

MLØ7

N° 755/14 Sentenza
N° 2331/2000 Ruolo Generale
N° 2503 Cronologico
N° 1835 Repertorio



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI VERONA**

Il Tribunale di Verona, terza sezione civile, in composizione monocratica, in persona del giudice dott. Vittorio Carlo Aliprandi ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al N° 2331 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2000-promossa

DA



rappresentato e difeso dall'avv.

Giuliano Dalfini ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Verona Piazza Viviani n. 12 giusta delega stesa a margine dell'atto di citazione;

- ATTORE

CONTRO



rappresentato e difeso

dall'avv. Melania Schirru ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Verona via Santa Teresa n. 51 giusta delega stesa a margine della comparsa di nuovo difensore del 20.9.2003;

- CONVENUTO

Al. Franz



NONCHÉ CONTRO

[redacted] in persona del protutore e
curatore speciale avv. Chiara Galice in proprio ed elettivamente domiciliato
presso il suo studio in Verona via dei Mutilati n. 3;

- CONVENUTO

E CON LA CHIAMATA DI

Unicredit Credit Management Bank s.p.a., già UGC Banca spa, con sede in
Verona, in persona del legale rappresentante prof. Giovanni Sala, rappresentata
difesa dall'avv. Francesco Mafficini, in virtù di procura generale alle liti
26.07.2010 n. 67452 rep. E n. 18581 racc. Notaio Marino, (P.IVA
02659940239), ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Verona
Corso Cavour n. 39;

- INTERVENUTA

E CON LA CHIAMATA DI

Banca Antonveneta s.p.a.
Nanni avv. Franco
Equitalia Nord s.p.a.

- CONTUMACI

OGGETTO: Azione di rescissione e divisione di beni caduti in successione.

All'udienza del 3.12.2013 la causa era rimessa in decisione sulle
seguenti

CONCLUSIONI

Per l'attore:

Nel merito in via principale: dichiararsi nullo per la mancata partecipazione di [redacted]

[redacted] il preliminare di cui è causa;

Alfani



In subordine: rescindersi il preliminare ex art. 763 c.c. per lesione oltre il quarto della porzione dell'attore [redacted] nel contempo accertandosi che nessuna delle somme di cui alla narrativa di citazione sub 6 lettere A, B, C, D, E, è dovuta a [redacted]

In ulteriore subordine: pronunciarsi la rescissione ordinaria del preliminare di divisione, previo accertamento dello stato di indigenza [redacted] tempo del preliminare;

In ulteriore subordine: pronunciarsi l'annullamento del preliminare di divisione per errore di [redacted] essenziale e riconoscibile;

In ogni caso: dividersi l'immobile *de quo*, se del caso tramite vendita all'asta ex art. 720 cc ove si tratti di immobile non comodamente divisibile o che subirebbe pregiudizio dalla divisione.

In via istruttoria: *omissis*

Per il convenuto [redacted]

Dato atto del rifiuto del contraddittorio, da parte della scrivente difesa, sulle eventuali domande nuove *ex adverso* da chiunque formulate (ivi comprese quelle già eccpite tempestivamente in atti ed a verbale, avanzate da parte attrice, sia nelle memorie ex art. 183 c.p.c. depositate rispettivamente il 05/11/00 ed il 25/01/02, sia nella comparsa conclusionale depositata il 22/09/09), così giudicare:

in via pregiudiziale di rito: accertare e dichiarare la carenza di interesse ad agire di [redacted] ex art. 100 c.p.c. e conseguentemente rigettare le domande tutte avanzate da parte attrice;

In via principale di merito: rigettare le domande di nullità, rescissione ed annullamento in quanto infondate in fatto ed in diritto, oltre che tardive, per intervenuta prescrizione;

In via subordinata di merito ai fini della richiesta divisione dell'immobile (*rectius*

Alfrano



dell'eredità), attribuire l'intero compendio ereditario a [REDACTED] con obbligo di quest'ultimo di corrispondere a [REDACTED] il conguaglio in denaro pari a € 15.493,70 = (pari a € 30.000.000), dedotto l'importo di € 5.000.000 già versato, ed a [REDACTED] la quota parte di giustizia risultata all'esito dell'espleta istruttoria, dedotte le spese sostenute e previo ottenimento delle prescritte autorizzazioni di legge.

