



Per parte convenuta:

“1. In via preliminare – in rito: Rigettare la domanda degli attori per rilievo del difetto di titolarità attiva (“legitimatatio ad causam”) di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ in ordine al rapporto sostanziale dedotto in giudizio, attesa la mancata dimostrazione della loro qualità di figli ed unici eredi di \_\_\_\_\_ come eccepito dalle convenute in memoria 11 dicembre 2018 (e rilevabile d’ufficio in ogni stato e grado del processo);

2. In via preliminare – in merito: Dichiarare l'intervenuta prescrizione del diritto azionato dagli attori per decorso del termine prescrizione ordinario decennale previsto dall'art. 2946 c.c., computato dalla data del contratto di compravendita immobiliare 8 novembre 2002 ed interamente compiuto il giorno 8 novembre 2012;

3. In merito: Respingere le domande formulate dagli attori per tutti i motivi dedotti in comparsa di costituzione e risposta 1 febbraio 2018, in quanto infondate in fatto ed in diritto o, in via subordinata, limitare il risarcimento richiesto nella misura di Giustizia, nei limiti in cui gli attori dovessero dimostrare l'esistenza del danno lamentato e la sua effettiva riconducibilità al presunto inadempimento delle debitorici;

4. In ogni caso: Con vittoria di compenso di avvocato, spese e competenze del presente giudizio”.

#### **FATTO E DIRITTO**

I signori \_\_\_\_\_ hanno convenuto in giudizio le signore \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, chiedendo che venisse accertato il grave inadempimento delle convenute rispetto all'obbligazione contrattualmente assunta dalle stesse - in data 8 novembre 2002 - all'atto della vendita alla signora \_\_\_\_\_ – madre degli attori – del bene immobile ubicato in Via \_\_\_\_\_

Le convenute avrebbero infatti dovuto dare corso: “...nel più breve tempo possibile...” alla cancellazione dell'ipoteca giudiziale gravante sul bene compravenduto, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia in data 12 ottobre 1996 ai n. \_\_\_\_\_ a favore dell'Erario dello Stato per Lire 748.410, a garanzia di un capitale di Lire 548.410 (riferita ad un debito a suo tempo contratto dal signor \_\_\_\_\_, zio delle convenute, da cui queste ultime avevano ereditato una porzione del bene immobile).

Gli attori, in ragione della persistenza dell'ipoteca di cui in premessa (e dell’asserita impossibilità di cancellarla autonomamente), hanno lamentato di aver subito un danno patrimoniale consistito nell'essersi trovati “costretti” ad alienare la medesima unità immobiliare ad un prezzo ribassato di € 7.000,00 (rispetto a quello concordato al momento della sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita del 4 giugno 2014, stipulato con tale signora \_\_\_\_\_ ed avente ad oggetto la

promessa alienazione della sola unità abitativa di Via \_\_\_\_\_, mentre l'alienazione dell'autorimessa, promessa in vendita separatamente ad altro soggetto, era andata a buon fine) e nella sopportazione di spese legali per “tutelare i propri diritti”, che sarebbero stati lesi dal contegno inadempiente delle convenute.

Ciò posto, gli attori, ritenendo tali danni direttamente conseguenti al riferito inadempimento delle convenute, hanno reclamato un risarcimento pari alla somma capitale di € 10.172,00 (ovvero al diverso importo risultante di giustizia, da determinarsi nel corso dell'istruttoria), con vittoria di spese e compensi professionali di causa.

Si sono costituite nel giudizio così radicato le signore \_\_\_\_\_ le quali – pur contestando integralmente nel merito le pretese avversarie – hanno eccepito l'improcedibilità della domanda attorea per mancato preventivo ricorso alla procedura di negoziazione assistita e, in via preliminare di merito, l'intervenuta prescrizione del diritto azionato dagli attori per decorso del termine ordinario decennale previsto dall'art. 2946 c.c., computato a decorrere dalla data di stipula del contratto di compravendita immobiliare: 8 novembre 2002 (termine interamente compiuto il giorno 8 novembre 2012).

Quanto al merito, le convenute hanno chiesto venissero respinte le domande formulate dagli attori, in quanto infondate in fatto ed in diritto (o, subordinatamente, che il risarcimento richiesto venisse limitato nella misura ritenuta di giustizia, nei limiti in cui gli attori avessero dimostrato l'esistenza del danno lamentato e la sua effettiva riconducibilità al presunto inadempimento delle debentrici), in ogni caso con vittoria delle spese di lite.

