

N. 1448
GH

ANDREA DE CESARIS
procuratore legale



TRIBUNALE DI GROSSETO

G.I. dr. Carlo Deodato.

ORIGINALE

Ricorso per sequestro conservativo in corso di causa.

per

Falza Bruno, elettivamente domiciliato in Grosseto, via Aquileia, presso lo studio del dr. proc. Andrea De Cesaris, che lo rappresenta e difende come da procura a margine dell'atto di citazione, unitamente all'avv. Aldo raffaello Abenavoli, del foro di Reggio Calabria,

contro

Biemme Costruzioni, di Bardi e Milani s.n.c., elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Serano Guidoni.

* * * * *

Premesso:

- che con atto di citazione ex art. 2932 e risarcimento danni, presentato avanti a codesta Autorità Giudiziaria (proc. n. , G.I. dr. Carlo Deodato), l'attore chiedeva, oltre a sentenza che tenga luogo del preliminare non concluso fra le parti, anche la condanna alla restituzione della somma di lire 50.000.000, nonchè al frazionamento del mutuo gravante pro-indiviso su tutta l'unità immobiliare in quota di lire 55.000.000 in capo all'attore, nonchè la condanna al risarcimento dei relativi danni;
- che la convenuta si costituiva negando ogni dovuto;
- che la procedura, dopo due udienze di trattazione, a causa dell'astensione degli avvocati, è fissata per il giorno 17.11.1995;
- che nel frattempo sono avvenuti episodi tali da far temere al creditore di perdere le garanzie del proprio credito, quali:

1) In data 28.2.1995, la Biemme annunciava che, finalmente, aveva avuto dall'Istituto ereditizio il saldo dell'erogazione del mutuo agevolato per la

realizzazione degli alloggi PEEP di cui trattasi, con conseguente possibilità di procedere al frazionamento ed alla stipula dei relativi contratti (doc. 1); però, da allora (siamo al 14 giugno), più niente è accaduto.

Pertanto, mentre la Biemme ha già ricevuto, per sua stessa notizia, l'intero mutuo (pari a L. 780.000.000), tuttavia non ha proceduto nè alla restituzione delle anticipazioni erogate dai promittenti l'acquisto (circa L. 800.000.000, pari a lire 60.000.000 circa per 13 acquirenti), che le avevano erogate durante gli stati di avanzamento della costruzione dei fabbricati (restituzione di lire 50.000.000 invocata dall'attore già nell'atto di citazione), nè al frazionamento del mutuo, nè alla stipula dei contratti (stiamo parlando di ben quattro mesi fa).

2) Precedentemente, in data 24.12.1994, il Comune di Grosseto, rispondendo a precisa istanza in tal senso avanzata dall'attore, comunicava che la Biemme non aveva incredibilmente proceduto alla stipula della fideiussione bancaria o assicurativa necessaria per la perfezione della convenzione di edilizia PEEP stipulata con l'Amministrazione (v. doc. 2, 3, art. 8); fideiussione che doveva essere preventiva alla stessa efficacia della convenzione e che doveva anche essere congrua rispetto all'impegno assunto dalla ditta costruttrice.

Pertanto, attualmente, a causa della leggerezza e della negligenza non solo della ditta costruttrice, ma anche dell'amministrazione comunale, i promittenti l'acquisto mancano delle stesse tutele minime previste per legge (e ribadite nella convenzione rogata notaio Marchio di Grosseto, v. doc. 3), per la realizzazione degli alloggi popolari, cioè della garanzie fideiussorie che avrebbero dovuto essere prestate ben prima dell'inizio dei lavori e che dovevano essere conditio sine qua non dell'efficacia della stessa convenzione.

E' evidente che tale anomala situazione (che potrebbe addirittura provocare la risoluzione della convenzione, come appare evidente dalla successiva

comunicazione dell'amministrazione comunale del 2.6.1995, che pure si produce, doc. 4) provoca l'assoluta mancanza di copertura dei promittenti l'acquisto per gli eventuali inadempimenti della controparte, anche in considerazione che i beni immobiliari della società costruttrice, essendo già promessi in vendita, non possono di per sé costituire garanzia sufficiente per l'adempimento delle obbligazioni.