In ogni caso con vittoria di spese diritti ed onorari integralmente rifusi

In via istruttoria ci si riporta alle istanze tutte, formulate rispettivamente nella memoria a prova diretta (depositata il 27/09/02) ed in quella a prova contraria (depositata il 23/10/02), qui da intendersi integralmente ritrascritte, ivi compresa la richiesta di integrazione di CTU in ordine alla integrazione della consulenza disposta, affinché sia valutato il valore dell'immobile oggetto di causa non solo attuale, ma anche all'epoca dell'apertura delle eredità e l'incidenza dei lavori effettuati, tenendo conto, altresì, del momento in cui si sono verificate le due successioni da parte dei genitori delle odierne parti in causa

[REDACTED]

Nel merito in via principale: dato atto che [REDACTED] è estraneo al rapporto processuale connesso avente ad oggetto le domande proposte da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] riguardanti la pronuncia di nullità del contratto preliminare di vendita di quota ereditaria e di pronuncia di rescissione per lesione, accertarsi il diritto di [REDACTED] ad ottenere la quota di un terzo del compendio immobiliare, di cui è causa, e disporsi di conseguenza la divisione di esso con attribuzione del compendio immobiliare, di cui è causa, a [REDACTED] che ne ha fatto richiesta, e/o a [REDACTED] con condanna dell'assegnatario e/o degli assegnatari di esso a pagare a titolo di conguaglio a [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro-tempore (curatore speciale o tutore) la somma indicata in C.T.U. di

Alfano



Euro 233.333,33 o quella minore di giustizia con interessi e rivalutazione monetaria dalla data di deposito della C.T.U. (31.10.2006) al saldo effettivo;

In via subordinata: qualora per qualsiasi ragione venga disposta la vendita dei beni immobili, oggetto di causa, e non venga accolta in tal modo la domanda di assegnazione di essi, disporsi l'attribuzione di un terzo della somma ricavanda a

██████████
In ogni caso: con vittoria di spese, diritti ed onorari, con I.V.A. e C.I.P. rifusi.

Per Unicredit Credit Management Bank s.p.a.:

Nel merito:

- nell'ipotesi di divisione degli immobili di cui è causa, si chiede che l'ipoteca in favore di Unicredit Credit Management Bank s.p.a. venga concentrata sul lotto da attribuirsi al debitore convivente ██████████ per le causali di cui in narrativa;

- con riferimento alla quota di proprietà di 1/3 del sig.ra ██████████, nell'eventualità che l'intero compendio immobiliare sia alienato a terzi, si chiede che, sulla somma di sua spettanza, come ricavata dalla vendita, venga costituito diritto di pegno in favore di Unicredit Credit Management Bank s.p.a. per le causali di cui in narrativa.

Spese e competenze di lite, oltre spese generali ed accessori di legge, a carico dei conviventi, oltre che degli eventuali opponenti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato a mezzo del servizio postale e spedito in data 2.05.2000, ██████████ conveniva in giudizio i fratelli ██████████ ed ██████████ affinché venisse dichiarata la nullità del preliminare intercorso con ██████████ per la mancata partecipazione di ██████████ o che, in via subordinata, lo stesso venisse rescisso ex art. 763 c.c. e che l'immobile caduto in successione venisse diviso tra i coeredi.

Al. P. P.