Con la terza memoria istruttoria le parti convenute rilevavano che gli attori, pur avendo avendo agito in giudizio sul presupposto di essere figli ed unici eredi della defunta sig.ra \_\_\_\_\_, non avessero dimostrato detta qualità ed eccepivano pertanto il difetto di “legitimatio ad causam” degli attori.

Questi ultimi replicavano che la documentazione in atti fosse sufficiente a dimostrare la legittimazione ad agire ed in ogni caso di avere agito quali proprietari del bene.

#### In relazione al difetto di legittimazione attiva

Si deve preliminarmente osservare che i convenuti - nella propria comparsa di costituzione e risposta - non hanno sollevato tale eccezione, rilevando invece il mancato esperimento della procedura obbligatoria di negoziazione assistita, che è stata pertanto introdotta su ordine del giudice.

L'eccezione è stata sollevata con la terza memoria istruttoria.

Poiché parte convenuta ha osservato che detta eccezione possa essere rilevata dal giudice in ogni stato e grado del giudizio, si deve ritenere che – in ragione della non contestazione della qualità di

eredi della sig. \_\_\_\_\_ in capo agli attori – nonché sulla base della documentazione agli atti, consistente nella dichiarazione di successione ( doc 1 depositato dagli attori ) e del rogito notarile relativo all'immobile della cui iscrizione ipotecaria si tratta, ove il notaio rogante ha dato atto che il medesimo è pervenuto nella proprietà degli attori a seguito di successione in morte della madre \_\_\_\_\_ ( si veda doc 14 attori ), richiamando l'“*accettazione tacita di eredità trascritta a La Spezia in data 9 marzo 2012 ai numeri . / .*”. la relativa eccezione debba essere respinta.

#### In relazione all'eccezione di prescrizione

L'obbligo di cancellazione dell'iscrizione ipotecaria è stato pacificamente assunto dalle convenute con l'atto di compravendita immobiliare in data 8/11/2012, la prima richiesta di provvedere alla sua cancellazione è stata inviata dagli attori ad entrambe le convenute solo in data 9/6/2014 ( doc. 6 ). Si doveva pertanto a tale data ritenere essere decorso il termine di prescrizione decennale derivante dall'obbligo contrattualmente assunto dalle sig.re \_\_\_\_\_ di provvedere a propria cura e spese alla cancellazione nel più breve tempo possibile ( doc 2 ).

A tale richiesta rispondeva a nome e per conto della sua assistita - sig.ra \_\_\_\_\_ - il legale incaricato Avv Ballo, non negando la sussistenza dell'obbligo contrattualmente assunto ed altresì impegnandosi ad effettuare gli adempimenti previsti. Detto comportamento può essere considerato, sulla base del dettato normativo di cui all'art 2937 co. III cc, rinuncia tacita alla prescrizione e fatto incompatibile con la volontà di avvalersene, ma solo avuto riguardo alla sig.ra \_\_\_\_\_.

Per quanto riguarda la posizione di \_\_\_\_\_ si deve invece osservare come il diritto ad ottenere la cancellazione dell'iscrizione ipotecaria potesse essere fatto valere dalla sig.ra \_\_\_\_\_ prima e dai suoi eredi successivamente, fin dall'anno 2002 ( avendo le parti venditrici assunto in data 8/11/2002, l'obbligo di effettuare la cancellazione nel più breve tempo possibile ), risulta inoltre che il sig. \_\_\_\_\_ fosse a conoscenza dell'esistenza della relativa problematica in quanto destinatario, unitamente alla madre sig.ra \_\_\_\_\_ di comunicazione fax inviata in data 6/11/2002 dal Notaio incaricato del rogito notarile ( doc. 3 fascicolo convenute ), ove era espressamente indicato che, fino a quando il debito non fosse stato estinto e l'ipoteca cancellata, l'immobile non sarebbe stato vendibile quale libero da pesi, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli. In ogni caso l'esistenza dell'iscrizione ipotecaria era verificabile mediante apposita visura da effettuarsi presso i registri immobiliari.

