordinario ormai del tutto improcedibili.

Per quanto attiene alle ulteriori domande proposte dagli attori, si osserva che risulta provato *per tabulas* (docc. 1 e 2 fasc. attori, nonostante l'incompletezza della copia del contratto preliminare prodotta in giudizio) che in relazione alle porzioni immobiliari N.C.E.U. di Milano, foglio 379, part. 370, subb. 711, 233 e 285 è stata emessa dal Tribunale di Roma la sentenza di I grado n. 6804/2006, che ne ha disposto ai sensi dell'art. 2932 cod. civ. il trasferimento coattivo agli odierni attori, subordinandolo alla condizione sospensiva del pagamento da parte loro dell'importo complessivo di Euro 56.293,80, quale saldo del prezzo d'acquisto.



E' altresì pacifico e documentalmente provato che gli odierni attori non sono riusciti a perfezionare l'offerta formale direttamente indirizzata alla società [redacted] ancora *in bonis*, né a far convalidare l'offerta in sede giudiziale, alla luce del corretto ed ineccepibile rigetto disposto dal giudice del Tribunale di Milano nella relativa causa di accertamento, attesa la mancata prova del passaggio in giudicato della sentenza ex art. 2932 cod.civ. sopra citata (doc. 17 fasc. attori).

Alla luce delle predette premesse, ed avuto riguardo alla documentazione tempestivamente prodotta in giudizio dagli attori stessi, può comunque darsi atto che in relazione all'iscrizione ipotecaria gravante sulle porzioni immobiliari oggetto del preliminare e della successiva sentenza ex art. 2932 cod. civ., gli attori si sono validamente surrogati al creditore ipotecario per l'importo di Euro 95.000 nei confronti della società poi fallita. Come infatti risulta dal doc. 11) fasc. attori, in data 19.10.2015, con atto pubblico del notaio [redacted], gli attori mediante il versamento del predetto importo, debitamente quietanzato dalla creditrice ipotecaria, si sono surrogati alla stessa nel corrispondente credito afferente alle porzioni immobiliari di cui alla sentenza Tribunale di Roma 6804/16.

Con il predetto pagamento gli attori hanno integrato la fattispecie della surroga legale che, ai sensi dell'art. 1203 n.2 c.c. si verifica "*a vantaggio dell'acquirente di un immobile che, fino alla concorrenza del prezzo di acquisto, paga uno o più creditori a favore dei quali l'immobile è ipotecato*". Con detta surroga pertanto essi si sono sostituiti al terzo, nel cui favore era stata costituita l'ipoteca, nel rapporto con il debitore-alienante, realizzando una successione a titolo particolare nel suddetto credito.

In virtù dell'accertata surroga per l'importo complessivo di Euro 95.000, con la richiesta di accertamento di non dovere alcunché prima alla società *in bonis* e poi a [redacted] in liquidazione, in relazione al debito per saldo prezzo indicato nella sentenza del Tribunale di Roma sopra citata, gli odierni attori hanno implicitamente dedotto l'estinzione del loro residuo debito di Euro 56.293,80



per compensazione con il maggior credito di Euro 95.000 dagli stessi vantato nei confronti del convenuto per effetto della surroga stessa.

Alla luce delle predette evidenze documentali, anche nel presente giudizio ordinario, secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale sul punto, può pertanto accogliersi nei confronti del [redacted] l'implicita domanda di compensazione di quanto versato dagli attori per l'estinzione dell'ipoteca, che in virtù di quanto stabilito dal contratto preliminare all'art. 2 avrebbe dovuto essere estinta dalla promittente venditrice – e di cui la laconica sentenza Tribunale di Roma n. 6804/06 non ha fatto alcun cenno – con il minore importo ancora dovuto dagli attori stessi di Euro 56.293,80 a titolo di saldo prezzo d'acquisto, con conseguente integrale estinzione di quest'ultimo credito a favore del convenuto.

Tralasciando pertanto quanto dedotto in ordine ad ulteriori pagamenti operati dagli attori in sede esecutiva, solo in virtù di quanto sopra statuito può definitivamente accertarsi l'avveramento della condizione sospensiva posta dalla sentenza ex art. 2932 cod.civ. pronunciata dal Tribunale di Roma, che pertanto, ove passata in giudicato, con l'accertamento dell'avveramento della predetta condizione, acquista carattere di definitività.

Non risulta peraltro al riguardo possibile o necessario emettere ulteriori statuizioni sul punto, come pur richiesto dagli attori, posto che una sentenza ex art. 2932 cod. civ. avente ad oggetto le porzioni immobiliari per cui è causa esiste già e non necessita di ulteriori pronunce, né è suscettibile di duplicazioni.

Il Conservatore dei RR.II., alla presentazione del presente titolo contenente l'accertamento dell'avveramento della condizione sospensiva indicata nella sentenza Tribunale di Roma 6804/06, ed alla attestazione del passaggio in giudicato di quest'ultima sentenza, provvederà come per legge alle necessarie trascrizioni ed annotazioni.

Le spese di lite devono dichiararsi irripetibili, alla luce del subentro alla società *in bonis* de [redacted] in liquidazione, che costituisce comunque soggetto terzo ed estraneo alle pregresse vicende dedotte in giudizio, e della circostanza che, restando contumace, il convenuto stesso non ha inteso



comunque contestare o porre ostacoli alle domande degli attori procedibili ed accoglibili nel presente giudizio.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa promossa [redacted] [redacted] nei confronti [redacted] s.r.l. in liquidazione, nella contumacia di quest'ultimo, ogni ulteriore domanda ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

I – accerta l'avveramento della condizione sospensiva riportata al capo 1) della sentenza n. 6804/06 resa in data 22.03.2006 dal Tribunale di Roma nel giudizio ex art. 2932 cod.civ. promosso da [redacted] di [redacted] nei confronti della soci [redacted]

II – rigetta le ulteriori domande degli attori in quanto infondate o improcedibili;

III – dichiara irripetibili le spese di lite, alla luce della contumacia del convenuto.

Milano, 4 agosto 2019

Il Giudice  
[redacted]