Esponiva l'attore:

- che in data 17.03.1971 era deceduto *ab intestato* [redacted] lasciano quali eredi la moglie [redacted] e i tre figli, ossia [redacted]

- che in data 14.08.1997 era deceduta la madre [redacted] nel 1996 con nomina di tutore nella persona [redacted]

- che l'assc ereditario era rappresentato da un immobile sito in Domegliara via Battisti n. 27 censito al N.C.E.U. di Verona alla sezione A foglio III mapp. 155/c, 157/d, 158/c, 382 per un totale di are 6.83;

- che [redacted] aveva sempre goduto dell'immobile sin dalla morte del padre;

- che con preliminare 25.05.1999 il componente si era impegnato ad alienare la propria quota a [redacted] al prezzo di £. 35.00.0000 e l'esiguità del corrispettivo era dovuta al fatto che [redacted] aveva sostenuto spese varie (spese di successione, pagamento di un mutuo acceso dal padre nel 1964, pagamento di un mutuo ipotecario ventennale acceso da [redacted] a nome di tutti i fratelli per ultimare l'appartamento iniziato dal padre, spese varie per la manutenzione dell'immobile, spese per la costruzione del magazzino seminterrato);

- che, infine, il contratto definitivo non era mai intervenuto.

Alla luce di tali premesse, l'attore instava per ottenere la divisione dell'immobile per nullità del negozio per effetto della mancata partecipazione di [redacted] e, in via subordinata, la rescissione ex art. 763 e 764 c.c. del preliminare *de quo*, tanto più che la gran parte dei crediti vantati da Luciano si era prescritta.

Si costituiva con comparsa [redacted] in proprio e quale tutore di

Al. Janti



Alessio, che resisteva ed esponeva:

- che effettivamente aveva goduto dell'immobile ereditario con l'assenso dei fratelli coeredi;
- che l'attore si era impegnato a cedere la sua quota con ben tre contratti scritti al prezzo di £. 35.000.000, di cui £. 5.000.000 già versate;
- che il preliminare non richiedeva la partecipazione del fratello incapace e che detto contratto aveva gli effetti di un atto ricognitivo di debito;
- che l'azione di rescissione si era comunque prescritta.

Il giudice adito, dopo aver concesso i termini per la proposizione delle eccezioni di rito e di merito non rilevabili d'ufficio e i termini ex art. 183 quinto comma e 184 c.p.c. previgenti, trasmetteva gli atti al presidente del Tribunale affinché valutasse l'opportunità di nominare un curatore speciale a [redacted] e il presidente nominava l'avv. Franco Nanni di Verona.

A quel punto, si costituiva l'avv. Nanni in proprio associandosi solo alla domanda di divisione e il giudice dott. Miranda faceva regredire il processo all'udienza ex art. 180 c.p.c. previgente affinché non fossero violati i diritti di difesa dell'incapace.

Assegnati nuovamente i termini la dott. Paola Metteucci, con ordinanza 5.01.2004 ammetteva parte dei capitoli dedotti in giudizio.

La lite era istruita con l'escussione dei testi [redacted]

[redacted]

La causa era spedita a sentenza all'udienza del 16.06.2009, ma il precedente istruttore la riponeva sul ruolo per verificare se la domanda giudiziale fosse stata trascritta e per espletare un supplemento di consulenza avente ad oggetto

Assegnati



l'accertamento di eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli e la verifica in punto comoda divisibilità del cespite.

All'udienza del 25.05.2010 l'avv. Dalfini di parte attrice preannunciava di aver chiesto la trascrizione della domanda di divisione pochi giorni prima e all'udienza del g. 11.10.2011 si costituiva per l'interdetto l'avv. Galice, in luogo dell'avv. Nanni. L'avv. Schirru di parte convenuta, subentrata all'avv. Sgaravato, evidenziava che l'avv. Nanni aveva promosso procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 497/09 R.G. contro l'interdetto e sulla sua quota di 1/3 del bene da dividere in forza di provvedimento di liquidazione delle sue competenze emesso dal Tribunale.

La lite era assegnata a questo giudice nell'aprile 2012 ed immediatamente era integrato il contraddittorio con i creditori iscritti.

Interveniva volontariamente solo Unicredit Credit Management Bank s.p.a. (in quanto parte attrice aveva evocato in giudizio erroneamente Unicredit s.p.a.), la quale si limitava ad osservare che la sua presenza nel giudizio era finalizzata alla conservazione della garanzia patrimoniale e che in ipotesi di vendita la somma spettante a [REDACTED] doveva essere costituita in pegno avendo iscritto ipoteca sulla quota di proprietà di 1/3 dell'attore in data 29.01.2001 n. 3563 R.G. e n. 620 R.P.

