

Santana' e Verbole

n° 188/2014

hon. se/14

ESP. 503/14



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice della prima sezione civile del Tribunale di Udine, dott. ssa  
Raffaella M. Gigantesco, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 281 *sexies* c.p.c.,  
la seguente

OGGETTO:

VENUTA COSA  
IMMOBILI

13 FEB. 2014  
Com. 4 SW A

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n° 130/2011 del R.A.C.C. in data  
12 luglio 2011, iniziata con atto di citazione notificato in data 5 luglio 2011  
(Cron. n° 2928 U.N.E.P. del Tribunale di Udine, SEZIONE DISTACCATA  
di PALMANOVA) e riassunta con ricorso depositato in data 13 novembre  
2012 e notificato, unitamente al decreto di fissazione dell'udienza, in data 6  
dicembre 2012

da

nata a Venezia il 4.8.1951, c.f.

, rappresentata e difesa dagli avvocati

del Foro di Venezia e del Foro di Udine, con

domicilio eletto presso lo studio di quest'ultimo in Udine, alla

34, come da mandato a margine dell'atto di citazione

ATTRICE

nei confronti di

FALLIMENTO

in

persona dei curatori fallimentari

di Udine, rappresentati e difesi dagli avv.ti

di Trieste e

di Udine, giusta delega in

calce all'atto di riassunzione notificato in data 6.12.2012, su

autorizzazione del G.D. dei 19.1.2013

CONVENUTO

OGGETTO: ESECUZIONE DEL CONTRATTO IN FORMA SPECIFICA EX  
ART. 2932 C.C.

OSSERVA

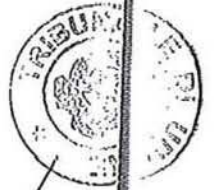
A fondamento della pretesa fatta valere l'attrice esponeva di avere stipulato in data 8 aprile 2006 con la società [redacted] un contratto preliminare di vendita relativo ad una porzione di bifamiliare, meglio identificata in citazione; che il contratto prevedeva un preciso termine per addivenire al rogito; che, quale promissario acquirente, aveva adempiuto all'obbligo di pagamento del corrispettivo nei termini divisati in contratto, versando integralmente il prezzo, pari a €. 440.000; che l'attrice aveva avuto, sin dal luglio 2007 l'effettiva disponibilità dell'immobile; che la controparte, pur formalmente invitata, non aveva adempiuto alla stipula del contratto c.d. definitivo.

Dedotto l'altrui inadempimento, chiedeva quindi una pronuncia costitutiva ex art. 2932 c.c. che facesse luogo del contratto di vendita non concluso, con vittoria di spese ed onorari di lite.

La parte convenuta si costituiva alla prima udienza di comparizione assumendo di non essere mai stata invitata dalla controparte al rogito, ragione per la quale non era ipotizzabile alcun inadempimento a suo carico; di avere maturato nei confronti della [redacted] un credito di €. 44.695,52 più Iva per l'esecuzione di opere extracapitolato effettuate su ordine dell'attrice nell'immobile per cui è causa.

Concludeva quindi per la pronuncia di sentenza costitutiva ex art. art. 2932 c.c. previo versamento all'Impresa convenuta della somma sopra specificata, spese rifuse.

Concessi i termini di cui all'art. 183 co. 6 c.p.c. , all'udienza del 10.10.2012 l'attrice dava atto dell'intervenuto fallimento della società convenuta (sentenza



66/2012 del 3.8.2012 Tribunale di Udine) ed il processo veniva interrotto ex art. 43 L.F.

Con ricorso in riassunzione depositato in data 13 novembre 2012, e notificato in data 6 dicembre 2012 il giudizio veniva così riassunto nei confronti della curatela e la causa istruita mediante espletamento di ctu.

All'esito, ritenuta matura per la decisione senza altra istruttoria, la causa veniva rinviata all'udienza odierna per la discussione orale ai sensi dell'art. 281 sexies.

La domanda attorea merita accoglimento.

La domanda giudiziale proposta dalla \_\_\_\_\_ nei confronti della \_\_\_\_\_

è stata trascritta in data 14 luglio 2011 e dunque prima del fallimento della società, come risulta dalla ispezione ipotecaria prodotta in atti.

