



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
CORTE DI APPELLO DI FIRENZE  
TERZA SEZIONE CIVILE**

La Corte di Appello di Firenze, terza sezione civile, in persona dei Magistrati:

dott. Cristina Reggiani Presidente rel.

dott. Marco Cecchi Consigliere

dott. Antonio Picardi Consigliere

## **SENTENZA**

nella causa civile di II Grado iscritta al n. r.g. ■■■/2016 promossa da:

**LAURA e GRAZIA** con il patrocinio degli  
Avv.ti GINO MANNOCCI, LORENZO SUSINI e ALESSANDRA DURVAL  
APPELLANTI

nei confronti di

**FALLIMENTO [REDACTED] VERDE S.R.L. IN PERSONA DEL CURATORE** con il patrocinio dell'Avv. TIZIANA MERLINI

**APPELLATO**

avverso

la sentenza n. █/2015 emessa dal Tribunale di Livorno e pubblicata il 9/7/2015

## **CONCLUSIONI**

**Per la parte appellante:** Voglia la Corte d'Appello di Firenze in riforma dell'impugnata sentenza n. [REDACTED]/2015 del Tribunale di Livorno:

A) accertare e dichiarare l'inadempimento della promittente venditrice e per essa oggi la Curatela del FALLIMENTO [REDACTED] VERDE S.R.L. (n. [REDACTED]/2016 Trib. Livorno) (C.F. [REDACTED]) agli obblighi imposti dal preliminare stipulato in data 14/10/2009;

B) accertare e dichiarare che il prezzo dei beni promessi in vendita con il preliminare stipulato in data 14/10/2009 pari a € 961.000,00 oltre IVA di legge va ridotto delle somme accertate dal CTU per ultimarli e cioè € 274.000 (oltre IVA ed oltre spese, diritti, oneri di legge e cassa di previdenza relative alle spese tecniche ed) oltre ad una somma equitativamente determinata per la perdita della garanzia decennale ex art. 1669 c.c. e per il mancato godimento atteso che i beni dovevano essere consegnati il 31/12/2012 e, per l'effetto, dichiarare che i comparenti nulla devono alla Curatela avversaria a titolo di saldo prezzo o, in via subordinata, stabilire il saldo prezzo da versare e subordinando l'efficacia traslativa della sentenza di cui al punto C) che segue al preventivo pagamento del saldo prezzo così determinato;

C) pronunciare ex art. 2932 c.c. sentenza che produca il trasferimento del diritto di proprietà in quote uguali a favore dei comparenti, già promissari acquirenti,

[REDACTED] LAURA nata a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED] GRAZIA nata a [REDACTED] (C.F.  
[REDACTED]) dei seguenti beni oggetto del contratto preliminare di cui al punto A): 1) lotto/edificio f - appartamento al piano terreno e seminterrato (a dx per chi guarda la facciata dalla via dei [REDACTED] snc) foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED] e garage interrato sub. [REDACTED]; 2) lotto/edificio F - appartamento al piano terreno e seminterrato (a sx per chi guarda la facciata dalla via dei [REDACTED] snc) foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED] e garage interrato sub. [REDACTED]; 3) lotto/edificio F - appartamento al piano primo e seminterrato (a dx per chi guarda la facciata dalla via dei [REDACTED] snc) foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED] e garage interrato sub. [REDACTED]; 4) lotto/edificio F - appartamento al piano primo e seminterrato (a sx per chi guarda la facciata dalla via [REDACTED] snc), foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED] e garage interrato sub. 605;

D) con ordine al Conservatore dei Registri Immobiliari di Volterra di procedere alla trascrizione della sentenza, con esonero da responsabilità al riguardo;

E) con vittoria di spese e di onorario di entrambi i gradi del giudizio, compresa la CTU ed il rimborso delle spese di CTP.

**Per la parte appellata:** Voglia l'Ill.ma Corte di Appello di Firenze, disattesa ogni contraria domanda, istanza ed eccezione, respingere, perché infondato in fatto ed in diritto, l'appello proposto dalle Sigg.re [REDACTED] Laura [REDACTED] e Grazia [REDACTED] avverso la sentenza n. [REDACTED]/2015 (RGN. [REDACTED]/2014) emessa dal Tribunale di Livorno, G.I. Dr. Arcudi il 9 luglio 2015. Con vittoria nelle competenze del presente giudizio. Visto il deposito di ben due comparse conclusionali, si rinuncia espressamente ai termini per il deposito delle comparse conclusionali e delle repliche.

### **RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

**1.** Con sentenza n. 967/2015, emessa e pubblicata il 9/7/2015, Tribunale di Livorno respingeva la domanda ex art. 2932 c.c. proposta dalle attrici, [REDACTED] LAURA [REDACTED] e GRAZIA [REDACTED], nei confronti della società convenuta, [REDACTED] VERDE S.R.L..

**2.** Il giudice di prime cure rilevava che l'emissione di una sentenza che producesse gli effetti del contratto non concluso trovava ostacolo nel fatto che il bene promesso in vendita (unità immobiliari "in corso di costruzione") non era stato ancora completato, laddove nel contratto preliminare era previsto che l'obbligo di stipulare il definitivo sarebbe sorto solo a seguito del completamento della costruzione, avendo la compravendita ad oggetto non immobili in corso di costruzione bensì unità immobiliari "finite e rifinite in ogni loro parte".

Inoltre, evidenziava che non era neppure possibile identificare con sufficiente certezza, anche solo sulla carta, gli immobili da trasferire e desumere lo stato di avanzamento della costruzione, al fine di stabilire quante e quali opere avrebbero dovuto essere ancora svolte.

Aggiungeva poi che dalla lettura degli atti si desumeva trattarsi di immobili che, in quanto mai completati, non erano mai stati debitamente accatastati (né dotati di certificazione di abitabilità), con conseguente impossibilità di compiere la verifica, prescritta per legge, a pena di nullità del trasferimento, della conformità e corrispondenza con l'intestazione catastale.

Infine, osservava – sebbene ciò apparisse a quel punto ultroneo – che non era neppure chiaro e ben documentato l'avvenuto frazionamento dell'ipoteca nascente dal mutuo fondiario gravante sull'intero complesso, in mancanza del quale le unità immobiliari sarebbero risultate incommerciabili anche in ragione del disposto dell'art. 8 D.Lgs. n. 122/2005.

**3.** Avverso la suddetta decisione [REDACTED] LAURA [REDACTED] e GRAZIA [REDACTED], interponevano tempestivo gravame dinanzi a questa Corte di Appello.

Le appellanti deducevano che il giudice di prime cure avrebbe travisato i fatti, sia laddove aveva assunto che le parti avevano pattuito che la stipula del definitivo dovesse avvenire solo con il completamento della costruzione, sia laddove aveva desunto dagli atti che gli immobili non erano esistenti e non erano identificabili; inoltre, sarebbe incorso in un errore di diritto laddove aveva affermato che la sentenza ex art. 2932 c.c. non era possibile.

**3.1** Le appellanti hanno evidenziato, anzitutto, che il Tribunale avrebbe ritenuto non venuti ad esistenza gli immobili, per cui è causa, "*basandosi solo su alcuni aspetti della citazione, tralasciandone altri non meno rilevanti*" e omettendo di considerare che esse attrici avevano chiesto l'ammissione di CTU "*proprio per dimostrare lo stato e consistenza dell'immobile*".

Hanno richiamato le risultanze della perizia giurata da esse allegata all'atto di appello, da cui emergerebbe che "*il bene esiste, ancorché non ultimato*".

Hanno osservato, poi, che, contrariamente a quanto ritenuto dal giudice di prime cure, il bene sarebbe perfettamente identificabile, sia in base al contratto preliminare (art. 1), sia in base all'atto di citazione, e, in ogni caso, lo sarebbe all'esito dell'espletanda CTU.

Inoltre, dal contratto preliminare non emergerebbe affatto la ritenuta subordinazione della stipula del definitivo alla ultimazione della costruzione.

**3.2** Il Tribunale, in violazione del diritto di difesa e dell'art. 2932 c.c., avrebbe posto a loro carico oneri probatori che non gli spetterebbero, richiedendo tutta

una serie di documenti che non potevano essere nella loro disponibilità. Avrebbe, infatti, omesso di considerare che il permesso di costruire era indicato nel preliminare e che la documentazione attestante la regolarità catastale era inaccessibile alle promissarie acquirenti, che l'APE prevede la verifica fisica dell'immobile e, comunque, la sua mancata allegazione non configurerebbe più una causa di nullità.

**3.3** Hanno rilevato, altresì, che non sarebbe di ostacolo all'emissione della sentenza di trasferimento il fatto che il preliminare prevede la consegna delle unità finite e rifinite, laddove le stesse ancora non lo siano, versandosi in ipotesi di preliminare di cosa futura, il cui contenuto è pur sempre l'obbligazione delle parti di stipulare il successivo contratto definitivo, come riconosciuto dalla giurisprudenza di legittimità, e ciò anche in caso di mancata ultimazione del bene.

**3.4** Quanto al mancato accatastamento dell'immobile, hanno dedotto che la previsione di cui all'art. 29 comma 1 bis L. 52/1985 riguarderebbe immobili già iscritti nel catasto edilizio urbano, nonché quelli per i quali esiste un obbligo di dichiarazione, con esclusione degli immobili in corso di costruzione; in ogni caso, loro sarebbero impossibilitate a reperire *motu proprio* gli elementi catastali richiesti dalla norma.

**3.5** Infine, hanno invocato la previsione dell'art. 1385 c.c., espressamente richiamato nel preliminare, che annovera il diritto della parte non inadempiente di domandare l'esecuzione del contratto insieme al risarcimento del danno e la giurisprudenza di legittimità che ammette il cumulo tra azione ex art. 2932 c.c. e *quanti minoris*.

**3.6** Le appellanti hanno lamentato l'erronea applicazione, da parte del primo giudice, dell'art. 8 della L. 122/2005, che stabilisce che il notaio non può rogare se non c'è frazionamento di ipoteca conseguente al frazionamento del mutuo.

In proposito hanno osservato che la norma è stata introdotta "a favore" del promissario acquirente e che esse non si sono accollate alcuna parte del mutuo; inoltre, hanno chiesto di essere autorizzate a dimostrare di aver attivato la procedura di liberazione delle unità promesse in vendita, ai sensi degli artt. 6 e

ss. TUB, se del caso, con sospensione del giudizio in attesa della definizione del procedimento.

**4.** In data 29/6/2016, e dunque nelle more del giudizio di appello, la società appellata è stata dichiarata fallita e gli appellanti hanno riassunto il giudizio nei confronti dell'ufficio fallimentare con atto di citazione notificato il 22/7/2016.