Nessuno compariva per il pignorante e gli altri creditori ipotecari di cui il nominato esperto aveva dato contezza nel supplemento.

Seguiva poi un imponente tentativo di conciliazione, finalizzato alla concentrazione dell'intero bene in capo a [REDACTED] sia per tacitare il creditore pignorante ai danni di [REDACTED] sia i creditori di [REDACTED] ma la trattativa non dava gli effetti sperati in quanto il Tribunale di Verona, con proprio decreto

Al. Panti



15.10.2013, autorizzava la vendita della quota dell'interdetto ad un prezzo non inferiore a € 90.000 mentre il convenuto [redacted] aveva palesato la disponibilità, peraltro dopo molte udienze, a giungere all'importo massimo di € 70.000.

La lite era quindi posta in decisione all'udienza del 3.12.2013 sulle conclusioni trascritte in epigrafe, previa assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito degli scritti conclusivi. La difesa di parte attrice ometteva il deposito del fascicolo di parte.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda attorea va disattesa e va dichiarata l'improponibilità della domanda di divisione e/o di assegnazione del bene ereditario.

In fatto, è pacifico che [redacted] [redacted] decedeva *ab intestato* in data 17.03.1971 lasciando quale eredità il compendio immobiliare sito in S. Ambrogio di Valpolicella identificato alla sezione A foglio III mapp. 155 sub c, 157 sub d, 158 sub. c, 382 sub. c con insistente abitazione ancora in fase di ultimazione, ora censito al N.C.E.U. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella al foglio 18 mapp. 1883 sub. 1, 2, 3, 5, 5 e 6, e che allo stesso subentravano la moglie [redacted], il

[redacted] gli allora minorenni [redacted]

Al decesso [redacted] la fraterna diveniva piena proprietaria del compendio immobiliare per la quota di 1/3.

Parimenti documentato che tra [redacted] e [redacted] interveniva un preliminare di vendita di quota: in particolare i due fratelli, redigevano a penna una minuta in data 28.04.99 (doc. 2 di parte convenuta) in cui era fissato il

Per parte



prezzo di cessione della quota in £. 35.000.000, tenuto conto delle spese sostenute da [redacted] e poi erano sottoscritti due contratti recanti la data del 25.05.1999 (doc. 3 e 4 di parte convenuta) in cui erano elencate le spese sostenute dal convenuto [redacted] si impegnava a vendere la sua quota al fratello, entro la data del 30.06.99, al prezzo di £. 35.000.000, di cui £. 5.000.000 versati a titolo di caparra confirmatoria.

Si può intuire che nella determinazione del prezzo di cessione i contratti avessero tenuto nella debita considerazione gli esborsi sostenuti da [redacted] (cfr. elencazione contenuta nel doc. 4 di parte convenuta), ma non vi è agli atti alcuna specifica indicazione delle spese sostenute dal convenuto e del valore della quota per poter porre in stretta dipendenza i due valori.

Proprio perché nel preliminare l'ammontare delle singole voci di spesa sostenute da [redacted] e segnatamente le spese di successione, il pagamento di rate di un mutuo acceso dal padre nel 1964, le spese per l'ultimazione di un appartamento, il pagamento di un mutuo acceso da [redacted] nell'interesse della comunione e onorato solo dal maggiore dei fratelli, gli esborsi per migliorie e manutenzione del manufatto e costruzione di un magazzino - non erano esplicitate, non può, a parere di questo giudice, verificarsi l'effetto di una ricognizione di debito.

Nessun dubbio, inoltre, che il negozio *inter partes* rivesta la natura di preliminare, come chiaramente si può desumere dal tenore complessivo dell'atto, dalla previsione di una caparra confirmatoria, dalla possibilità data al promissario acquirente di designare altra persona, dalla previsione di un rogito da stipulare entro una certa data, nonché dall'intestazione dei negozi medesimi, nonostante nel doc. 4 di parte convenuta si trovi scritto che [redacted] cede e

Al padre



che [redacted] acquista per sé o per persona da nominare.