Secondo la oramai consolidata giurisprudenza della S.C. in tema di contratto preliminare di compravendita immobiliare, se la domanda rivolta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere detto contratto è stata trascritta prima della dichiarazione di fallimento del promittente venditore, la sentenza che l'accoglie, anche se trascritta successivamente, è opponibile alla massa dei creditori e impedisce l'apprensione del bene da parte del curatore del contraente fallito, che non può quindi avvalersi del potere di scioglimento accordatogli, in via generale, dall'art. 72 della legge fallimentare.

Ciò in quanto gli effetti della anzidetta sentenza di accoglimento retroagiscono alla data della trascrizione della domanda (così da rendere la situazione controversa insensibile agli eventi successivi incidenti sulla titolarità e sulla disponibilità del bene oggetto della pretesa) ed in quanto, alla luce dei principi del giusto processo e della sua durata ragionevole, le posizioni delle parti ed i diritti da esse inizialmente fatti valere non possono

subire conseguenze pregiudizievoli a causa del tempo di trattazione necessario per la definizione del giudizio (in questo senso, Cass. sez. I, 15 dicembre 2011, n. 27093; Cass. sez. II, 8 luglio 2010, n. 16160; Cass. sez. I, 23 giugno 2010, n. 15218).

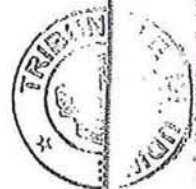
Circa il rito applicabile alla fattispecie in esame si osserva che seppure la decisione della Suprema Corte a Sezioni Unite n. 12505/2004, la quale ha dipanato definitivamente la questione in esame, si riferisce a fattispecie antecedenti la riforma del diritto fallimentare, le situazioni sostanziali tutelate sono esattamente sovrapponibili ed allo stato della giurisprudenza, prevalenti sulle intervenute modifiche processuali.

Venendo all'esame delle tematiche introdotte, giova anzitutto richiamare che in tema di azione ex art. 2932 c.c. l'attore ha l'onere di *provare* il titolo ed il proprio adempimento alle obbligazioni dedotte in contratto, ovvero dell'offerta ad adempiere, elementi che rappresentano fatti costitutivi della pretesa di trasferimento della proprietà *ope iudicis* (cfr. Cass. 7409 del 11/05/2012), e di *allegare* la circostanza del mancato o inesatto adempimento della controparte, a cui invece compete di fornire evidenza di un fatto estintivo dell'obbligazione.

Ciò posto, reputa questo giudice che l'odierna ricorrente abbia fornito sufficienti elementi a conforto della pretesa azionata quali la produzione documentale del contratto preliminare e dei versamenti, peraltro non fatti oggetto di contestazione, dell'intero prezzo pattuito.

Ne consegue un quadro di sufficiente determinatezza circa il complesso di circostanze narrate in relazione al *titolo* e all'*adempimento*.

La difesa dell'intervenuto fallimento ha eccepito l'inopponibilità al fallimento del contratto preliminare di compravendita, manifestando la volontà di sciogliersi dal predetto, ai sensi dell'art. 72 L.F., la non compiuta identificazione dell'immobile, nonché la domanda corresponsione di €.



44.695,52 a titolo di credito della fallita impresa per asserita esecuzione di opere extracapitolato nell'immobile per cui è causa.

Orbene ritiene il giudicante infondate le eccezioni tutte della curatela.

*In primis* deve dichiararsi l'inammissibilità della domanda di riconoscimento di credito per intervenuta decadenza.

Il *in bonis* infatti si è costituito solo all'udienza di prima comparizione delle parti e trattazione della causa, così decadendo, ex art. 167 c.p.c., dalla facoltà di proporre domande che allargano il *petitum* introdotto dall'attrice, come certamente può qualificarsi la domanda proposta, né il fatto che il processo sia stato riassunto nei confronti della curatela, rimette in termini la parte già decaduta (cfr. Cass. Civ. n. 704/62; Cass. Civ. n. 6530/87).

Circa la doglianza di inammissibilità osserva il giudicante che per giurisprudenza oramai consolidata (cfr. Cass. Civ. SSUU 12505/2004, Cass. Civ. sez. I 15218/2010 e Cass. Civ. 16160/2010) "*quando la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto è stata trascritta prima della dichiarazione di fallimento – come è avvenuto nel caso in esame – la sentenza che l'accoglie, anche se trascritta successivamente, è opponibile alla massa dei creditori ed impedisce l'apprensione del bene da parte del curatore del contraente fallito, che non può quindi avvalersi del potere di scioglimento accordatogli, in via generale, dall'art. 72 della legge fallimentare*".

