

TRIBUNALE DI GROSSETO

Avv. SERANO GUIDONI
Via Oberdan, 24
GROSSETO

Memoria difensiva per

BIEMME COSTRUZIONI S.n.c. di Bardi e Milani, rappresentata e difesa dall'Avv. Serano Guidoni per procura in calce alla copia della ricorso notificato,

c o n t r o

FALZEA Bruno, rappresentato e difeso dall'Avv. Aldo Raffaello Abenevoli del Foro di Reggio Calabria e dal Dr.Proc. Andrea De Cesaris.

OGGETTO: Ricorso per sequestro conservativo in corso di causa.

* * * * *

Con ricorso depositato in data 22/6/1995 il Sig. Falzea Bruno chiedeva al G.I. della causa pendente fra le stesse parti, chiamata per l'udienza del 7/11/95, la concessione di sequestro conservativo fino alla concorrenza di £.150.000.000= su alcuni beni immobili di proprietà della convenuta Biemme Costruzioni ed esponeva, a sostegno della propria richiesta quanto segue.

1) Di aver convenuto in giudizio avanti al Tribunale di Grosseto per sentir pronunciare sentenza ex art. 2932 C.C. la Biemme Costruzioni, nonché al restituzione della somma di £. 50.000.000=, nonché al frazionamento del mutuo gravante sull'intero immobile e al risarcimento dei danni, causa nella quale si era costituita la Biemme negando ogni

richiesta.

Giustificava l'istante la propria richiesta di sequestro perchè si sarebbero verificati nel tempo decorso fra la notifica della citazione e la data di presentazione del ricorso fatti ^{te li} da far temere al Falzea la perdita della garanzia del proprio credito, fatti pedissequamente indicati come segue:

1a) In data 28/2/95 la Biemme comunicava ai promittenti acquirenti degli appartamenti di Via Mozart, ove è sito anche quello promesso in vendita al Falzea, di aver ottenuto l'erogazione del mutuo agevolato e che, frazionato il mutuo, si poteva procedere alla stipula dei relativi contratti.

Ciò nel mentre non aveva provveduto alla restituzione delle anticipazioni, compresa quella di f. 50.000.000= a favore dell'attore, nè al frazionamento del mutuo nè alla stipula dei contratti, nonostante fossero passati quattro mesi.

1b) Lamentava il Falzea che non era stata stipulata polizza fidejussoria per il perfezionamento della convenzione con il Comune di Grosseto, fidejussione che inficiava la stessa validità della convenzione e che doveva essere congrua rispetto all'impegno assunto, con la conseguenza che i promittenti l'acquisto mancano ora delle tutele minime previste per legge nè la Biemme avrebbe provveduto al frazionamento del mutuo in capo ai singoli acquirenti, nè alla stipula dei contratti di compravendita pur non ostando

a questi alcuna preclusione tecnica, per essere stato rilasciato il certificato di ultimazione dei lavori fin dal dicembre '93.

Assunse altresì il ricorrente che c'era un ritardo ingiustificato nella conclusione del contratto.

Da quanto sopra premesso l'attore faceva discendere il periculum in mora.

1c) Peraltro il Falzea faceva discendere detto periculum in mora dal fatto che la Biemme è proprietaria solo di un uliveto in Grosseto e il Rag. Milani di 1/2 di una casa in S.Fiora.

* * * *

Si costituisce nuovamente la Biemme Costruzione S.n.c. di Bardi e Milani rilevando l'assoluta infondatezza e la pretestuosità delle domande svolte dal Sig. Falzea e l'assoluta spregiudicatezza del medesimo.

1) E' vero che la Biemme Costruzione ha finalmente ottenuto il pagamento della somma mutuata in data 28/2/95, anche se non per l'importo indicato dal ricorrente, somma gravante sull'intero fabbricato composto da 16 alloggi.

E' altresì vero che si poteva procedere come comunicato con la lettera del 28/2/95 al frazionamento del mutuo, con attribuzione ai singoli appartamenti delle relative quote gravanti su ognuno di questi.

Ignora però l'avversario Falzea che il frazionamento del

mutuo è un atto dell'Istituto di Credito erogante lo stesso e non viene fatto -non essendone nella disponibilità- dalla Biemme.

Sicchè quest'ultima ha dovuto attendere che l'Istituto Bancario frazionasse il mutuo per procedere alla ^{stipula} ~~disposizione~~ dei contratti di compravendita.

2) E' altresì vero che i contratti vengono stipulati via via che i promittenti acquirenti degli appartamenti dichiarano la loro disponibilità alla rogitazione di detti atti.

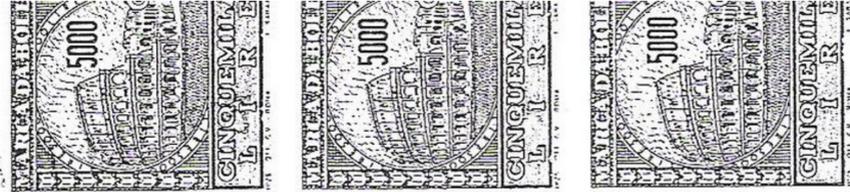
Tanto è vero che sono già stati stipulati i contratti con Sanna Massimo e Cagnoli Claudia per un appartamento e da Innocenti Daniele e Tamantini Stefania per un altro, come risultano chiaramente dall'ispezione ipotecaria qui allegata in copia.