Ritualmente radicatosi il contraddittorio, si è costituita in giudizio la curatela del fallimento █ Verde srl, la quale ha contestato, sì come infondate, le censure sollevate dalle appellanti nei confronti della sentenza impugnata della quale ha chiesto per contro la conferma, con vittoria di spese di lite.

**5.** Esaurita la trattazione ed acquisito il fascicolo d'ufficio del procedimento di primo grado, all'udienza del 6/10/2021, tenutasi con le forme della trattazione scritta ai sensi e per gli effetti dell'art. 83 DL 18/20 conv. in L. 27/20 e succ. modif. in ragione dell'emergenza sanitaria da Covid 19, la causa veniva trattenuta in decisione sulle conclusioni delle parti per come sopra precisate attraverso note scritte depositate telematicamente a seguito di decreto presidenziale del 28.7.2021, con assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c.

**6.** Con ordinanza del 5/5/2022, la Corte ha rimesso la causa sul ruolo, disponendo CTU allo scopo di: "1) individuare il bene promesso in vendita nel contratto preliminare concluso il 14.10.2009 tra le appellanti e la società █ Verde s.r.l.; 2) identificare fisicamente la costruzione realizzata in esecuzione del contratto, descriverne la consistenza e verificarne la corrispondenza con il bene promesso in vendita sotto il profilo oggettivo (natura e ubicazione) e funzionale (destinazione); 3) verificare lo stato di realizzazione dell'edificio e accettare eventuali carenze delle opere e/o delle finiture degli appartamenti rispetto a quanto previsto in contratto, precisando se esse determinino una diminuzione di valore del bene promesso in vendita e quantificando il relativo importo, con esclusione delle spese che per contratto sono poste a carico della parte promissaria acquirente (cfr. art. 9 del preliminare in atti); 4) verificare la legittimità della costruzione sotto il profilo edilizio-urbanistico; 5) verificare la conformità della costruzione sotto il profilo catastale ex art. 29 comma 1 bis L.

52/1985 provvedendo, all'occorrenza, a compiere le attività necessarie per la regolarizzazione castale del fabbricato e a determinare i relativi costi; 6) quantificare gli oneri occorrenti per la denuncia di fine lavori e per l'ottenimento del certificato di abitabilità.”.

Espletata CTU, con il deposito della relazione peritale avvenuto il 9/5/2023, la causa è stata trattenuta in decisione con ordinanza del 14/6/2023, all'esito dell'udienza del 7/6/2023 tenutasi nelle forme della trattazione scritta con i termini ex art. 190 c.p.c..

**7.** Con ordinanza del 26/10/2023, la causa è stata nuovamente rimessa sul ruolo, non essendo stato completato il frazionamento del compendio da trasferire, dal momento che parte dell'immobile edificato insisteva su particelle trasferite ad altra società, medio tempore.

Si è proceduto, quindi, a conferire al CTU già nominato incarico integrativo per completare le operazioni peritali, autorizzandolo a procedere alla regolarizzazione catastale anche di tale porzione di immobile. La relazione peritale integrativa è stata depositata il 26/3/2024 e la causa è stata trattenuta in decisione con ordinanza del 28/5/2024, all'esito dell'udienza dell'8/5/2024, tenutasi nelle forme della trattazione scritta ex art. 127 ter c.p.c. senza i termini ex art. 190 c.p.c., avendovi le parti espressamente rinunciato.

\*\*\*

**8.** L'appello è meritevole di accoglimento.

**8.1** Deve innanzitutto osservarsi che “*L'azione esperita dal promissario acquirente ai sensi dell'art. 2932 c.c. per ottenere l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto, non diviene improcedibile a seguito della dichiarazione di fallimento del promittente venditore; essa infatti non ha ad oggetto il soddisfacimento diretto ed immediato di un credito pecunionario, ed inoltre, malgrado il tenore apparente della rubrica della disposizione e la "sedes materiae", si differenzia dalle azioni esecutive individuali, onde non può configurarsi alcun profilo di inammissibilità originaria della domanda o di*

*improcedibilità successiva della stessa ai sensi degli artt. 51 e 52 l.fall..” (Cass. n.9010/2018)*

Deve altresì ricordarsi che, quando la domanda ex art. 2932 c.c., avente ad oggetto l’obbligo del trasferimento di proprietà di un bene immobile, come nel nostro caso, è stata regolarmente trascritta, ai sensi dell’art. 2652 c.c., prima della dichiarazione di fallimento del promittente venditore, vale il seguente principio di diritto secondo il quale, “*Il curatore fallimentare del promittente venditore di un immobile non può sciogliersi dal contratto preliminare ai sensi dell’art. 72 l.fall. con effetto verso il promissario acquirente, se quest’ultimo abbia trascritto prima del fallimento la domanda ex art. 2932 c.c. e successivamente anche la sentenza di accoglimento della stessa, in quanto, a norma dell’art. 2652, n. 2, c.c., detta trascrizione prevale sull’iscrizione della sentenza di fallimento nel registro delle imprese.*” (Cass. n.13687/2018)

**8.2** Ciò premesso, venendo nello specifico ai motivi di gravame, intimamente connessi e da trattarsi unitariamente, la Corte ritiene che gli stessi siano fondati per le ragioni che seguono.

**8.2.1** Innanzitutto non sono condivisibili le argomentazioni svolte dal giudice di primo grado in ordine all’impossibilità di individuare il bene sulla base del preliminare concluso dalle parti e, altresì, in ordine al fatto che le parti avrebbero subordinato la stipula del contratto definitivo al totale completamento degli immobili.

Dall’esame della documentazione agli atti e, in particolare, del contratto preliminare del 14/10/2009, e dalle allegazioni della difesa appellante, il bene oggetto di trasferimento risulta compiutamente descritto e rappresentato anche graficamente attraverso la planimetria allegata al medesimo contratto (Allegato A prodotto in primo grado con la memoria del 18/6/2015, lotto 1F interno 1,2,3 e 4, planimetria che rappresenta anche il piano seminterrato, dove sono stati realizzati i garage, pertinenze dei quattro appartamenti posti ai piani superiori), che è stata anche posta a base della praticata amministrativa tesa all’ottenimento del titolo edilizio regolarmente rilasciato (permesso a costruire indicato nel contratto come

n. [REDACTED] del 10/10/2009, ma che come vedremo dagli accertamenti eseguiti dal CTU in realtà è il n. [REDACTED] del 21/12/2009 pratica edilizia n. [REDACTED]/2009), fabbricato confinante con il lotto E/1, G/1 posto in via dei [REDACTED], [REDACTED]. Nel preliminare si fa riferimento solo agli appartamenti posti al piano terreno e al primo piano, ma all'art. 3 del contratto si precisa che "*le porzioni immobiliari vengono promesse in vendita con tutte le loro accessioni, pertinenze, usi ragioni, servitù attive e passive come per legge e consuetudine*" e nella planimetria, allegato A, alla quale rinvia il medesimo contratto (art.1), è rappresentato anche il piano seminterrato dove sono state ricavate le autorimesse, direttamente collegate internamente alle singole unità immobiliari.

La difesa delle promissarie acquirenti, sin dal primo grado, ha inoltre allegato che il fabbricato era stato realizzato dalle fondamenta al tetto anche se mancavano le rifiniture interne e le altre opere che il CTU, nominato nel presente grado del giudizio, ha compiutamente descritto e stimato.

Secondo Cass. n. 7252/2006, "*Non può ottenersi la pronuncia di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto, qualora le parti del contratto preliminare di vendita di cosa futura (nella specie, tre appartamenti ancora da costruirsi) abbiano espressamente subordinato la stipula del contratto definitivo alla avvenuta edificazione degli immobili oggetto dello stesso.*"

Ma non si rinviene nel testo dell'accordo negoziale, siglato il 14/10/2009 dalle parti, una clausola in forza della quale la stipula del definitivo sia subordinata al completamento delle opere edilizie. Né ad avviso della Corte una tale volontà può implicitamente trarsi dalla previsione negoziale in base alla quale le promissarie acquirenti sarebbe state immesse nel possesso il 31.12.2012 (cfr. art. 7).

Quindi, laddove si tratti di preliminari di compravendita di immobili da costruire, deve trovare applicazione il principio ormai da tempo espresso dalla S.C. (Cass.n.4895/1993 e SS.UU n.1720/1985) secondo cui, "*In materia di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto la condizione di identità della cosa oggetto del trasferimento con quella prevista nel preliminare non va intesa nel senso di una rigorosa corrispondenza, ma del rispetto dell'esigenza che il bene da*

trasferire non sia oggettivamente diverso da quello considerato e che pertanto in presenza di difformità non sostanziali, non incidenti sull'effettiva utilizzabilità del bene secondo le condizioni contrattuali, ma soltanto sul relativo valore, il promissario acquirente non resta soggetto alla sola alternativa della risoluzione del contratto o dell'accettazione senza riserve della cosa viziata o diforme, **ma può esperire l'azione di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo a norma dell'art. 2932 cod. civ., chiedendo cumulativamente e contestualmente l'eliminazione delle accertate difformità o la riduzione del prezzo.**", "perché solo se la difformità fosse di tale portata da incidere sulla struttura e funzione del bene, sulla possibilità di destinarlo all'uso pattuito, il giudice verrebbe effettivamente a modificare o sostituire la volontà delle parti così come espressa nel preliminare." (vedi Cass.n. 11126/1990 in motivazione).

**8.2.2** Sulla base delle suddette allegazioni fattuali e documentali, il Tribunale avrebbe dovuto, quindi, procedere d'ufficio alle verifiche sul posto, nominando un CTU al quale conferire l'incarico di accettare lo stato dei lavori e la consistenza delle opere realizzate e la stima di quelle non realizzate, così come richiesto dalla difesa delle appellanti.

Al medesimo CTU avrebbe dovuto demandarsi altresì - in ragione della situazione in cui si sono trovati i promissari acquirenti a fronte del grave inadempimento della società costruttrice/venditrice, che non ha rispettato i tempi per la consegna degli immobili, promessi in vendita, e per la stipula del contratto definitivo – l'incarico di compiere le verifiche catastali sugli immobili di nuova costruzione e laddove necessario regolarizzarli sotto tale profilo, al fine di consentire l'emissione della pronuncia ex art. 2932 c.c., ovviamente previo accertamento della loro conformità urbanistica.

Infatti, l'attuazione del legittimo diritto vantato dalle appellanti comporta necessariamente tali verifiche e regolarizzazioni tecniche, che non potevano essere eseguite dagli aventi interesse al trasferimento, dal momento che tali beni sono rimasti di proprietà del promittente venditore e nella sua esclusiva

disponibilità. Solo con la nomina di un tecnico da parte dell'autorità giudiziaria si è potuto ovviare all'assenza di collaborazione della parte promittente venditrice.

