



TRIBUNALE DI GROSSETO

Atto di citazione

per

ORIGINALE

*Falzea Bruno*, elettivamente domiciliato in Grosseto, via B. Buozi 13, presso lo studio del dr. proc. Andrea De Cesaris, che lo rappresenta e difende, unitamente all'avv. Aldo Raffaello Abenavoli, del foro di Reggio Calabria, come da procura a margine del presente atto,

contro

*BIEMME costruzioni s.n.c.*, in persona del legale rappresentante pro-tempore, con sede in Grosseto, via Scansanese 297.

Oggetto: azione ex art. 2932 c.c. e risarcimento danni.

\*\*\*\*\*

IN FATTO.

- 1) L'attore, con atto in data 25.10.1991 (doc. 1), stipulava con la convenuta un preliminare di compravendita immobiliare, avente ad oggetto la cessione di un alloggio in costruzione presso la zona P.E.E.P. di "Fosso dei Molini", lotto n. 9, via vicinale delle Vedove, precisamente: porzione di edificio costituita da appartamento di civile abitazione sito al piano I°, scala "D", distinto con l'interno n. 1, composto di ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto, bagno principale con vasca, bagno di servizio con doccia, confinante con l'appartamento interno n. 2D e vano scale, con box ad uso autorimessa al piano terra, distinto con il n. 16, con adiacente ripostiglio. Tale appartamento è attualmente identificato catastalmente al N.C.E.U. al Fg. 92, part. 617, sub. 18 e sub 37 per l'autorimessa (si deposita visura catastale, doc. 2).
- 2) il prezzo veniva stabilito in lire 122.000.000 (art. 6), da corrispondersi in 10 rate; per quello che interessa la presente causa, veniva stabilito che le ultime rate

PROCURA

Delego a rappresentarmi e difendermi nel presente giudizio, in ogni sua ulteriore fase e grado,

*il dr. proc. ANDREA*

*DE CESARIS*

conferendo ogni e più ampia facoltà di legge, comprese quelle di transigere, conciliare, rinunciare agli atti, nominare sostituti, rilasciare quietanze e proporre impugnazioni.

Eleggo domicilio in:

*Grosseto, via B. Buozi 13*  
*do il difensore*

FIRMA:

*Falzea Bruno*

V° per autentica:

*Andrea De Cesaris*

(la 5<sup>^</sup>, in parte, la VI<sup>^</sup>, la VII<sup>^</sup>, l'VIII<sup>^</sup>, la IX<sup>^</sup> e la X<sup>^</sup>), per complessive lire 55.000.000, potevano essere pagate tramite accollo, da parte dell'attore, del mutuo, per tale quota, erogato alla ditta costruttrice dal Ministero dei Lavori Pubblici, per decreto n. 1344 del 15.5.1990, ai sensi della L. 11.3.1988, n. 67.

3) Alla stipula del contratto preliminare, la ditta, per il tramite del proprio rappresentante, il geom. Mauro Cocco di Grosseto, informava l'attore che egli avrebbe dovuto anticipare anche la somma predetta di lire 55.000.000, durante il corso dei lavori, stante il fatto che la ditta avrebbe avuto l'erogazione del mutuo solo a fine lavori.

L'attore in un primo momento, provvedeva all'anticipazione della somma di lire 33.000.000, oltre il 4% d'I.V.A., così distinti: quanto a lire 13.000.000, oltre I.V.A., nel luglio 1992; quanto a lire 10.000.000, oltre I.V.A., nel novembre 1992; quanto a lire 10.000.000, sempre oltre I.V.A., a metà gennaio 1993.

Oltre a ciò, l'attore pagava alla ditta, in contanti, senza fattura, la somma di lire 17.000.000, al momento del compromesso, cioè il 25.10.1991.

4) Contrariamente a quanto detto dalla Biemme, il mutuo agevolato, pari a lire 900.000.000, era stato regolarmente corrisposto, in gran parte (per lire 720.000.000) alla ditta costruttrice dalla B.N.L. con atto trascritto al n. 623 del 10.4.1992 (doc. 3), in base allo stato di avanzamento lavori, cioè: 500.000.000 nell'agosto 1992; 220.000.000 nel dicembre 1992 (non sappiamo la sorte degli ultimi 180.000.000, ma la questione, per quello che ci riguarda, è irrilevante).

5) Inoltre, nel preliminare di compravendita veniva stabilito che l'immobile dovesse essere ultimato "presumibilmente" entro 16 mesi dall'inizio dei lavori, cioè, in sostanza, nel marzo 1993, dato che i lavori vennero iniziati nel mese di ottobre 1991, come risulta dalla fattura relativa all'impianto lavori (I<sup>^</sup> rata), regolarmente pagata dall'attore, che si produce (doc. 4).

6) Emergevano, così, una serie d'indampienze da parte della ditta costruttrice, sia in ordine alle modalità di pagamento del prezzo, che alla data di stipula del contratto definitivo, attualmente in ritardo di 16 mesi.

7) Con lettere in data 28.1 ed 1.3.1994 (docc. 5 e 6), l'attore chiedeva che la ditta convenuta provvedesse al frazionamento del mutuo ipotecario gravante sull'immobile; alla stipula del contratto definitivo di compravendita, previa acquisizione dell'abitabilità, secondo le leggi in vigore; alla restituzione della somma di lire 33.000.000 (a questo punto, anche dei 17.000.000 versati senza fatturazione), quindi di lire 50.000.000, gravata d'interessi legali, con conseguente accollo del mutuo già percepito dalla ditta costruttrice (la quale, in sostanza, si è trovata ad avere un duplice finanziamento, l'uno da parte della B.N.L., l'altro da parte dei promissari l'acquisto); il tutto con formale diffida ad adempiere entro e non oltre gg. 10 dalla prima raccomandata, quindi dall' 11.2.1994.