Peraltro nel doc. 3 di parte convenuta, costituente la stesura definitiva del negozio, correttamente le parti si erano impegnate a trasferire ed ad acquistare, lasciando così chiaramente intendere che il negozio avesse effetti obbligatori e non reali.

Infatti, nell'indagine diretta ad individuare il carattere preliminare o definitivo di un contratto di vendita occorre ricercare la effettiva volontà dei contraenti per accertare se essa sia stata rivolta direttamente al trasferimento della proprietà ovvero a dare vita ad un rapporto obbligatorio che impegna ad una ulteriore manifestazione di volontà, tenendo presente che al predetto fine non sono decisive, anche se non irrilevanti, le espressioni letterali usate dalle parti.

Tanto precisato, non si comprende la ragione per cui parte attrice asserisca che il preliminare di cessione di quota ereditaria vada inteso come contratto di divisione: la divisione contrattuale posta in essere dai coeredi può avere per oggetto l'intera eredità o parte di essa e il suo effetto è quello di sciogliere la comunione ereditaria, mentre il contratto preliminare di cessione di quota produce solo l'effetto di obbligare una parte a cedere la sua quota e dunque ha una funzione ben diversa dal contratto di divisione.

Per detti motivi, la disciplina di cui all'art. 763 c.c. non può trovare applicazione al preliminare di vendita di quota ereditaria e parimenti infondata è l'eccezione secondo cui detto negozio sarebbe nullo per il solo effetto della mancata partecipazione di [redacted].

E' il contratto di divisione che obbliga la partecipazione di tutti i comunisti, mentre nella vendita di quota - o preliminare di vendita di quota - non occorre

De. part.



la presenza degli altri partecipanti alla comunione, i quali semmai potranno al limite far valere le loro ragioni con lo strumento della prelazione ex art. 732 c.c. Sotto questo profilo, pertanto, neppure è invocabile il disposto dell'art. 764 c.c. riferito alla c.d. divisioni transattive, da non confondere con le transazioni divisorie non rescindibili, in quanto il preliminare di causa non era idoneo a sciogliere la comunione ereditaria di [REDACTED].

Né questo giudice può convertire la domanda di rescissione ex art. 763 c.c. nella generale azione di rescissione per lesione: a parte che l'azione ex art. 1448 c.c. è sorretta da diversa *causa petendi* e che nel caso concreto neppure è provato che [REDACTED] abbia contratto in relazione a sue difficili condizioni economiche, vi è da osservare che un'eventuale rescissione del preliminare sarebbe inutile, essendo ormai prescritto il diritto di [REDACTED] a promuovere azione per ottenere sentenza che tenga luogo del contratto non concluso ex art. 2932 c.c.

Al. Pand.

Le ulteriori domande di rescissione ordinaria c/o per errore del preliminare *inter partes* sono comunque domande tardive poiché introdotte solo con la memoria ex art. 183 quinto comma c.p.c. previgente.

Passando ora ad esaminare l'istanza di divisione, ritiene questo giudice che la domanda sia improponibile in questo contenzioso.

Come già anticipato, la quota di [REDACTED] è stata pignorata dal suo precedente curatore speciale avv. Nanni e sulla medesima risulta trascritto il pignoramento in data 12.10.1999 N. 38592 R.G. e N. 23165 RP; detta quota è già stata posta in vendita da questa stessa A.G. nella veste di giudice dell'esecuzione nella procedura esecutiva ed è pertanto evidente che un giudizio divisionale sarebbe *inutiliter datum* in quanto la domanda di divisione era



trascritta dall'avv. Dalfini solo in data 17.05.2010 ai N. 19332 r e N. 11754

R.P.