Infatti, la S.C. ha avuto modo di chiarire, a proposito della conformità urbanistica, che *"La nullità comminata dall'art. 46 del d.P.R. n. 380 del 2001 e dagli artt. 17 e 40 della l. n. 47 del 1985 va ricondotta nell'ambito del comma 3 dell'art 1418 c.c., di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità "testuale"*, con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve esser riferibile, proprio, a quell'immobile. **Pertanto, in presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato.**" (Cass.n. 8230/2019).

Mentre con riguardo alla conformità catastale la S.C. ha così statuito: *"Le indicazioni circa la c.d. conformità catastale oggettiva, ovvero l'identificazione catastale del bene, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, la dichiarazione o attestazione di conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto, previste dall'art. 29, comma 1 bis, della l. n. 52 del 1985, aggiunto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 2010 convertito, con modificazioni, dalla l. n. 122 del 2010, a pena di nullità del contratto di trasferimento immobiliare, devono sussistere, quali condizioni dell'azione, nel giudizio di trasferimento giudiziale della proprietà degli immobili mediante sentenza emessa ai sensi dell'articolo 2932 c.c., anche in relazione ai processi instaurati prima dell'entrata in vigore del d.l. n. 78 del 2010."* Inoltre, *"Nel giudizio di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto di trasferimento immobiliare relativo ad un fabbricato già esistente, la conformità catastale oggettiva di cui all'art. 29, comma 1 bis, della l. n. 52 del 1985, costituisce una condizione dell'azione e deve formare oggetto di accertamento da parte del giudice, che non può accogliere la domanda ove la presenza delle menzioni catastali difetti al*

*momento della decisione; viceversa, il giudice non è tenuto a verificare la ricorrenza della c.d. conformità catastale soggettiva, consistente nella coincidenza del promittente venditore con l'intestatario catastale del bene, in quanto non costituisce una condizione dell'azione e la sua mancanza non impedisce l'emissione di una sentenza costitutiva di trasferimento del fabbricato ex art. 2932 c.c.". (Cass. n. 20526/2020)*

Del resto l'assenza di identificazione catastale degli immobili da trasferire, descritti nel contratto preliminare, non è di ostacolo all'azione di esecuzione in forma specifica del medesimo preliminare, poiché "Le formalità previste dall'art.5 del d.P.R. 26 ottobre 1972, n.650, in tema di revisione del sistema catastale, per il caso in cui il trasferimento di immobili comporti il frazionamento di singole particelle, si riferiscono ai soli atti di trasferimento definitivo e non anche ai contratti preliminari di compravendita di immobili da frazionare; ne consegue che, con riferimento a questi ultimi, la loro eventuale mancanza non incide minimamente sulla validità ed efficacia del contratto, con riguardo al requisito della determinatezza del suo oggetto." (Cass.n.6160/2006), e inoltre "Le pronunce costitutive che tengono luogo dell'obbligo di concludere un contratto, essendo fonte autonoma di rapporti giuridici, spiegano i loro effetti solo dal momento del loro passaggio in giudicato; ne consegue che - dovendosi prendere in considerazione non la situazione esistente al momento della domanda, bensì quella esistente al momento della pronuncia - il promissario acquirente è legittimato ad agire facendo valere il diritto che scaturisce dal preliminare non adempiuto, ben potendo gli eventuali ostacoli di natura formale (nella specie, approvazione del frazionamento) essere rimossi prima della sentenza costitutiva di trasferimento." (Cass. n.17688/2010)

Applicando i suddetti principi, la Corte ha dunque disposto la CTU richiesta dalla difesa appellante ponendo al tecnico il quesito riportato sub § 6.

**8.2.3** Questa Corte ritiene che la presente fattispecie sia estranea all'ambito applicativo dell'art. 8 D.Lgs n.122/2005 e di certo la stessa disposizione - che vieta al notaio di "procedere alla stipula dell'atto di compravendita se,

*anteriormente o contestualmente alla stipula, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o, frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile"- non prevede un vincolo di assoluta incommerciabilità del bene, come adombroto dal giudice di prime cure.*

Come ha avuto modo di chiarire la S.C. (Cass. n.24535/2016) la suddetta norma - in base all'intento del legislatore esplicitato nella Relazione illustrativa al decreto legislativo citato - va letta unitamente all'art. 7 del medesimo decreto, che ha introdotto modificazioni all'articolo 39 del decreto legislativo 1º settembre 1993, n. 385 (Testo Unico Bancario), ampliando, in caso di edificio o complesso condominiale, ancorché in corso di costruzione, il novero dei soggetti (non soltanto debitore e terzo acquirente, ma anche promissario acquirente o assegnatario del bene ipotecato) aventi diritto alla suddivisione del finanziamento in quote e, correlativamente, al frazionamento dell'ipoteca a garanzia, nonché ridefinendo gli adempimenti cui deve provvedere la banca.

In tale prospettiva, con il divieto di rogitare imposta al notaio, il legislatore ha inteso salvaguardare il diritto dell'acquirente ad ottenere prima dell'acquisto il frazionamento del finanziamento e della relativa garanzia ipotecaria, ovvero la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Pertanto, "il divieto di stipula di cui all'art. 8 non può che ritenersi operante per gli atti di compravendita che vedano come «acquirente» (o promissaria acquirente) una persona fisica, come venditore (o promittente alienante) un «costruttore», ovvero un imprenditore o una cooperativa edilizia, e che abbiano ad oggetto un «immobile da costruire», ovvero un immobile per il quale sia stato richiesto il permesso di costruire e che sia ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata, versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità. Il divieto di stipula contenuto nell'art. 8 si inserisce, invero, tra le disposizioni volte alla tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, le quali presuppongono una condizione particolare di asimmetria giuridica od economica tra il venditore e l'acquirente e perciò giustificano la specialità del trattamento legislativo. **Al di fuori dei requisiti oggettivi e soggettivi di operatività del**

***d.lgs. n. 122/2005, continua, pertanto, ad operare il generale principio della libera circolazione dei beni immobili gravati da ipoteca o da pignoramento, pur permanendo i vincoli pregiudizievoli sul bene."***

Nel caso di specie tutte i fatti pregiudizievoli per il promissario acquirente di immobile, in corso di costruzione ad opera del promittente venditore/costruttore, che l'intero impianto del D.Lgs.122/2005 ha l'obbiettivo di scongiurare, si sono verificati: la fideiussione per l'acconto prezzo versato dalle promissarie acquirenti non è stata utilmente prestata, l'immobile non è stato ultimato e non è stato consegnato e da ultimo la società venditrice costruttrice è fallita.

L'unico rimedio, che residua alle promissarie acquirenti - che hanno versato alla società fallita acconti per un importo superiore ai due terzi del prezzo pattuito - per arginare le perdite subite, è quello di ottenere il trasferimento dell'immobile realizzato anche se non rifinito e ciò a prescindere dal frazionamento del mutuo e dunque anche dell'ipoteca iscritta sul bene, problematica che le appellanti hanno dimostrato di voler risolvere in separata sede con la banca creditrice ipotecaria, avendo inoltrato alla stessa domanda di frazionamento (vedi istanza allegata agli atti).

E' chiaro, pertanto, che si versa in una fattispecie completamente diversa da quella che presuppone l'applicazione della norma citata, che, dunque, non può essere di ostacolo all'emissione di una pronuncia giudiziale ex art. 2932 c.c..

**8.3 Il CTU, geom. [REDACTED], nominato nel presente grado del giudizio ha compiuto, sulla base delle allegazioni documentali delle parti, gli accertamenti necessari per la corretta individuazione fisica e catastale degli immobili oggetto del preliminare dedotto in giudizio e per la descrizione delle sue condizioni.**

**8.3.1 Con riguardo alla esatta individuazione del compendio da trasferire, il tecnico ha rilevato che "Trattasi di una palazzina quale nuova costruzione uso civile abitazione facente parte del piano di lottizzazione area di completamento urbano denominata [REDACTED] di cui alla scheda normativa 9 UTOE 2C [REDACTED], piano approvato con delibera n. 53 del 31-10-2005, successivamente modificato con variante approvata con delibera CC. N. 16 del 18-03-2008, nonché**

assoggettato alle disposizioni della Convenzione Edilizia stipulata da detta Società con il Comune di [REDACTED] e trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di [REDACTED] in data 06-02-2006 n. 970. Per quanto visionato ai sopralluoghi effettuati, trattasi di un'intera palazzina uso abitativo elevata di due piani fuori terra oltre interrato posta in [REDACTED] Via vicinale dei [REDACTED] composta da quattro appartamenti uso abitativo, due al piano terreno e due al piano primo. Ai beni sono annessi quattro locali uso cantina e quattro locali uso garage che, tuttavia, non risultano descritti nel preliminare. A tale proposito, ed in ogni caso, si ritiene, dai grafici allegati al suddetto preliminare corrispondenti a quelli allegati alla Concessione, che tali locali si debbano intendere quali pertinenze degli appartamenti sopra detti anche perché ad essi collegati direttamente (quelli al piano terreno) tramite scala a chiocciola interna. Si precisa inoltre che le suddette unità non risultano censite al catasto fabbricati del Comune di [REDACTED] in quanto in corso di costruzione e non ultimato. L'intero edificio è comunque individuato al catasto terreni nel F. 12 particella 667 a seguito di tipo mappale presentato in data 16-09-2011."

Il CTU ha inoltre specificato che "In merito agli accessi delle quattro unità immobiliari promesse in vendita individuati attraverso le particelle [REDACTED] del F. [REDACTED] non risulta possibile determinare dal preliminare di vendita se dette particelle saranno gravate da diritto di passo a favore dei beni sopra citati o se verranno cedute in quota parte."

Per la descrizione dei quattro appartamenti e delle relative pertinenze si rinvia all'elaborato peritale depositato il 9/5/2023 a firma geom. [REDACTED], pagg. da 8 a 19, da intendersi qui per integralmente trascritte.