Stanno per essere rogitati altri contratti con altri promittenti acquirenti nei prossimi giorni.

Vero è che il Falzea ha ritenuto opportuno di non stipulare il contratto, nè ha evidentemente intenzione di farlo, altrimenti non si spiegherebbe il ricorso al sequestro.

3) La convenzione col Comune è stata regolarmente adempiuta della Biemme Costruzioni, in caso contrario è evidente che il Comune non avrebbe rilasciato la concessione edilizia per la costruzione degli appartamenti predetti.

Per conseguenza quella della fidejussione è un falso problema, sollevato dal Falzea solo per creare confusione.



La polizza fidejussoria avrebbe garantito, non il Comune che ha ricevuto tempestivamente i tributi spettantigli, ma i promittenti acquirenti per la somma esborsata in conto.

Sta di fatto che i promittenti acquirenti non hanno preteso la fidejussione, per evitare di provvedere al pagamento del relativo premio.

Quindi nessuna leggerezza da parte della Biemme e nessun problema per tutti i promittenti acquirenti, tanto che costoro hanno avuto la consegna dell'immobile promesso in vendita e vi abitano, come fa il Falzea da prima della notifica della citazione per ottenere il passaggio di proprietà dell'alloggio ex art. 2932 C.C..

Del resto il Falzea è iper garantito avendo regolarmente trascritto la propria domanda giudiziale in data 9/6/94 al n. 7184 R.G. come risulta dall'ispezione ipotecaria qui allegata.

4) Evidenzia la Biemme Costruzione S.n.c. che l'Uliveto, di cui parla il ricorrente, censito al F. 87 con le partt. 1239, 1636, 1637 e 1805 è un terreno sul quale la Biemme Costruzioni ha edificato una villa bifamiliare con circa 2000 mq. di parco, sita in Grosseto, Via Sorano ai civici 11 a 17, abitata dai due soci della Biemme, Sigg.ri Bardi e Milani, villa del valore commerciale di circa £.1.600.000.000=, come il Sig. Falzea ha constatato de visu, essendosi recato anche sul posto.

I due soci sono inoltre proprietari dell'immobile in S.Fiora di cui parla il ricorrente, dell'immobile in Via Giotto n.68 in Grosseto e di quello in Via delle Orchidee n. 13 per un valore commerciale di circa f. 900.000.000=.

Gli stessi sono altresì titolari di un'altra azienda industriale per la produzione e commercio all'estero di marmi, denominata SILTEM S.n.c. con sede e stabilimento in Grosseto, Via Scansanese n. 297, del valore di circa f.4.000.000.000= e di un fondo commerciale per circa f.200.000.000=, sito in Grosseto, Via Emilia n. 105.

Il patrimonio delle due società -si badi bene si tratta di due S.n.c.- e dei due soci ammonta complessivamente a circa f. 6,5/7.000.000.000=.

Si consideri infine che la Biemme Costruzioni sta edificando nella zona attigua all'edificio ove è sito l'appartamento promesso in vendita al Falzea altri 47 alloggi e 8 fondi commerciali.

Conseguentemente il Falzea è più che garantito ove le sue pretese di risarcimento del danno fossero accoglibili.

5) Ma vi è di più. Il Falzea si è dimenticato di aver trascritto la domanda ex art. 2932 C.C..

Conseguentemente, sotto quell'aspetto, il Falzea è più che garantito, non avendo effetto, nei suoi confronti ~~di~~ iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli successive a quella data, che peraltro non risultano effettuate da chi

che sia.

6) Come si vede sussistono garanzie più che sufficienti non solo per il trasferimento dell'alloggio anche in forza della citazione ma anche per eventuali danni che il Falzea non ha neppure mai quantificato.

La restituzione della somma che egli pretende in £.50.000.000= dal medesimo anticipata, non si riferisce ad altro che alle anticipazioni in corso d'opera effettuate in forza del preliminare e che, sommate a quelle del mutuo andrebbero a coprire il valore dell'immobile.

La Biemme rileva anche che il Falzea deve corrispondere al saldo del prezzo, determinato secondo le vigenti disposizioni sull'edilizia agevolata (zona PEEP), saldo che neppure oggi offre.

La Biemme Costruzioni, come già comunicato con la lettera 28/2/95, è disposta a fare il contratto, purchè il Falzea paghi quanto ancora dovuto.

7) *Fumus boni juris.*

Allo stato degli atti non solo non risulta in alcun modo il *fumus boni juris* del Falzea, ma per contro, risulta che lo stesso non intende addivenire alla stipula del contratto proprio per non provvedere al saldo del prezzo.