Sinora, la ditta convenuta non ha adempiuto a quanto richiesto.

Si rende pertanto necessario ricorrere al presente giudizio.

8) Resta inteso che l'attore, sin d'ora, si dichiara disponibile ad adempiere alle proprie obbligazioni, che, nella sostanza, si riducono alla piena disponibilità - del resto già ampiamente comunicata alla controparte - ad accollarsi il mutuo residuo di lire 55.000.000; previa restituzione, da parte della Biemme, del prezzo anticipato e frazionamento dell'ipoteca gravante sul bene.

9) Altro indice rilevante per dimostrare la condotta inadempiente della Biemme è il fatto che, essendo i lavori quasi conclusi ed essendo stato abbandonato il cantiere, vi sono delle parti dell'edificio che stanno cadendo in rovina, soprattutto per la parte condominiale esterna.

\*\*\*\*\*

Quanto premesso, l'attore, come sopra domiciliato e difeso,

cita

la Biemme Costruzioni s.n.c., in persona del legale rappresentante pro-tempore, come in epigrafe domiciliata, a comparire avanti al Tribunale di Grosseto, G.I. designando, per l'udienza del 22.7.1994, invitandola a costituirsi nei modi e termini di legge ed avvertendola che, in difetto di costituzione, si procederà oltre in sua contumacia, per ivi sentire accogliere le seguenti

conclusioni:

*"Voglia il Tribunale, contrariis reiectis,*

*a) dichiarare l'obbligo della convenuta di restituire la somma anticipata dall'attore, pari a lire 50.000.000, oltre interessi legali dal dì del dovuto al saldo;*

*b) dichiarare l'obbligo della convenuta di procedere a frazionamento del mutuo della B.N.L. sull'immobile oggetto di compravendita, con contestuale accollo per la quota parte di lire 55.000.000 in capo all'attore;*

*c) dichiarare, ex art. 2932 c.c., avvenuto il trasferimento di proprietà dell'immobile oggetto del preliminare di compravendita per cui è causa, in particolare: l'appartamento di civile abitazione sito al piano I°, scala "D", e distinto con l'interno n. 1, composto di ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto, bagno principale con vasca, bagno di servizio con doccia, confinante con l'appartamento interno n. 2D e vano scale, con box ad uso autorimessa al piano terra distinto con il n. 16, con adiacente ripostiglio; il tutto identificato catastalmente al N.C.E.U. al Fg. 92, part. 617, sub. 18 e 27 per l'autorimessa, ordinando alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di provvedere alla trascrizione della sentenza;*

*d) condannare la ditta convenuta alla restituzione della somma di cui al punto a), gravata d'interessi legali dal dì del dovuto al saldo; nonchè al risarcimento dei*



*danni subiti per effetto degli inadempimenti contrattuali per cui è causa, nella misura che verrà determinata in corso di causa e, comunque, secondo equità;*  
*e) dichiarare, pertanto, l'avvenuta compensazione fra il residuo del prezzo dovuto dall'attore e quanto dovuto dalla convenuta in forza dei punti a) e d) delle presenti conclusioni, con condanna al pagamento della differenza da parte della convenuta; dichiarare, altresì, l'attore non tenuto al pagamento di ulteriori somme per la compravendita.*

*Vinte le spese, oneri accessori inclusi".*

Si depositano i nn. 6 documenti di cui in narrativa.

Con ogni riserva consentita.

Grosseto, 27.5.1994.

*Andrea De Cesaris*

# RELAZIONE DI NOTIFICA

Grosseto, li

A richiesta di come In atti.

Io sottoscritto Uff. Giudiz. ....

addetto al Tribunale di Grosseto ho notificato

copia del presente atto alle parti sottoindicate

effettuando la consegna come segue : **BIEMME COSTRUZIONI**

**S.N.C. IN PERSONA DEL LEGALE RAPP. TE PRO TEMPORE,**  
**CON SEDE IN GROSSETO, VIA SCANSANESE 292**

A mani di persona qualificatasi per *Guido Ferri*  
**CONVIVENTE** incaricata, della consegna in sua pre-  
sencia assenza.  
Grosseto, li **30 MAG 1994** UFF. DI GROSSETO  
Assistente UNEP  
*Guido Ferri*

TRIBUNALE DI GROSSETO

## SPECIFICA

Cronol. N. 9072

Ufficiali Giudiziarj

Diritti \_\_\_\_\_

Trasferte (Km. ....) \_\_\_\_\_

Alutanti Uff. Giudiziarj

Diritti \_\_\_\_\_ 500

Trasferte (Km. ....) \_\_\_\_\_ 390

Totale L. 930

Tassa 10% \_\_\_\_\_ 390

Spese postali \_\_\_\_\_

Carta bolle \_\_\_\_\_

Diritti Carnellaria \_\_\_\_\_

Totale L. \_\_\_\_\_

Tassa quat. \_\_\_\_\_

TOTALE GEN. L. 930

LI 30 MAG 1994

Tassa 10% \_\_\_\_\_

corrisposta in modo virtuale.

L'UFFICIALE GIUDIZIARIC