**8.3.2** In ordine alle condizioni del fabbricato, alla data del sopralluogo (i sopralluoghi sono stati eseguiti nelle giornate del 16/9/2022 e del 3/10/2022), il CTU ha osservato: "Risultavano completate le strutture portanti la copertura ed il manto, i tamponamenti ed intonaci interni ed esterni i pavimenti interni ed esterni, le tinteggiature esterne, le tinteggiature interne, i rivestimenti in marmo delle scale cimase, parapetti scale e terrazzi, parte delle recinzioni perimetrali e

divisione dei resedi esclusivi realizzati in mattoni di tufo. Risultavano da completare: -Installazione di gronde e discendenti in rame per la raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla copertura; -completamento installazione linea antcaduta; -installazione di porte interne e portoncini blindati; -Installazione di finestre e porta finestre esterne; -Installazione di persiane esterne; - Completamento recinzioni; -Opere metalliche cancelli di accesso alle singole unità e parapetti terrazzi al piano terreno; -completamento impianti fognari; -completamento impianti elettrico, riscaldamento, idrosanitario; -pavimentazione rampa accesso garage e locali intiratti; -porte basculanti garage; -porte interne locali sgombero; Scale a chiocciola relative agli appartamenti al piano terreno per il collegamento al piano intirato."

Quanto ai costi per gli interventi di completamento il CTU ha precisato che, "dopo un'attenta analisi delle tipologie di opere da eseguire, sulla base dei prezzi correnti di mercato nella zona, può indicare che la stima dei costi necessari per completare l'edificio e renderlo decorosamente vivibile quale civile abitazione ammonta a circa 60.000,00 Euro per ogni appartamento e relative pertinenze, per un totale complessivo di circa 240.000,00.= euro oltre oneri di legge. La considerazione scaturisce anche da un'analisi valutativa compiuta sulla base della superficie e quindi a mq.. Trattasi infatti di un edifico di complessivi mq 400,00, valutato che l'incidenza delle opere di finitura sopra considerate insiste per un importo pari ad E. 600,00 al mq. si ottengono i valori sopra indicati."

Quindi, il CTU ha stimato un minor valore dell'intero fabbricato rispetto al prezzo concordato (€ 961.000 oltre Iva al 10%) di € 250.000,00.

Il CTU ha altresì evidenziato che gli oneri tecnici ed amministrativi da sostenere, per il completamento dei lavori, sono nell'ordine del 10% dell'importo dei lavori ritenuti necessario per il completamento delle opere e pertanto pari ad € 24.000,00.

**8.3.3** Quanto poi alla conformità urbanistica del compendio così descritto, il CTU ha attestato che il realizzato è sostanzialmente conforme al progetto allegato al titolo abilitativo, ad eccezione del muro in cemento armato costruito a

delimitazione della rampa di accesso ai garage non segnalato in planimetria ancorché con un semplice tratteggio.

Quanto alla conformità catastale necessaria ai sensi dell'art. art. 29 comma 1 bis L. 52/1985, il CTU ha rilevato che parte della rampa di accesso ai garage è stata realizzata oltre il confine della p.la [REDACTED] sulle p.lle [REDACTED] e [REDACTED], cedute dal fallimento del [REDACTED] Verde srl alla società BLUE Societa' di Gestione del Risparmio spa.

E' stato quindi necessario richiamare a chiarimenti il CTU ed autorizzarlo ad effettuare il frazionamento delle p.lle [REDACTED] e [REDACTED] allo scopo di identificare catastalmente la rampa di accesso ai garage e per completare le operazioni peritali per l'accatastamento del fabbricato al catasto urbano.

Il CTU ha proceduto in conformità, con la presentazione di due modelli Docfa in dipendenza dei quali sono stati generati i subalterni meglio descritti alle pagg. 7 e 8 della relazione peritale depositata il 26/3/2024.

Alle pagg. da 9 a 19 di quest'ultimo elaborato peritale sono descritti compitamente gli identificativi catastali del compendio oggetto della domanda di trasferimento e di conseguenza il tecnico ha giocoforza attestato la conformità catastale degli stessi avendo lui stesso proceduto al loro accatastamento.

Per quanto riguarda le rampe di accesso ai garage insistenti sulla proprietà di altra società nulla può disporsi, dal momento che non si desume dal preliminare a quale titolo gli stessi sono collegati ai fabbricati oggetto di trasferimento e cioè se in forza di riconoscimento di un diritto di servitù o in regime di comproprietà.

Si tratta di questione che dovrà essere risolta in altra sede.

**9.** La Corte ritiene, pertanto, discostandosi dalle valutazioni espresse dal primo giudice, che la domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto, avanzata dagli appellanti in relazione al preliminare stipulato dai medesimi, in qualità di promissari acquirenti, con la società costruttrice/promittente venditrice, [REDACTED] Verde srl, il 14/10/2009, debba

essere accolta e debba essere altresì accolta l'*actio quanti minoris* proposta contestualmente.

Infatti è stato accertato, attraverso la disposta CTU, che la società costruttrice non ha completato le opere di finitura esterna ed interna, come era obbligata a fare, con la conseguenza che deve ritenersi un minor valore del compendio da cedersi, rispetto al prezzo fissato nel preliminare di € 961.000,00 oltre iva (al 10%) per il fabbricato rifinito, pari ad € 250.000,00, come indicato dal CTU che, come sopra chiarito, ha tenuto conto dei costi da sostenere per le opere di completamento del fabbricato dallo stesso puntualmente descritte, importo a cui devono essere aggiunti € 24.000,00 per spese tecniche e amministrative.

Il prezzo del compendio deve essere, quindi, rideterminato in € 687.000,00 (961.000-274.000) oltre iva al 10% e, dunque, in € 755.700,00.

Di conseguenza, il disponendo trasferimento non deve essere condizionato al pagamento nelle mani della parte appellata del residuo prezzo, giacché gli appellanti hanno dimostrato di aver già corrisposto alla società promittente venditrice l'importo complessivo di € 762.180,00 e, dunque, più dell'intero prezzo dovuto, come rideterminato alla luce delle superiori considerazioni.

**10.** In conclusione, in accoglimento dell'appello e in riforma della sentenza gravata deve disporsi il trasferimento della proprietà in capo a [REDACTED] Laura [REDACTED] e a Grazia [REDACTED], in quote equivalenti, del compendio immobiliare posto nel comune di [REDACTED] (LI) via dei [REDACTED] snc, oggetto del preliminare di compravendita intervenuto tra le parti il 14/10/2009, individuato e descritto così come da accatastamento eseguito dal CTU geom. [REDACTED] [REDACTED] (relazione peritale depositata in atti il 26/3/2024 da intendersi qui per integralmente trascritta) nei seguenti termini: 1) lotto/edificio f - appartamento al piano terreno e seminterrato (a dx per chi guarda la facciata dalla via dei [REDACTED] snc) foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED] e garage interrato sub. [REDACTED]; 2) lotto/edificio F – appartamento al piano terreno e seminterrato (a sx per chi guarda la facciata dalla via dei [REDACTED] snc) foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED] e garage interrato sub. [REDACTED]; 3) lotto/edificio F - appartamento al piano primo e seminterrato (a dx per chi guarda

la facciata dalla via dei [REDACTED] snc) foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED] e garage interrato sub. [REDACTED]; 4) lotto/edificio F - appartamento al piano primo e seminterrato (a sx per chi guarda la facciata dalla via [REDACTED] snc), foglio 12 part. [REDACTED] sub. [REDACTED] e garage interrato sub. [REDACTED].

**11.** Visto l'art.336 c.p.c., stante la riforma della sentenza di primo grado, la Corte deve disciplinare ex novo le spese processuali di entrambi i gradi del giudizio che, in applicazione, del principio della soccombenza devono gravare sulla curatela fallimentare nella misura liquidata in dispositivo e precisamente, tenuto conto del valore della causa (€ 755.700) con riguardo al primo grado in complessivi € 16.000,00, di cui € 2.600,00, fase studio, € 1.900,00, fase introduttiva, € 6.500,00 fase di trattazione ed € 5.000,00 fase decisione e, con riguardo al presente grado del giudizio, in complessivi € 20.000,00 di cui € 5.000,00, fase studio, € 3.000,00, fase introduttiva, € 6.000,00 fase trattazione/istruttoria, € 6.000,00 fase decisione.

In applicazione del medesimo principio, le spese di CTU come liquidate in atti devono, parimenti, essere poste in via definitiva a carico della appellata curatela.

Nulla può essere disposto in ordine al rimborso delle spese di CTP, dal momento che la parte appellante non ha allegato prova del relativo esborso (in tal senso vedi Cass. n.21402/2022).

**P.Q.M.**

La Corte di Appello di Firenze, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza eccezione e deduzione, sull'appello proposto da [REDACTED] **LAURA [REDACTED] e GRAZIA [REDACTED]** avverso la sentenza n. [REDACTED]/2015 emessa dal Tribunale di Livorno e pubblicata il 9/7/2015 , così provvede:

in accoglimento dell'appello e in riforma dell'impugnata sentenza,  
trasferisce, in quote equivalenti, a [REDACTED] LAURA [REDACTED], nata a [REDACTED] (C.F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), e a GRAZIA [REDACTED], nata a [REDACTED] (C.F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), ai sensi e agli effetti di cui all'art. 2932 c.c., la proprietà dei seguenti beni oggetto del contratto

preliminare stipulato con [REDACTED] Verde srl il 14/10/2009, posti nel comune di [REDACTED] (LI) via dei [REDACTED] snc :1) lotto/edificio f - appartamento al piano terreno e seminterrato (a dx per chi guarda la facciata dalla via dei [REDACTED] snc) foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED] e garage interrato sub. [REDACTED]; 2) lotto/edificio F - appartamento al piano terreno e seminterrato (a sx per chi guarda la facciata dalla via dei [REDACTED] snc) foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED] e garage interrato sub. [REDACTED]; 3) lotto/edificio F - appartamento al piano primo e seminterrato (a dx per chi guarda la facciata dalla via dei [REDACTED] snc) foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED] e garage interrato sub. [REDACTED]; 4) lotto/edificio F - appartamento al piano primo e seminterrato (a sx per chi guarda la facciata dalla via [REDACTED] snc), foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED] e garage interrato sub. [REDACTED], dando atto dell'avvenuto versamento dell'intero prezzo da parte delle acquirenti, come rideterminato in parte motiva.

Ordina al conservatore dei registri immobiliari competente per territorio la trascrizione della presente sentenza, esonerandolo da qualsiasi responsabilità in merito.

Condanna la Curatela del fallimento [REDACTED] Verde srl a rifondere alle parti appellanti le spese di entrambi i gradi del giudizio che liquida, con riferimento al primo grado in complessivi € 16.000,00 per compensi e, con riferimento al secondo grado, in complessivi € 20.000,00 per compensi, oltre al rimborso forfetario spese generali al 15% e agli oneri accessori.

Pone in via definitiva a carico della parte appellata le spese di CTU come liquidate in atti.

Firenze, camera di consiglio del 4/9/2024.