Fra le somme pagate dal Falzea va tenuto presente che, quanto a £. 10.000.000= furono versati ~~£. 10.000.000=~~ (V. pag. 8 del preliminare) a titolo di caparra confirmatoria,

che "sarà considerata in conto prezzo solo ad adempimento avvenuto di tutte le obbligazioni assunte" e "conserverà la sua identità fino al rogito notarile".

Conseguentemente f. 10.000.000= andranno conteggiati al momento della rogitazione del contratto.

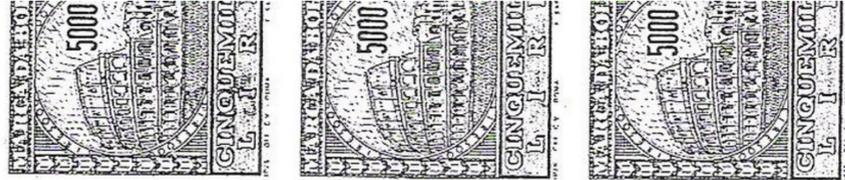
Quanto a f. 17.000.000= delle quali la Biemme ha dato atto al Falzea con la dichiarazione 25/10/91, qui allegata in copia, furono versati dal Falzea a titolo di cauzione e salvo conguaglio del prezzo dell'alloggio poichè alla data di stipula del preliminare non erano disponibili gli indici ISTAT per l'aggiornamento del prezzo.

Si tratterà quindi anche per questo di fare i relativi conteggi in sede di rogito notarile.

8) Per quanto riguarda il periculum in mora rileva la Biemme che non solo non è stato depauperato il proprio patrimonio fra la stipula del preliminare ed oggi, ma anzi è stato notevolmente aumentato ed è tale da garantire in ogni caso il risarcimento del danno che, a parere di chi scrive, è assolutamente inesistente.

Non vi sono insomma le condizioni per addivenirsi all'accoglimento della domanda di sequestro proposta dal Falzea.

9) Per completezza si precisa che, contrariamente, all'assunto del ricorrente, i lavori di costruzione degli alloggi, compreso quello del Falzea erano terminati il



23/3/93 e non potevano essere effettuati gli allacciamenti ai servizi pubblici per la semplice ragione che il Comune di Grosseto non aveva ancora provveduto all'urbanizzazione primaria, come risulta dalla lettera del D.L. 23/3/93 qui allegata.

Quindi non esistono nemmeno danni di sorta per ritardo nella consegna o almeno non esistono danni imputabili alla Biemme Costruzioni S.n.c..

Tanto precisato ed eccepito la Biemme Costruzioni S.n.c., come sopra rappresentata, difesa e domiciliata, conclude per il rigetto del richiesto sequestro conservativo con ogni conseguente pronuncia anche in ordine alle spese.

Produce:

- 1.- Copia ricorso con delega in calce e copia ispezione Conservatoria RR. II. dalla quale risulta la stipula di due contratti.
- 2.- Copia ispezione ipotecaria dalla quale risulta la trascrizione della citazione del Falzea a carico della Biemme.
- 3.- Copia dichiarazione ricevuta di f. 17.000.000=.
- 4.- Dichiarazione Ing. Ludovico di ultimazione dei lavori.
- 5.- Rilascio del permesso di abitabilità e d'uso della villa bifamiliare costruita "nell'Uliveto" e relative concessioni edilizie; estratto di mappa, progetto di costruzione e relative varianti.

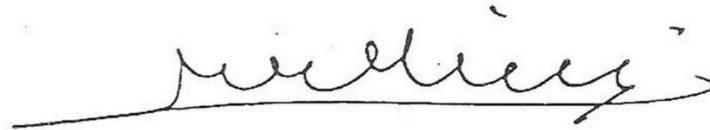
6.- Certificati catastali.

7.- Lettera da Falzea a Ministero Lavori Pubblici del
12/12/94.

8.- Lettera da Ministero Lavori Pubblici a Falzea 16/2/95.

9.- Lettera da B.N.L. a Biemme Costruzioni del 10/2/95.

- Avv. Serano Guidoni -

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Serano Guidoni", written over a horizontal line.



GROSSETO 10/07/95
CONSERVATORIA DEI RR. II. DICERCA PER DENOMINAZIONE

2

-FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE
sito in GROSSETO (GR)
distinto al NCT fog. 93 part. 165

per 1 / 1 della PROPRIETA' SUPERFICIARIA
Soggetti a favore :
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
ROMA (RM)

*** TRASCRIZIONE n. 4520 del 9/06/94 - n. generale 7184
DOMANDA GIUDIZIALE + ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
del 8/06/94 - TRIBUNALE
con sede in GROSSETO (GR)

CONTRO

sull' unita' negoziale composta da :
-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - cts. A/2
sito in GROSSETO (GR)
distinto al NCEU fog. 92 part. 617 sub. 18
-IMMOBILE - cts. C/6
sito in GROSSETO (GR)
distinto al NCEU fog. 92 part. 617 sub. 37

per 1 / 1 della PIENA PROPRIETA'
Soggetti a favore :
FALZEA BRUNO (M) 8/02/56 REGGIO DI CALABRIA (RC)