

SCUOLA FORENSE 2020

Tizio e Caia, marito e moglie, stipulano con la società Alfa S.r.l. un contratto preliminare di compravendita in data 30.6.2020 con il quale, entro il 31.12.2020, si obbligano ad acquistare la proprietà di un fabbricato, con annessa corte pertinenziale, sito in Assisi. Tra i patti, le parti prevedono il futuro trasferimento dell'immobile nello stato di fatto in cui si sarebbe trovato al momento del contratto definitivo con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù esistenti e risultanti da idoneo titolo giuridico, il trasferimento del possesso alla data di conclusione del contratto di compravendita, la garanzia da parte della promittente venditrice della inesistenza di controversie pendenti in qualsiasi stato o grado e di liti latenti. Quanto al pagamento del prezzo, i promissari acquirenti corrispondevano al momento della sottoscrizione del contratto preliminare la somma di €. 20.000,00, per la quale la promittente venditrice ne rilasciava quietanza di ricevuto pagamento, a titolo di caparra confirmatoria da imputare al prezzo all'atto del saldo del pagamento che sarebbe avvenuto contestualmente alla stipula del contratto definitivo mediante erogazione di mutuo che i promissari acquirenti avevano già chiesto ad Istituto di credito, dichiarandolo nel contratto preliminare. Nel mese di agosto 2020 i promissari acquirenti incaricavano professionista di fiducia (nella specie geometra) il quale verificava come il proprietario del terreno posto a confine con la corte pertinenziale avesse edificato senza alcuna autorizzazione un annesso con platea in cemento in parte costruita all'interno della corte per circa un metro, invadendo quindi ed occupando stabilmente una porzione di terreno oggetto del preliminare. Lo stesso professionista di fiducia dei promissari acquirenti verificava inoltre che, in parte, l'esatta linea di confine tra la corte oggetto del compromesso ed il terreno ove era stato edificato l'annesso era parzialmente divergente rispetto alla recinzione tra le due proprietà e che, quindi, il proprietario del fondo limitrofo aveva occupato parte della corte oggetto del contratto. Assunte le vesti del legale dei promissari acquirenti, si rediga motivato parere sulle iniziative ed azioni a tutela della parte tenuto conto del termine convenuto per la conclusione del contratto definitivo.

(riferimenti normativi: art. 1385 c.c.; riferimenti giurisprudenziali Cass., SS. UU., 14.1.2009, n. 553)