Il Presidente est.  
dott. Cristina Reggiani

**Nota**

La divulgazione del presente provvedimento, al di fuori dell'ambito strettamente processuale, è condizionata all'eliminazione di tutti i dati sensibili in esso contenuti ai sensi della normativa sulla privacy ex D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196 e successive modificazioni e integrazioni.



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
CORTE DI APPELLO DI FIRENZE  
TERZA SEZIONE CIVILE**

La Corte di Appello di Firenze, terza sezione civile, in persona dei Magistrati:

dott. Cristina Reggiani Presidente rel.

dott. Marco Cecchi Consigliere

dott. Antonio Picardi Consigliere

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di II Grado iscritta al n. r.g. **317/2016** promossa da:

[REDACTED] **ROBERTO** e [REDACTED] **LAURA** con il patrocinio degli Avv.ti GINO MANNOCCI, LORENZO SUSINI e ALESSANDRA DURVAL

APPELLANTI

nei confronti di

**FALLIMENTO [REDACTED] VERDE S.R.L. IN PERSONA DEL CURATORE** con il patrocinio dell'Avv. MERLINI TIZIANA

APPELLATO

avverso

la sentenza n. [REDACTED]/2015 emessa dal Tribunale di Livorno e pubblicata il 9/7/2015

**CONCLUSIONI**

**Per la parte appellante:** Voglia la Corte d'Appello di Firenze in riforma dell'impugnata sentenza n. [REDACTED]/2015 del Tribunale di Livorno:

A) accertare e dichiarare l'inadempimento della promittente venditrice e per essa oggi la Curatela del **FALLIMENTO LA [REDACTED] VERDE S.R.L.** (n. 68/2016 Trib. Livorno) (C.F. [REDACTED]) agli obblighi imposti dal preliminare stipulato in data 23/07/2008;

B) accertare e dichiarare che il prezzo dei beni promessi in vendita con il preliminare stipulato in data 28/07/2008 pari a € 690.000,00 oltre IVA va ridotto delle somme accertate dal CTU per ultimarli e cioè € 44.000,00 (oltre IVA ed oltre spese, diritti, oneri di legge e cassa di previdenza relative alle spese tecniche ed) oltre ad una somma equitativamente determinata per la perdita della garanzia decennale ex art. 1669 c.c. e per il mancato godimento atteso che i beni dovevano essere consegnati il 31/10/2009 e, per l'effetto, dichiarare che i comparenti nulla devono alla Curatela avversaria a titolo di saldo prezzo o, in via subordinata, stabilire il saldo prezzo da versare e subordinando l'efficacia traslativa della sentenza di cui al punto C) che segue al preventivo pagamento del saldo prezzo così determinato;

C) pronunciare ex art. 2932 c.c. sentenza che produca il trasferimento del diritto di proprietà in quote uguali a favore dei comparenti, già promissari acquirenti,  
[REDACTED] LAURA nata a [REDACTED] (■) il ■/■/■ (C.F. [REDACTED]  
[REDACTED]) e [REDACTED] ROBERTO nato a [REDACTED] (■) il ■■■■■0 (C.F.  
[REDACTED])

) dei seguenti beni oggetto del contratto preliminare di cui al punto A): 1) LOTTO/EDIFICIO E -appartamento al piano terreno e interrato foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub. [REDACTED] e garage interrato sub. [REDACTED]: - interno 1; 2) LOTTO/EDIFICIO E -appartamento al piano terreno, primo e interrato foglio [REDACTED] particella [REDACTED], sub. [REDACTED] e garage interrato sub. [REDACTED]: interno 4; 3) LOTTO/EDIFICIO E -appartamento al piano terreno, primo e interrato [REDACTED] particella [REDACTED] sub. [REDACTED] e garage interrato sub. [REDACTED]: interno 3;

D) con ordine al Conservatore dei Registri Immobiliari di Volterra di procedere alla trascrizione della sentenza, con esonero da responsabilità al riguardo;

E) Con vittoria di spese e di onorario di entrambi i gradi del giudizio, compresa la CTU ed il rimborso delle spese di CTP ;

**Per la parte appellata:** Voglia l'Ill.ma Corte di Appello di Firenze, disattesa ogni contraria domanda, istanza ed eccezione, respingere, perché infondato in fatto ed in diritto, l'appello proposto dai Sigg.ri [REDACTED] Laura [REDACTED] e Roberto [REDACTED]

avverso la sentenza n. [REDACTED]/2015 (RGN. [REDACTED]/2014) emessa dal Tribunale di Livorno, G.I. Dr. Arcudi il 9 luglio 2015. Con vittoria nelle competenze del presente giudizio. Visto il deposito di ben due comparse conclusionali, si rinuncia espressamente ai termini per il deposito delle comparse conclusionali e delle repliche.

### **RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

**1.** Con sentenza n. [REDACTED]/2015, emessa e pubblicata il 9/7/2015, il Tribunale di Livorno respingeva la domanda ex art. 2932 c.c. proposta dalle parti attrici, ROBERTO [REDACTED] e [REDACTED] LAURA [REDACTED], nei confronti della società convenuta, LA [REDACTED] VERDE S.R.L..

**2.** Il giudice di prime cure rilevava che l'emissione di una sentenza che producesse gli effetti del contratto non concluso trovava ostacolo nel fatto che il bene promesso in vendita (unità immobiliari "in corso di costruzione") non era stato ancora completato, laddove nel contratto preliminare era previsto che l'obbligo di stipulare il definitivo sarebbe sorto solo a seguito del completamento della costruzione, avendo la compravendita ad oggetto non immobili in corso di costruzione, bensì unità immobiliari "finite e rifinite in ogni loro parte".

Inoltre, evidenziava che non era neppure possibile identificare con sufficiente certezza, anche solo sulla carta, gli immobili da trasferire e desumere lo stato di avanzamento della costruzione, al fine di stabilire quante e quali opere avrebbero dovuto essere ancora svolte.

Aggiungeva, poi, che dalla lettura degli atti si desumeva trattarsi di immobili che, in quanto mai completati, non erano mai stati debitamente accatastati (né dotati di certificazione di abitabilità), con conseguente impossibilità di compiere la verifica, prescritta per legge, a pena di nullità del trasferimento, della conformità e corrispondenza con l'intestazione catastale.

Infine, osservava – sebbene ciò apparisse a quel punto ultroneo – che non era neppure chiaro e ben documentato l'avvenuto frazionamento dell'ipoteca nascente dal mutuo fondiario gravante sull'intero complesso, in mancanza del

quale le unità immobiliari sarebbero risultate incommerciabili anche in ragione del disposto dell'art. 8 D.Lgs. n. 122/2005.

**3.** Avverso la suddetta decisione ROBERTO [REDACTED] e [REDACTED] LAURA [REDACTED], interponevano tempestivo gravame dinanzi a questa Corte di Appello.

Gli appellanti deducevano che il giudice di prime cure avrebbe travisato i fatti, sia laddove aveva assunto che le parti avevano pattuito che la stipula del definitivo dovesse avvenire solo con il completamento della costruzione, sia laddove aveva desunto dagli atti che gli immobili non erano esistenti e non erano identificabili; inoltre, sarebbe incorso in un errore di diritto laddove aveva affermato che la sentenza ex art. 2932 c.c. non era possibile.

**3.1** Gli appellanti hanno evidenziato, anzitutto, che il Tribunale avrebbe ritenuto non venuti ad esistenza gli immobili, per cui è causa, "*basandosi solo su alcuni aspetti della citazione, tralasciandone altri non meno rilevanti*" e omettendo di considerare che essi attori avevano chiesto l'ammissione di CTU "*proprio per dimostrare lo stato e consistenza dell'immobile*".

Inoltre, hanno richiamato le risultanze della perizia giurata da essi allegata all'atto di appello, da cui emergerebbe che "*il bene esiste, ancorché non ultimato*".

Hanno osservato poi che, contrariamente a quanto ritenuto dal giudice di prime cure, il bene sarebbe perfettamente identificabile, sia in base al contratto preliminare (art. 1), sia in base all'atto di citazione, e, in ogni caso, lo sarebbe all'esito dell'espletanda CTU e comunque si trattava di compendio regolarmente accattosto.

Inoltre, dal contratto preliminare non sarebbe emersa affatto la ritenuta subordinazione della stipula del definitivo alla ultimazione della costruzione.

**3.2** Il Tribunale, in violazione del diritto di difesa e dell'art. 2932 c.c., avrebbe posto a loro carico oneri probatori che non gli spetterebbero, richiedendo tutta una serie di documenti che non potevano essere nella loro disponibilità. Avrebbe, infatti, omesso di considerare che il permesso di costruire era indicato nel

preliminare e che la documentazione attestante la regolarità catastale era inaccessibile alle promissarie acquirenti, che l'APE prevede la verifica fisica dell'immobile e, comunque, la sua mancata allegazione non configurerebbe più una causa di nullità.

**3.3** Hanno rilevato, altresì, che non sarebbe di ostacolo all'emissione della sentenza di trasferimento il fatto che il preliminare prevede la consegna delle unità finite e rifinite, laddove le stesse ancora non lo siano, versandosi in ipotesi di preliminare di cosa futura, il cui contenuto è pur sempre l'obbligazione delle parti di stipulare il successivo contratto definitivo, come riconosciuto dalla giurisprudenza di legittimità, e ciò anche in caso di mancata ultimazione del bene.

**3.4** Infine, hanno invocato la previsione dell'art. 1385 c.c., espressamente richiamato nel preliminare, che annovera il diritto della parte non inadempiente di domandare l'esecuzione del contratto insieme al risarcimento del danno e la giurisprudenza di legittimità che ammette il cumulo tra azione ex art. 2932 c.c. e *quanti minoris*.

**3.5** Gli appellanti hanno lamentato l'erronea applicazione, da parte del primo giudice, dell'art. 8 della L. 122/2005, che stabilisce che il notaio non può rogare se non c'è frazionamento di ipoteca conseguente al frazionamento del mutuo.

In proposito hanno osservato che la norma è stata introdotta "a favore" del promissario acquirente e che esse non si sono accollate alcuna parte del mutuo; inoltre, hanno chiesto di essere autorizzati a dimostrare di aver attivato la procedura di liberazione delle unità promesse in vendita, ai sensi degli artt. 6 e ss. TUB, se del caso, con sospensione del giudizio in attesa della definizione del procedimento.

**4.** In data 29/6/2016, e, dunque, nelle more del giudizio di appello, la società appellata è stata dichiarata fallita e gli appellanti hanno riassunto il giudizio nei confronti dell'ufficio fallimentare con atto di citazione notificato il 22/7/2016.

