

Sent. 2913/2014
Geom. 1390/2014
Rep. 2597/2014



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Sez. decima

In persona del giudice **Dr. Vincenzo Vitalone** ha emesso la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile iscritta al n. **69580/2006**

TRA

Lidia Salvemini
rappresentata e difesa dall'avv. Francesco Mainetti ed elett.te domiciliata in Roma
piazza Mazzini n. 27

ATTRICE

E

Riace Immobiliare s.r.l.

CONVENUTA CONTUMACE

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO MOTIVI DELLA DECISIONE

Lidia Salvemini ha chiesto le sia trasferito, ex art. 2932 c.c., l'immobile sito in Roma via F. Verdinois n. 6/8 per il quale aveva stipulato un contratto preliminare con la società proprietaria in data 22.12.2004 ed al quale la medesima era rimasta inadempiente non provvedendo alla redazione del rogito definitivo.

L'attrice è da tempo nel possesso dell'immobile essendovi stata immessa dalla convenuta, rimasta contumace, che ha procrastinato la stipula adducendo problemi collegati alla preesistenza di trascrizioni pregiudizievoli ed in particolare dell'iscrizione ipotecaria afferente all'originario mutuo indiviso che riguardava il più ampio complesso immobiliare (v. deposizione testimoniale).

La documentazione prodotta dall'attrice consente di accertare che l'immobile è di proprietà della società convenuta (v. certificato notarile ventennale), che è in regola con la disciplina edilizia ed urbanistica ed è conforme alle risultanze catastali (v. consulenza di parte in atti). Sul medesimo grava soltanto formalmente un pignoramento risalente al 1989, estinto, ed ipoteca del 1995 che la società creditrice cessionaria della banca erogante ha certificato essere stato, nel frattempo, integralmente soddisfatto.

Si rammenta in relazione agli accertamenti ed alla dichiarazioni sulla conformità urbanistica il consolidato orientamento per cui *"in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita di un immobile, nel caso in cui il promittente alienante, resosi inadempiente, si rifiuti di produrre i documenti attestanti la regolarità urbanistica dell'immobile ovvero di rendere la dichiarazione sostitutiva di*

atto notorio di cui all'art. 40 legge 28 febbraio 1985, n. 47, deve essere consentito al promissario acquirente di provvedere a tale produzione o di rendere detta dichiarazione al fine di ottenere la sentenza ex art. 2932 cod. civ., dovendo prevalere la tutela di quest'ultimo a fronte di un inesistente concreto interesse pubblico di lotta all'abusivismo, sussistendo di fatto la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto" (Cass. sez un 11.11.2009 n.23825).

Concorrono pertanto le condizioni per procedere al trasferimento dell'immobile così come richiesto, imputandosi all'attrice il solo obbligo di corrispondere, al passaggio in giudicato della presente sentenza il saldo del corrispettivo originariamente fissato in € 185.000,00 e dal quale vanno detratte tutte le spese sostenute dalla medesima per ottenere la documentazione necessaria per provvedersi alla sentenza, altrimenti a carico della venditrice ove la stessa avesse aderito alla stipula del contratto definitivo e che sono state quantificate in € 1.718,93, imputandosi pertanto all'acquirente il saldo finale di € 183.281,00 oltre interessi dal passaggio in giudicato della sentenza sino al saldo.

Le spese legali seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo valutata la complessità dell'istruttoria documentale.

PQM

Il Tribunale definitivamente pronunciando nel procedimento n.69580/2006 così dispone :

1) trasferisce a Lidia Salvemini nata a Pontecorvo (FR) il 1 luglio 1931 cf SLVLDI31L41G838S per il corrispettivo di € 225.000,00 gli immobili siti in Roma:

A) appartamento via Federico Verدينois n. 6 comp. Z piano ottavo scala A) edificio 9 catasto fabbricati ditta Elche in H501, fg.606, pat.lla 228, sub 46, zona censuaria n. 5, cat A/3 vani 4, r.c. €877,98, confinante con appartamento int 15 della scala a) e con l'appartamento int. 31 della scala b);

B) locale box int. 6 piano interrato edificio n. 11 catasto fabbricati in ditta Elche con sede in H501, fg.606,part.lla 527,sub 12,zona censuaria n.5, cat.C/6 cl. 9, mq 16, r.c. 156,18, confinante con box n. 5 e n. 7,

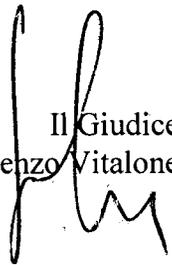
attualmente di proprietà della Immobiliare Riace s.r.l.con sede in Roma via F.Verدينois n. 8, cf 05154300585 e sui quali risultano solo formalmente pignoramento trascritto in data 14.4.1989 ed ipoteca volontaria iscritta in data 12.12.1995 al n. 14533 per £. 37.000.000.000 essendo estinto il debito originario;

2) dispone che la Salvemini corrisponda al passaggio in giudicato della presente sentenza alla società convenuta o eventuali cessionarie di essa il saldo residuo di € 183.281,00 oltre interessi maturati oltre tale data;

3) ordina al conservatore RR.II. di Roma I- Agenzia del Territorio- di provvedere, al passaggio in giudicato della seguente sentenza, alle conseguenti annotazioni e trascrizioni con riferimento alla nota di trascrizione del 13.11.2006 n. 589, r.g. 152543,r.p. 91853;

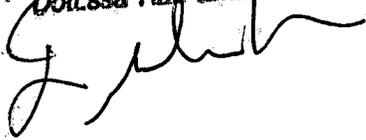
4) condanna la società convenuta alla rifusione delle spese di lite che liquida a favore dell'attrice in € 15.440,00 oltre accessori.

Il Giudice
Vincenzo Vitalone



Roma 3.2.2014

CANCELLIERE U
Dot.ssa Ray Emillo



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Depositato in Cancelleria



Roma, il 06 FEB. 2014

CANCELLIERE U
Dot.ssa Ray Emillo



IL CASO.IT