Per giunta, nella fattispecie, il c.t.u. dott. Massimo Gronich accertava la sostanziale impossibilità di addivenire alla formazione di tre lotti omogenei, ragion per cui non resterebbe che porre in vendita l'intero bene o assegnare le quote di [REDACTED]

Entrambe le soluzioni urtano con il dato che la quota di [REDACTED] è già stata posta in vendita in forza di un pignoramento trascritto anteriormente alla domanda di divisione, sicché l'eventuale vendita dell'intero potrebbe utilmente avvenire solo nell'ambito del giudizio esecutivo, una volta verificata l'impossibilità di utile alienazione della quota ex art. 600 c.p.c.

La domanda di assegnazione svolta da [REDACTED] avrebbe potuto risolvere la gran parte del contenzioso, ma lo stesso, come visto, pretende di pagare la quota di [REDACTED] con la somma quantificata nel preliminare e di versare solo € 70.000 per la quota dell'incapace a fronte di un prezzo di stima dell'intero compendio di € 700.000, come da relazione in atti.

Detta domanda di assegnazione non può essere accolta. Lo scioglimento della comunione può anche avvenire a mezzo di assegnazione ex art. 720 c.c. se i beni non siano comodamente divisibili, ma il prezzo di assegnazione deve essere quello emergente dalla consulenza, ossia di € 233.333 per ciascuna quota, somma che pacificamente il convenuto non intende versare, come si desume dalla mancata autorizzazione data dal Tribunale e dalle conclusioni rassegnate dalla parte.

Né [REDACTED] può pretendere di compensare in questa sede il prezzo della quota di [REDACTED] con le spese indicate nel preliminare: posto che detto preliminare è

As. p. quanto



rimasto tale e con tutta probabilità non potrà sortire gli effetti del contratto non concluso, si è già detto che il predetto negozio non può neppure valere come ricognizione di un debito non espresso nella sua quantificazione; in aggiunta va rilevato che nessuna domanda di resa del conto è stata compiutamente formulata, domanda che pacificamente ha una sua autonomia rispetto a quella di divisione (cfr. Cass. 27.03.2002 n. 4364).

In altre parole, un conto è chiedere l'adempimento di un preliminare nel quale le parti hanno concordato un prezzo (in genere vincolante per il giudice, salve le azioni di annullamento e/o di rescissione) e un conto è chiedere l'assegnazione di una quota ove il giudice deve necessariamente far riferimento ad una stima giudiziale ed imporre il versamento di conguaglio corrispondente al valore della quota assegnata.

Per questi motivi la domanda di assegnazione svolta dal convenuto non può essere accolta.

La trascrizione della domanda giudiziale di divisione va cancellata ex art. 2668 c.c.

La particolare natura del giudizio e la reciproca soccombenza giustifica la compensazione delle spese.

P. Q. M.

Il Tribunale di Verona, terza sezione civile, in composizione monocratica, definitivamente decidendo nel contraddittorio tra le parti sulle domande avanzate da [redacted] con citazione regolarmente notificata, disattesa ogni contraria istanza, eccezione o deduzione, così provvede:

1. dichiara la contumacia di Banca Antonveneta s.p.a., avv. Franco Nanni e Equitalia Nord s.p.a.;

Aliprandi



2. rigetta le domande svolte da [redacted] volte ad ottenere la declaratoria di nullità del preliminare intercorso con [redacted] la sua rescissione ex art. 763 c.c.;
 3. dichiara l'improponibilità della domanda di scioglimento della comunione avanzata dalle parti in lite;
 4. rigetta la domanda di assegnazione ex art. 720 c.c. svolta da [redacted] nei termini di cui alla domanda;
 5. ordina, a cura e a spese di parte attrice, la cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale presso Ufficio Provinciale di Verona in data 17.05.2010 n. 19332 R.G. e n. 11754 R.P.;
 6. compensa *in toto* le spese di lite.
- Così deciso in Verona, li 25.02.2014

IL GIUDICE

dott. Vittorio Carlo Aliprandi

Vittorio C. Aliprandi

Il Funzionario Giudiziario
Dr. Pasquale Marigliano

PM