Ritualmente radicatosi il contraddittorio, si è costituita in giudizio la curatela del fallimento [REDACTED] Verde srl, la quale ha contestato, sì come infondate, le

censure sollevate dalle appellanti nei confronti della sentenza impugnata della quale ha chiesto per contro la conferma, con vittoria di spese di lite.

**5.** Esaurita la trattazione ed acquisito il fascicolo d'ufficio del procedimento di primo grado, all'udienza del 6/10/2021, tenutasi con le forme della trattazione scritta ai sensi e per gli effetti dell'art. 83 DL 18/20 conv. in L. 27/20 e succ. modif. in ragione dell'emergenza sanitaria da Covid 19, la causa veniva trattenuta in decisione sulle conclusioni delle parti per come sopra preciseate attraverso note scritte depositate telematicamente a seguito di decreto presidenziale del 28.7.2021, con assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c.

**6.** Con ordinanza del 5/5/2022, la Corte ha rimesso la causa sul ruolo, disponendo CTU allo scopo: "*1) individuare il bene promesso in vendita nel contratto preliminare concluso il 23.7.2008 tra le appellanti e la società [REDACTED] Verde s.r.l.; 2) identificare fisicamente la costruzione realizzata in esecuzione del contratto, descriverne la consistenza e verificarne la corrispondenza con il bene promesso in vendita sotto il profilo oggettivo (natura e ubicazione) e funzionale (destinazione); 3) verificare lo stato di realizzazione dell'edificio e accettare eventuali carenze delle opere e/o delle finiture degli appartamenti rispetto a quanto previsto in contratto, precisando se esse determinino una diminuzione di valore del bene promesso in vendita e quantificando il relativo importo, con esclusione delle spese che per contratto sono poste a carico della parte promissaria acquirente (cfr. art. 9 del preliminare in atti); 4) verificare la legittimità della costruzione sotto il profilo edilizio-urbanistico; 5) verificare la conformità della costruzione sotto il profilo catastale ex art. 29 comma 1 bis L. 52/1985 provvedendo, all'occorrenza, a compiere le attività necessarie per la regolarizzazione castale del fabbricato e a determinare i relativi costi; 6) quantificare gli oneri occorrenti per la denuncia di fine lavori e per l'ottenimento del certificato di abitabilità.*".

Espletata la CTU, con l'avvenuto deposito dell'elaborato peritale il 9/5/2023, la causa è stata trattenuta in decisione con ordinanza del 14/6/2023, all'esito dell'udienza del 7/6/2023 tenutasi nelle forme della trattazione scritta con i

termini ex art. 190 c.p.c..

**7.** Con ordinanza del 26/10/2023, la causa è stata nuovamente rimessa sul ruolo per ottenere dal CTU dei chiarimenti circa la conformità edilizia di alcune porzioni immobiliari.

Si è proceduto, quindi, a conferire al CTU già nominato incarico integrativo per verificare la sanabilità di alcune difformità urbanistiche riscontrate nei subalterni 604 e 605. Depositata la relazione integrativa il 26/3/2024, la causa è stata trattenuta in decisione con ordinanza del 28/5/2024 all'esito dell'udienza dell'8/5/2024, tenutasi nelle forme della trattazione scritta ex art. 127 ter c.p.c. senza i termini ex art. 190 c.p.c. avendovi le parti rinunciato.

\*\*\*

**8.** L'appello è meritevole di accoglimento.

**8.1** Deve innanzitutto osservarsi che "*L'azione esperita dal promissario acquirente ai sensi dell'art. 2932 c.c. per ottenere l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto, non diviene improcedibile a seguito della dichiarazione di fallimento del promittente venditore; essa infatti non ha ad oggetto il soddisfacimento diretto ed immediato di un credito pecuniario, ed inoltre, malgrado il tenore apparente della rubrica della disposizione e la "sedes materiae", si differenzia dalle azioni esecutive individuali, onde non può configurarsi alcun profilo di inammissibilità originaria della domanda o di improcedibilità successiva della stessa ai sensi degli artt. 51 e 52 l.fall..*" (Cass. n.9010/2018)

Deve altresì ricordarsi che, quando la domanda ex art. 2932 c.c., avente ad oggetto l'obbligo del trasferimento di proprietà di un bene immobile, come nel nostro caso, è stata regolarmente trascritta, ai sensi dell'art. 2652 c.c., prima della dichiarazione di fallimento del promittente venditore, vale il seguente principio di diritto, secondo il quale, "*Il curatore fallimentare del promittente venditore di un immobile non può sciogliersi dal contratto preliminare ai sensi dell'art. 72 l.fall. con effetto verso il promissario acquirente, se quest'ultimo abbia trascritto prima del fallimento la domanda ex art. 2932 c.c. e successivamente*

*anche la sentenza di accoglimento della stessa, in quanto, a norma dell'art. 2652, n. 2, c.c., detta trascrizione prevale sull'iscrizione della sentenza di fallimento nel registro delle imprese." (Cass. n.13687/2018)*

**8.2** Ciò premesso, venendo nello specifico ai motivi di gravame, intimamente connessi e da trattarsi unitariamente, la Corte ritiene che gli stessi siano fondati per le ragioni che seguono.

**8.2.1** Innanzitutto non sono condivisibili le argomentazioni svolte dal giudice di primo grado in ordine all'impossibilità di individuare il bene sulla base del preliminare concluso dalle parti e, altresì, in ordine al fatto che le parti avrebbero subordinato la stipula del contratto definitivo al totale completamento degli immobili.

Dall'esame della documentazione agli atti e, in particolare, del contratto preliminare del 23/7/2008 e dalle allegazioni della difesa appellante, il bene oggetto di trasferimento risulta compiutamente descritto e rappresentato anche graficamente attraverso la planimetria allegata al medesimo contratto (Allegato A prodotto in primo grado con la memoria del 18/6/2015, lotto 1E interni 1, 3 e 4, planimetria che rappresenta anche il piano seminterrato dove sono stati realizzati i garage pertinenze dei tre appartamenti posti ai piani superiori) che è stata anche posta a base della praticata amministrativa tesa all'ottenimento del titolo edilizio regolarmente rilasciato (permesso a costruire n.21 dell'8/7/2008 indicato nel contratto) immobili confinanti con interno 2, Lotto D/1, Via dei [REDACTED], parti condominiali e rappresentato al catasto terreni del Comune di [REDACTED] (LI) nel Foglio [REDACTED], particella [REDACTED]. Nel preliminare si fa riferimento solo agli appartamenti posti al piano terreno e al primo piano, ma all'art. 3 del contratto si precisa che "*le porzioni immobiliari vengono promesse in vendita con tutte le loro accessioni, pertinenze, usi ragioni, servitù attive e passive come per legge e consuetudine*" e nella planimetria, allegato A, alla quale rinvia il medesimo contratto (art.1), è rappresentato anche il piano seminterrato dove sono state ricavate le autorimesse, direttamente collegate internamente alle singole unità immobiliari.

La difesa dei promissari acquirenti, sin dal primo grado, ha inoltre allegato che il fabbricato era stato realizzato dalle fondamenta al tetto anche se mancavano le rifiniture interne e le altre opere che il CTU, nominato nel presente grado del giudizio, ha compiutamente descritto e stimato.

Secondo Cass. n. 7252/2006, "Non può ottenersi la pronuncia di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto, qualora le parti del contratto preliminare di vendita di cosa futura (nella specie, tre appartamenti ancora da costruirsi) abbiano espressamente subordinato la stipula del contratto definitivo alla avvenuta edificazione degli immobili oggetto dello stesso."

Ma non si rinviene nel testo dell'accordo negoziale, siglato il 23/7/2008 dalle parti, una clausola in forza della quale la stipula del definitivo sia subordinata al completamento delle opere edilizie. Né ad avviso della Corte una tale volontà può implicitamente trarsi dalla previsione negoziale in base alla quale i promissari acquirenti sarebbero stati immessi nel possesso il 31.12.2009 (cfr. art. 7).

Quindi, laddove si tratti di preliminari di compravendita di immobili da costruire deve trovare applicazione il principio, ormai da tempo espresso dalla S.C. (Cass.n.4895/1993 e SS.UU n.1720/1985), secondo cui, "*In materia di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto la condizione di identità della cosa oggetto del trasferimento con quella prevista nel preliminare non va intesa nel senso di una rigorosa corrispondenza, ma del rispetto dell'esigenza che il bene da trasferire non sia oggettivamente diverso da quello considerato e che pertanto in presenza di difformità non sostanziali, non incidenti sull'effettiva utilizzabilità del bene secondo le condizioni contrattuali, ma soltanto sul relativo valore, il promissario acquirente non resta soggetto alla sola alternativa della risoluzione del contratto o dell'accettazione senza riserve della cosa viziata o difforme, ma può esperire l'azione di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo a norma dell'art. 2932 cod. civ., chiedendo cumulativamente e contestualmente l'eliminazione delle accertate difformità o la riduzione del prezzo.*" perché solo se la difformità fosse di tale portata da incidere sulla struttura e funzione del bene,

*sulla possibilità di destinarlo all'uso pattuito, il giudice verrebbe effettivamente a modificare o sostituire la volontà delle parti così come espressa nel preliminare."* (vedi Cass.n. 11126/1990 in motivazione).

**8.2.2** Sulla base delle suddette allegazioni fattuali e documentali, il Tribunale avrebbe dovuto, quindi, procedere d'ufficio alle verifiche sul posto, nominando un CTU, al quale conferire l'incarico di accertare lo stato dei lavori e la consistenza delle opere realizzate e la stima di quelle non realizzate, così come richiesto dalla difesa delle appellanti.

Al medesimo CTU avrebbe dovuto demandarsi altresì - in ragione della situazione in cui si sono trovati i promissari acquirenti a fronte del grave inadempimento della società costruttrice/venditrice, che non ha rispetto i tempi per la consegna degli immobili, promessi in vendita, e per la stipula del contratto definitivo – l'incarico di compiere le verifiche catastali sugli immobili di nuova costruzione e laddove necessario regolarizzarli sotto tale profilo, al fine di consentire l'emissione della pronuncia ex art. 2932 c.c., ovviamente previo accertamento della loro conformità urbanistica.

Infatti, l'attuazione del legittimo diritto vantato dagli appellanti comporta necessariamente tali verifiche e regolarizzazioni tecniche, che non potevano essere eseguite dagli aventi interesse al trasferimento, dal momento che tali beni sono rimasti di proprietà del promittente venditore e nella sua esclusiva disponibilità. Solo con la nomina di un tecnico, da parte dell'autorità giudiziaria, si è potuto ovviare all'assenza di collaborazione della parte promittente venditrice.