Infondata altresì l'eccezione relativa al difetto di inadempimento imputabile alla convenuta per omesso invito, da parte dell'attrice, alla stipula del contratto definitivo.

Sul punto si osserva che l'art. 2932 c.c. non prevede detto invito come elemento costitutivo della fattispecie tanto più come nel caso in esame, ove parte promittente aveva già versato l'intero prezzo del bene promesso in

vendita e le parti avevano anche fissato un termine essenziale per la stipula del contratto definito.

Ne discende che alcuna decadenza o clausola di salvezza è maturata in capo alla convenuta, in quanto non invitata alla stipula pur in difetto di un invito formale.

Facendo governo quindi delle regole probatorie sopra individuate, i fatti costitutivi della domanda ex art. 2932 c.c. trovano positivo riscontro.

Per quanto concerne l'esatta identificazione dei beni l'attrice ha prodotto la documentazione che aveva in suo possesso, integrata dalla ctu espletata la quale ha descritto la porzione d'interesse, specificandone gli estremi catastali come già individuati in citazione e la conformità e commerciabilità del bene come richiesta per legge, come attestato dal CTU.

Sussistono pertanto i requisiti previsti dalla normativa urbanistica per poter trasferire la proprietà dell'immobile.

Circa la regolamentazione delle spese si ritiene equa la compensazione dei compensi nella misura di 1/3, considerata la non opposizione del fallimento alla pronuncia costitutiva e la condanna della curatela al pagamento in favore dell'attrice delle spese per intero e dei restanti 2/3 dei compensi secondo il principio della soccombenza, spese liquidate sulla scorta del valore della causa e dei parametri medi di cui al D.M. 140/2012, con la riduzione nella misura del 50% della fase relativa all'istruttoria, in quanto non materialmente espletata.

Le spese di ctu, già liquidate con decreti del 20 giugno 2013 e 15.11.2013, restano a carico definitivo delle parti nella misura del 50% ciascuna, salvo obblighi restitutori per quanto eventualmente anticipato in via provvisoria per il vincolo della solidarietà.



P.Q.M.

Il Tribunale di Udine, definitivamente provvedendo nella causa recante R.G.  
130/2011, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa così provvede:

- 1) trasferisce in capo a \_\_\_\_\_, nata a Venezia  
il 4.8.1951, c.f \_\_\_\_\_ la proprietà delle  
seguenti unità immobiliari:
- 2) Comune di Lignano Sabbiadoro (UD), fg. 42; particella 1110 sub. 2;  
categoria A/2; classe 6; vani 7; viale Europa, 116/F, piano S1 - T - 1  
- 2;
- 3) Comune di Lignano Sabbiadoro (UD), fg. 42; particella 1110 sub. 3;  
categoria C/6; classe 7; Consistenza 19 mq.; viale Europa, 116/F,  
piano S1.

4) Ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari  
competente di trascrivere la sentenza a favore della  
parte attrice e contro la convenuta, con esonero da ogni  
responsabilità del Conservatore;

- 5) Dichiara compensati tra le parti i compensi nella misura di un  
terzo;
- 6) Condanna la convenuta alla rifusione, in favore dell'attrice dei  
restanti due terzi dei compensi, liquidati nella complessiva  
somma di €. 8.511,02, di cui €. 1425,77 per anticipazioni, €. 7.085,25 per compenso (€. 3250 per la fase studio, €. 1650 per  
la fase introduttiva, €. 1625 per la fase istruttoria, € 4050 per la  
fase decisoria), oltre IVA e CPA.
- 7) Pone definitivamente a carico di ciascuna parte nella misura del  
50% ciascuna le spese di ctu come già liquidate.

Sentenza provvisoriamente esecutiva *ex lege*.

Così deciso in Udine, 13 febbraio 2014

AL  
Mia  
LIERE  
Cucchi

Depositato in Cancelleria  
13 FEB. 2014

Il CANCELLIERE

TRIBUNALE

8

11