Non è pertanto accoglibile per le ragioni anzidette la tesi prospettata dagli attori in merito alla mancata decorrenza del termine di prescrizione scindendo “il danno evento” (mancata cancellazione dell'iscrizione ipotecaria ) dal “danno conseguenza” ( minor prezzo pattuito per la compravendita immobiliare ). Neppure può ritenersi accoglibile la qualificazione del fatto quale illecito permanente, in quanto l'esistenza dell'iscrizione ipotecaria era nota alle parti, derivava da

un debito giudizialmente accertato di entità minima pari a £ 748.410, che era stato estinto mediante pagamento dalle proprietarie venditrici ( oggi convenute ) in data 4/11/2002, pertanto prima della data del rogito. Il successivo comportamento inadempiente all'obbligo contrattualmente assunto di provvedere alla cancellazione dell'iscrizione ipotecaria, tenuto dalle Sigg.re , non può assumere la connotazione di fatto illecito, rimanendo inadempimento contrattuale.

Alla luce di quanto esposto si ritiene maturata la prescrizione decennale del diritto per quanto riguarda .

#### Nel merito

Si osserva che le odierne parti attrici usando l'ordinaria diligenza ben avrebbero potuto/dovuto, verificare la situazione dell'immobile, vista l'intenzione di porlo in vendita, tramite una semplice visura catastale, a maggior ragione nel caso di specie, in quanto - come detto ai punti che precedono - il sig era al corrente dell'esistenza dell'iscrizione ipotecaria fin dall'anno 2002. Verificatane la sussistenza avrebbero potuto provvedere direttamente alla cancellazione, oppure richiederla alle convenute prima di avviare trattative con potenziali acquirenti. In ogni caso ne avrebbero potuto dare atto alla sig.ra ( poi divenuta acquirente dell'immobile ) nel corso delle trattative ed indicarla nel contratto preliminare di compravendita concluso in data 14/6/2014.

Si deve ancora sottolineare come sia circostanza pacifica la tempestiva estinzione del debito per cui era stata iscritta l'ipoteca giudiziale, a cura delle odierne convenute e – pertanto della sua sostanziale inefficacia – nonostante la formale esistenza, che - pertanto – non poteva determinare in alcun modo una perdita di valore del bene stesso, né limitarne in concreto la commerciabilità.

Si deve pertanto ritenere che la riduzione del prezzo di acquisto ottenuta dalla sig.ra sia causalmente derivata dalla mancata previa verifica della situazione dell'immobile da parte degli attori, da cui è derivata la dichiarazione non veritiera sull'inesistenza di vincoli e pesi contenuta nel contratto preliminare e, conseguentemente, la riduzione accordata nonostante l'ipoteca iscritta fosse pacificamente da ritenere inefficace.

Si deve allora ritenere in applicazione dell'art. 1227 I co cc che, rappresentando eccezione in senso lato, non presuppone esplicita domanda, dovendo unicamente essere allegati i fatti atti a comprovare il fatto colposo del creditore, che – nel caso di specie – la mancanza di diligenza degli attori, che non hanno effettuato le opportune verifiche presso i registri immobiliari ed hanno pertanto dichiarato l'inesistenza di vincoli, pesi, iscrizioni pregiudizievoli, nonché la scelta dagli stessi operata, di concedere una consistente riduzione del prezzo, nonostante l'ipoteca fosse sostanzialmente inefficace, in quanto relativa ad un debito di importo minimale e per di più estinto

fin dall'anno 2002, abbia di per sé sola determinato il danno che gli stessi hanno indicato, anche in relazione alle spese legali sostenute.

Alla luce di quanto esposto la domanda deve essere rigettata.

Le spese, liquidate in dispositivo nei valori minimi, tenuto conto del valore effettivo della presente controversia e della ridotta complessità della vicenda in fatto e in diritto, seguono la soccombenza, dovrà inoltre essere applicato l'aumento richiesto per la presenza di più parti.

### PQM

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando

Accerta e dichiara la prescrizione del diritto di parte attrice nei confronti di \_\_\_\_\_ ;

Rigetta le domande di parte attrice nei confronti di \_\_\_\_\_ ;

Condanna \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ in solido al pagamento a favore di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ delle spese del presente giudizio che liquida in complessivi € 3302,00 per compenso professionale, oltre accessori di legge.

La Spezia, 26/4/2023

Il Giudice  
Adriana Gherardi