Infatti, la S.C. ha avuto modo di chiarire, a proposito della conformità urbanistica, che *"La nullità comminata dall'art. 46 del d.P.R. n. 380 del 2001 e dagli artt. 17 e 40 della l. n. 47 del 1985 va ricondotta nell'ambito del comma 3 dell'art 1418 c.c., di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità "testuale"*, con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che,

tuttavia, deve esistere realmente e deve esser riferibile, proprio, a quell'immobile. **Pertanto, in presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato.**" (Cass.n. 8230/2019).

Mentre con riguardo alla conformità catastale la S.C. ha così statuito: "Le indicazioni circa la c.d. conformità catastale oggettiva, ovvero l'identificazione catastale del bene, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, la dichiarazione o attestazione di conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto, previste dall'art. 29, comma 1 bis, della l. n. 52 del 1985, aggiunto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 2010 convertito, con modificazioni, dalla l. n. 122 del 2010, a pena di nullità del contratto di trasferimento immobiliare, devono sussistere, quali condizioni dell'azione, nel giudizio di trasferimento giudiziale della proprietà degli immobili mediante sentenza emessa ai sensi dell' articolo 2932 c.c., anche in relazione ai processi instaurati prima dell'entrata in vigore del d.l. n. 78 del 2010." Inoltre, "Nel giudizio di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto di trasferimento immobiliare relativo ad un fabbricato già esistente, la conformità catastale oggettiva di cui all'art. 29, comma 1 bis, della l. n. 52 del 1985, costituisce una condizione dell'azione e deve formare oggetto di accertamento da parte del giudice, che non può accogliere la domanda ove la presenza delle menzioni catastali difetti al momento della decisione; viceversa, il giudice non è tenuto a verificare la ricorrenza della c.d. conformità catastale soggettiva, consistente nella coincidenza del promittente venditore con l'intestatario catastale del bene, in quanto non costituisce una condizione dell'azione e la sua mancanza non impedisce l'emissione di una sentenza costitutiva di trasferimento del fabbricato ex art. 2932 c.c.". (Cass. n. 20526/2020)

Del resto l'assenza di identificazione catastale degli immobili da trasferire, descritti nel contratto preliminare, non è di ostacolo all'azione di esecuzione in forma specifica del medesimo preliminare, poiché "Le formalità previste dall'art.5 del d.P.R. 26 ottobre 1972, n.650, in tema di revisione del sistema catastale, per

*il caso in cui il trasferimento di immobili comporti il frazionamento di singole particelle, si riferiscono ai soli atti di trasferimento definitivo e non anche ai contratti preliminari di compravendita di immobili da frazionare; ne consegue che, con riferimento a questi ultimi, la loro eventuale mancanza non incide minimamente sulla validità ed efficacia del contratto, con riguardo al requisito della determinatezza del suo oggetto.*" (Cass.n.6160/2006), e inoltre "Le pronunce costitutive che tengono luogo dell'obbligo di concludere un contratto, essendo fonte autonoma di rapporti giuridici, spiegano i loro effetti solo dal momento del loro passaggio in giudicato; ne consegue che - dovendosi prendere in considerazione non la situazione esistente al momento della domanda, bensì quella esistente al momento della pronuncia - il promissario acquirente è legittimato ad agire facendo valere il diritto che scaturisce dal preliminare non adempiuto, ben potendo gli eventuali ostacoli di natura formale (nella specie, approvazione del frazionamento) essere rimossi prima della sentenza costitutiva di trasferimento." (Cass. n.17688/2010)

Applicando i suddetti principi, la Corte ha dunque disposto la CTU richiesta dalla difesa appellante, ponendo al tecnico il quesito riportato sub § 6.

**8.2.3** Questa Corte ritiene che la presente fattispecie sia estranea all'ambito applicativo dell'art. 8 D.Lgs n.122/2005 e di certo la stessa disposizione - che vieta al notaio di "procedere alla stipula dell'atto di compravendita se, anteriormente o contestualmente alla stipula, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o, frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile"- non prevede un vincolo di assoluta incommerciabilità del bene, come adombrato dal giudice di prime cure.

Come ha avuto modo di chiarire la S.C. (Cass. n.24535/2016) la suddetta norma - in base all'intento del legislatore esplicitato nella Relazione illustrativa al decreto legislativo citato - va letta unitamente all'art. 7 del medesimo decreto che ha introdotto modificazioni all'articolo 39 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (Testo Unico Bancario), ampliando, in caso di edificio o complesso

condominiale, ancorché in corso di costruzione, il novero dei soggetti (non soltanto debitore e terzo acquirente, ma anche promissario acquirente o assegnatario del bene ipotecato) aventi diritto alla suddivisione del finanziamento in quote e, correlativamente, al frazionamento dell'ipoteca a garanzia, nonché ridefinendo gli adempimenti cui deve provvedere la banca.

In tale prospettiva, con il divieto di rogitare imposta al notaio, il legislatore ha inteso salvaguardare il diritto dell'acquirente ad ottenere prima dell'acquisto il frazionamento del finanziamento e della relativa garanzia ipotecaria, ovvero la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Pertanto, *"il divieto di stipula di cui all'art. 8 non può che ritenersi operante per gli atti di compravendita che vedano come «acquirente» (o promissaria acquirente) una persona fisica, come venditore (o promittente alienante) un «costruttore», ovvero un imprenditore o una cooperativa edilizia, e che abbiano ad oggetto un «immobile da costruire», ovvero un immobile per il quale sia stato richiesto il permesso di costruire e che sia ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata, versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità. Il divieto di stipula contenuto nell'art. 8 si inserisce, invero, tra le disposizioni volte alla tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, le quali presuppongono una condizione particolare di asimmetria giuridica od economica tra il venditore e l'acquirente e perciò giustificano la specialità del trattamento legislativo. Al di fuori dei requisiti oggettivi e soggettivi di operatività del d.lgs. n. 122/2005, continua, pertanto, ad operare il generale principio della libera circolazione dei beni immobili gravati da ipoteca o da pignoramento, pur permanendo i vincoli pregiudizievoli sul bene."*

Nel caso di specie tutti i fatti pregiudizievoli per il promissario acquirente di immobile in corso di costruzione, che l'intero impianto del D.Lgs.122/2005 ha l'obiettivo di scongiurare, si sono verificati: la fideiussione per l'acconto prezzo versato dai promissari acquirenti non è stata utilmente prestata, l'immobile non è stato ultimato e non è stato consegnato e, da ultimo, la società venditrice costruttrice è fallita.

L'unico rimedio, che residua ai promissari acquirenti - che hanno versato alla società fallita acconti per un importo superiore ai due terzi del prezzo pattuito - per arginare le perdite subite, è quello di ottenere il trasferimento dell'immobile realizzato anche se non rifinito e ciò a prescindere dal frazionamento del mutuo e dunque anche dell'ipoteca iscritta sul bene, problematica che gli appellanti hanno dimostrato di voler risolvere in separata sede con la banca creditrice ipotecaria, avendo inoltrato alla stessa domanda di frazionamento (vedi istanza allegata agli atti).

E' chiaro, pertanto, che si versa in una fattispecie completamente diversa da quella che presuppone l'applicazione della norma citata, che dunque non può essere di ostacolo all'emissione di una pronuncia giudiziale ex art. 2932 c.c..

**8.3** Il CTU, geom. [REDACTED], nominato nel presente grado del giudizio ha compiuto, sulla base delle allegazioni documentali delle parti, gli accertamenti necessari per la corretta individuazione fisica e catastale degli immobili oggetto del preliminare dedotto in giudizio e per la descrizione delle sue condizioni.

**8.3.1** Con riguardo alla esatta individuazione del compendio da trasferire, il tecnico ha rilevato che "Trattasi di una palazzina di nuova costruzione uso civile abitazione facente parte del piano di lottizzazione area di completamento urbano denominata [REDACTED] di cui alla scheda normativa 9 UTOE 2C [REDACTED], piano approvato con delibera n. 53 del 31-10-2005. Per quanto si è reperito mediante accesso agli atti presso il Comune di [REDACTED] l'edificio di cui trattasi (Lotto E) è stato edificato con Concessione n. [REDACTED] del 08-07-2008 pratica edilizia n. [REDACTED]/2008. Per quanto visionato ai sopralluoghi effettuati, trattasi di tre appartamenti facenti parte di una palazzina uso abitativo elevata di due piani fuori terra oltre interrato posta in [REDACTED] Via vicinale dei [REDACTED]. L'edificio si compone di quattro appartamenti uso abitativo, due al piano terreno e due al piano primo. Ai tre appartamenti in esame sono annessi locali uso cantina e locali uso garage che tuttavia non risultano descritti nel preliminare. A tale proposito, ed in ogni caso, si ritiene, dai grafici allegati al preliminare corrispondenti a quelli allegati alla Concessione, che tali locali si debbano intendere quali pertinenze

*degli appartamenti sopra detti anche perché ad essi collegati direttamente (quelli al piano terreno) tramite scala a chiocciola interna."*

Il CTU ha, quindi, proceduto alla compiuta descrizione dei tre immobili e dei garage di pertinenza, che risultano regolarmente accatastati, e si rinvia, pertanto, per la completa individuazione dei beni oggetto della domanda di trasferimento, alla relazione peritale depositata il 9/5/2023 pagg. da 8 a 12.

Per la descrizione dei tre appartamenti e delle relative pertinenze si rinvia all'elaborato peritale depositato il 9/5/2023 a firma geom. [REDACTED] pagg. da 8 a 19 da intendersi qui per integralmente trascritte.