Riassumendo, quindi: la Biemme ha già percepito l'intera erogazione del mutuo da parte dell'Istituto creditizio, con garanzia accesa sull'intero complesso in costruzione; non ha, però, ancora proceduto, dopo quattro mesi, alla restituzione delle anticipazioni in conto di tale mutuo versate dai promittenti l'acquisto, con la conseguenza che, attualmente, la stessa si trova ad aver percepito due volte lo stesso finanziamento (la prima volta dai promittenti, a stati di avanzamento; la seconda dall'Istituto); non ha proceduto, inoltre, al frazionamento del mutuo in capo ai singoli acquirenti; non ha proceduto alla stipula dei contratti di compravendita; e, come se non bastasse, non ha neppure presentato, come espressamente richiesto dalla convenzione, la fideiussione bancaria o assicurativa diretta proprio a garantire eventuali inadempimenti del tipo di quelli sopra evidenziati.

- che, peraltro, fin dal dicembre 1993, non esisterebbe nessuna preclusione tecnica alla stipula dei contratti di compravendita, essendo già stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale fin dal dicembre 1993 il certificato di ultimazione dei lavori (doc. 6);

- che, inoltre, negli stessi contratti preliminari di compravendita era previsto che il contratto definitivo doveva stipularsi entro il febbraio 1993 e che, pertanto, allo stato attuale, vi è un incomprensibile ritardo di oltre 2 anni nell'adempimento dell'obbligo di concludere il contratto di compravendita;

- che anche tale fatto è chiaro indice della presenza del periculum in mora che rende indispensabile la misura cautelare in questa sede richiesta;
- che, lo si ripete, allo stato attuale non esiste idonea e sufficiente garanzia per l'eventuale adempimento delle obbligazioni di cui sopra, essendo tutti gli immobili intestati alla società Biemme promessi in vendita (si produce un estratto catastale degli immobili PEEP in costruzione in via Mozart, che risultano essere gli unici intestati alla Partita 26261 di proprietà della Biemme, doc. 6);
- che, peraltro, l'unico bene, oltre a quelli di cui sopra, di proprietà della suddetta società risulta essere quello di cui alla Partita n. 16250 del catasto terreni del Comune di Grosseto, Fg. 87, numm. 1239, 1636, 1637, 1805, consistente in uliveto, di cui si produce estratto catastale (doc. 7);
- che, oltre a ciò, il sig. Milani, socio personale della Biemme, risulta essere comproprietario per 1/2 dell'immobile del Catasto Urbano del Comune di S. Fiora, Partita 2429, Fg. 22, num. 638, sito in piazza del Borgo (doc.8);
- che tali beni, pertanto, risultano essere l'unica garanzia esistente per il creditore;
- che, mentre dall'atto di citazione, da intendersi qui per integralmente richiamato, si può evincere il fumus boni iuris, mentre dall'esame dei fatti di cui sopra si può arguire il periculum in mora, stante il gravissimo pericolo per l'attore di perdere la garanzia del proprio credito;

ricorre:

al dr. Carlo Deodato, Giudice Istruttore della causa di merito R.G. n. pendente fra Falzea Bruno e Biemme Costruzioni, con udienza fissata per il giorno 17.11.1995, affinché voglia concedere, ai sensi degli artt. 671, 669 quater e segg. c.p.c., il sequestro conservativo in favore dell'attore, nei limiti della concorrenza del proprio credito, che si indica presuntivamente in lire 150.000.000, sui seguenti beni immobili: terreno identificato al N.C.T. del Comune di Grosseto, Part. n.



16250, Fg. 87, numm. 1239, 1636, 1637, 1805, intestato alla Biemme Costruzioni s.n.c., di Bardi e Milani; 1/2 dell'immobile sito in S. Fiora, identificato al relativo N.C.E.U. alla partita n. 2429, Fg. 22, num. 638, di proprietà del socio Milani Francesco in comunione con la moglie, Guglielmi Mara.

Si producono i nn. 8 documenti di cui in narrativa.

Grosseto,

Bianchi

M. G. I.

letto il ricorso che precede;
 firma per la trattazione
 l'udienza dell'11 luglio 1995
 impegnando al riconciliamento
 fino al 7.7.95 per la modifica
 alle controparte del ricorso e
 del presente decreto.

Grosseto, 30.6.95

M. G. I.

Grosseto, il 22.6.1995
 IL CANCELLIERE

con 3265