**8.3.2** In ordine alle condizioni del fabbricato, alla data del sopralluogo (i sopralluoghi sono stati eseguiti nelle giornate del 16/9/2022 e del 3/10/2022), il CTU ha osservato che "*l'edificio risultava quasi finito sia nelle parti esterne che interne, con impianti incompleti e alcune opere di finitura da terminare. Il cantiere non risultava operativo e nell'area non risultavano presenti operai macchine, attrezzature ed approntamenti da far supporre una operativa quotidiana, anzi il cantiere appariva abbandonato. Risultavano completate le strutture portanti la copertura ed il manto, le gronde e i discendenti pluviali, la linea antcaduta, infissi esterni e persiane, recinzioni esterne, cancelletti e verde, i tamponamenti, gli intonaci interni ed esterni, i rivestimenti interni ed esterni, le tinteggiature interne ed esterne, i termosifoni, i sanitari, i rivestimenti in marmo delle scale e delle cimase di parapetti, scale e terrazzi, le porte interne delle abitazioni e dei locali interrati, i basculanti dei garage, la pavimentazione carrabile della rampa e dei garage, le scale a chiocciola di collegamento interno tra piano terra e interrato. Risultavano da completare: -Impianto elettrico; -Impianto di riscaldamento; -Puntuali finiture in cartongesso e opere varie di finitura connesse alla parte impiantistica; - Opere varie di ripresa e risanamento di infiltrazioni e/o presenza di umidità."*

Quanto ai costi per gli interventi di completamento il CTU ha precisato che, "dopo un'attenta analisi delle tipologie di opere da eseguire, sulla base dei prezzi correnti di mercato correnti nella zona, può indicare che la stima dei costi

necessari per completare l'edificio e renderlo decorosamente vivibile quale civile abitazione ammonta a circa 8.000,00 Euro per ogni appartamento e relative pertinenze, per un totale complessivo di circa 24.000,00 euro oltre oneri di legge. La considerazione scaturisce anche da un'analisi valutativa compiuta sulla base delle opere incomplete e delle opere di ripristino elencate al punto precedente, in rapporto con il numero di unità immobiliari. Trattasi infatti di tre abitazioni e tre garage, per complessivi mq. 330,00 circa, che presentano strutture e finiture quasi del tutto complete, dove le spese di ultimazione di maggior impatto saranno quelle per il completamento degli impianti termico ed elettrico e le opere di ripristino delle infiltrazioni di umidità. Considerando tutte le opere necessarie si ottengono i valori sopra indicati. Di conseguenza il sottoscritto CTU indica in Euro 25.000,00 la diminuzione di valore richiesta dal quesito e ciò mantenendo escluse le spese che per contratto sono poste a carico della parte promissaria acquirente (cfr. art. 9 del preliminare in atti)".

Il CTU ha altresì evidenziato che gli oneri tecnici ed amministrativi da sostenere per il completamento dei lavori e l'ottenimento dell'abitabilità ammontano presumibilmente ad € 15.000,00.

**8.3.3** Quanto poi alla conformità catastale del compendio così descritto, il CTU ha affermato che "Le porzioni di fabbricato oggetto della presente perizia risultano censite al catasto urbano del Comune di [REDACTED] (LI) nel Foglio di mappa [REDACTED] particella [REDACTED]: – sub. [REDACTED] Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 107 m<sup>2</sup> e Totale escluse aree scoperte: 92 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 546,15 – Planimetria prot. [REDACTED] del 19/05/2011; – sub. [REDACTED] Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 119 m<sup>2</sup> e Totale escluse aree scoperte: 109 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 667,5215 – Planimetria prot. [REDACTED] del 19/05/2011; – sub. [REDACTED] Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 107 m<sup>2</sup> e Totale escluse aree scoperte b): 94 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 546,1515 – Planimetria prot. [REDACTED] del 19/05/2011; – sub. [REDACTED] Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 21 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 48,2915 – Planimetria prot. [REDACTED] del 19/05/2011; – sub. [REDACTED] Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 19 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro

48,2915 – Planimetria prot. [REDACTED] del 19/05/2011; – sub. [REDACTED] Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 14 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 16 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 39,7715 – Planimetria prot. [REDACTED] del 19/05/2011.” Ha aggiunto poi che “da un confronto tra lo stato dei luoghi e le Planimetrie in atti si rileva una sostanziale corrispondenza.”

Quanto alla conformità urbanistica, si rinvia a quanto riferito dal CTU alle pagg. 17,18 e 19 della relazione peritale del 9/5/2023. Il professionista ha attestato la sostanziale conformità del compendio da trasferire al titolo abilitativo fatta eccezione per la destinazione assunta da alcuni locali tecnici nel piano interrato (sub [REDACTED] e [REDACTED]), che sono stati adibiti abusivamente a servizi igienici.

E’ stato quindi necessario richiamare a chiarimenti il CTU allo scopo di accertare la sanabilità di tali difformità.

Il CTU, all’esito delle verifiche effettuate, ha depositato relazione peritale integrativa il 26/3/2024, attestando la sanabilità dell’abusiva destinazione.

Tale difformità non è dunque di ostacolo all’emissione della pronuncia ex art. 2932 c.c., anche in considerazione di quanto precisato dalla S.C. con l’arresto espresso nella pronuncia n. 8230/2019 sopra riportata (vedi sub § 8.2.2).

**9.** La Corte ritiene, pertanto, discostandosi dalle valutazioni espresse dal primo giudice, che la domanda di esecuzione in forma specifica dell’obbligo di concludere un contratto, avanzata dagli appellanti in relazione al preliminare stipulato dai medesimi, in qualità di promissari acquirenti, con la società costruttrice/promittente venditrice, [REDACTED] Verde srl, il 23/7/2008, debba essere accolta e debba essere altresì accolta l’*actio quanti minoris*, proposta contestualmente.

Infatti, è stato accertato, attraverso la disposta CTU, che la società costruttrice non ha completato le opere di finitura esterna ed interna, come era obbligata a fare, con la conseguenza che deve ritenersi un minor valore del compendio da cedersi, rispetto al prezzo fissato nel preliminare di € 690.000,00 oltre iva (al 10%) per il fabbricato rifinito, pari ad € 25.000,00, come indicato dal CTU che, come sopra chiarito, ha tenuto conto dei costi da sostenere per le opere di

completamento del fabbricato dallo stesso puntualmente descritte, importo a cui devono essere aggiunti € 15.000,00 per spese tecniche e amministrative.

Il prezzo del compendio deve essere, quindi, rideterminato in € 650.000,00 (690.000-40.000) oltre iva al 10% e, dunque, in € 715.000,00.

Di conseguenza, il disponendo trasferimento deve essere condizionato al pagamento nelle mani della parte appellata del residuo prezzo, giacché gli appellanti hanno dimostrato di aver già corrisposto alla società promittente venditrice l'importo complessivo di € 680.600,00 e, dunque, il trasferimento deve essere condizionato al versamento del saldo prezzo da parte degli acquirenti pari ad € 34.400,00.

Le altre voci risarcitorie che la difesa appellante eccepisce in compensazione, quali il danno per aver perso la garanzia decennale ex art. 1669 c.c. e per il mancato godimento dell'immobile, che avrebbe dovuto essere consegnato entro il 31/10/2009, sono controcrediti non liquidi ed esigibili, che devono essere accertati nelle forme dell'accertamento dello stato passivo ai sensi degli art. 93 e ss. della LF.

**10.** In conclusione, in accoglimento dell'appello e in riforma della sentenza gravata, deve disporsi il trasferimento della proprietà in capo a Roberto [REDACTED] e a [REDACTED] Laura [REDACTED], in quote equivalenti, del compendio immobiliare posto nel comune di [REDACTED] (LI), oggetto del preliminare di compravendita intervenuto tra le parti il 23/7/2008, individuato e descritto nei seguenti termini: 1) LOTTO/EDIFICIO E -appartamento al piano terreno e interrato foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub. [REDACTED] e garage interrato sub. [REDACTED]: - interno 1; 2) LOTTO/EDIFICIO E - appartamento al piano terreno, primo e interrato foglio [REDACTED] particella [REDACTED], sub. [REDACTED] e garage interrato sub. [REDACTED]: interno 4; 3) LOTTO/EDIFICIO E -appartamento al piano terreno, primo e interrato foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. [REDACTED] e garage interrato sub. [REDACTED]: interno 3.

**11.** Visto l'art.336 c.p.c. stante la riforma della sentenza di primo grado la Corte deve disciplinare ex novo le spese processuali di entrambi i gradi del giudizio che in applicazione del principio della soccombenza devono gravare sulla curatela

fallimentare nella misura liquidata in dispositivo e precisamente, tenuto conto del valore della causa (€ 715.000) con riguardo al primo grado in complessivi € 16.000,00, di cui € 2.600,00, fase studio, € 1.900,00, fase introduttiva, € 6.500,00 fase di trattazione ed € 5.000,00 fase decisione e, con riguardo al presente grado del giudizio, in complessivi € 20.000,00 di cui € 5.000,00, fase studio, € 3.000,00, fase introduttiva, € 6.000,00 fase trattazione/istruttoria, € 6.000,00 fase decisione.

In applicazione del medesimo principio, le spese di CTU come liquidate in atti devono, parimenti, essere posti in via definitiva a carico della appellata curatela.

Nulla può essere disposto in ordine al rimborso delle spese di CTP, dal momento che la parte appellante non ha allegato prova del relativo esborso (in tal senso vedi Cass. n.21402/2022).

**P.Q.M.**

La Corte di Appello di Firenze, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza eccezione e deduzione, sull'appello proposto da [REDACTED]  
**LAURA [REDACTED] e ROBERTO [REDACTED]** avverso la sentenza n. [REDACTED]/2015 emessa dal Tribunale di Livorno e pubblicata il 9/7/2015 , così provvede:

in accoglimento dell'appello e in riforma dell'impugnata sentenza,

trasferisce, in quote equivalenti, a [REDACTED] LAURA nata a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] ROBERTO nato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) dei seguenti beni oggetto del contratto preliminare di cui al punto A): 1) LOTTO/EDIFICIO E - appartamento al piano terreno e interrato foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub. [REDACTED] e garage interrato sub. [REDACTED]: interno 1; 2) LOTTO/EDIFICIO E -appartamento al piano terreno, primo e interrato foglio [REDACTED] particella [REDACTED], sub. [REDACTED] e garage interrato sub. [REDACTED]: interno 4; 3) LOTTO/EDIFICIO E -appartamento al piano terreno, primo e interrato foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. [REDACTED] e garage interrato sub. [REDACTED]: interno 3; e subordina l'effetto di detto trasferimento al pagamento da parte degli appellanti, nelle mani della curatela fallimentare dell'importo di € 34.400,00, a saldo del prezzo come rideterminato in parte motiva.

Ordina al conservatore dei registri immobiliari competente per territorio la trascrizione della presente sentenza, esonerandolo da qualsiasi responsabilità in merito.

Condanna la Curatela del fallimento [REDACTED] Verde srl a rifondere alle parti appellanti le spese di entrambi i gradi del giudizio che liquida, con riferimento al primo grado in complessivi € 16.000,00 per compensi e, con riferimento al secondo grado, in complessivi € 20.000,00 per compensi, oltre al rimborso forfetario spese generali al 15% e agli oneri accessori.

Pone in via definitiva a carico della parte appellata le spese di CTU come liquidate in atti.

Firenze, camera di consiglio del 4/9/2024.

Il Presidente est.  
dott. Cristina Reggiani

**Nota**

La divulgazione del presente provvedimento, al di fuori dell'ambito strettamente processuale, è condizionata all'eliminazione di tutti i dati sensibili in esso contenuti ai sensi della normativa sulla privacy ex D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196 e successive modificazioni e integrazioni.