

TRIBUNALE DI .....

ATTO DI CITAZIONE

Il Dott. **CAIO**, nato a ..... il ....., C.F. ...., e la Sig.ra **TIZIA**, nata a ..... il ....., C.F. ...., entrambi residenti in ....., viale ....., coniugati in regime di comunione legale dei beni, rappresentati e difesi dall'Avv. .... CF. ...., PEC ..... FAX..... ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in ....., via .....n. ...., in forza di procura in calce al presente atto di citazione

CITANO

La **Filano & Co. s.r.l.**, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con sede in ....., via ..... n....., P. IVA C.F. .... a comparire davanti al Tribunale di ....., nel luogo di sue ordinarie sedute, in ....., via ....., il giorno ....., ore di rito, Sezione e Giudice designandi, con invito a costituirsi ai sensi e nelle forme dell'art. 166 c.p.c. almeno venti giorni prima dell'udienza sopra indicata, con l'avvertimento che la costituzione oltre il suddetto termine implica le decadenze e le preclusioni di cui all'art. 38 c.p.c. e all'art. 167 c.p.c. e con l'ulteriore avvertimento che in caso di mancata costituzione si procederà in sua contumacia per ivi sentire fare diritto alle seguenti domande, alle quali si premette.

IN FATTO

1. In data 9.10.2013, il Dott. CAIO e la Sig.ra TIZIA sottoscrivevano proposta di acquisto, per sé o per persona da nominare, del locale ad uso negozio sito in Palermo, via Verdi nn. 49 e 49/A.

La proposta veniva presentata tramite la agenzia "Casetta in Canada" s.a.s., con sede in ....., via ..... n. ....; segnatamente la sig.ra TIZIA ed il coniuge CAIO avevano avuto conoscenza dell'affare tramite il Sig. Numero Negidio, titolare della Agenzia Immobiliare.

La proposta prevedeva un prezzo di euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00) e la stipula del rogito notarile entro il mese di settembre 2014, a semplice convocazione, presso il notaio Dott. Acto De Actis,

con studio in ....., via .....

All'atto della sottoscrizione della proposta di acquisto, i signori CAIO e TIZIA consegnavano alla "Casetta in Canada" s.a.s. un assegno bancario non trasferibile di euro 45.000,00 a titolo di caparra, con l'incarico di consegnarlo al proprietario all'atto della accettazione della proposta di acquisto.

La proposta di acquisto veniva controfirmata per accettazione dalla Filano & Co. s.r.l. in persona dell'amministratore Sig. Daniele Filano, al quale veniva consegnato l'assegno.

L'immobile, oggetto della proposta di acquisto, è identificato al catasto foglio 118, particella 155 sub 48 e in esso la Filano & Co. ha la propria sede.

2. Recentemente il Sig. Daniele Filano ha comunicato per telefono al Dott. CAIO che non intende stipulare l'atto pubblico adducendo di avere trovato un nuovo compratore, interessato all'acquisto per un prezzo di euro 570.000,00.

In questo stato di cose, il dott. CAIO e la Sig.ra TIZIA si vedono costretti a promuovere il presente giudizio per chiedere una sentenza che tenga luogo degli effetti del contratto di compravendita.

#### IN DIRITTO

I. La scrittura stipulata tra il Dott. CAIO e la Sig.ra TIZIA, da una parte, e la Filano & Co. s.r.l., dall'altra parte, costituisce un preliminare di vendita di immobile e riporta la indicazione delle parti, la esatta individuazione del bene e il prezzo.

Sul punto, l'orientamento pressoché unanime della Corte di cassazione afferma che la proposta di acquisto, accettata dalla controparte, costituisce un contratto preliminare di compravendita. E ciò anche se l'accordo rimanda ad un momento successivo per la stipula del contratto preliminare: "*previsione ritenuta mirante soltanto a riprodurre in forma più sicura un contratto già concluso*" (cfr. Cass. 25 ottobre 2005, n. 20653; Cass. 14 luglio 2004, n. 13067).

Poiché la Filano & Co. s.r.l. ha dichiarato che non intende eseguire il contratto e vuole vendere ad altro compratore, si chiede che venga emessa sentenza traslativa ex art. 2932 c.c., con tutte le conseguenze di legge, compresa la condanna al rilascio.

Il Dott. CAIO e la Sig.ra TIZIA si dichiarano disponibili a pagare il saldo prezzo (con le decurtazioni, riduzioni e compensazioni che vengono richieste con il presente atto) nel termine che il Tribunale andrà ad indicare con la sentenza che disporrà il trasferimento del bene.

II. La Filano & Co. s.r.l. dovrà risarcire i danni derivanti dall'inadempimento o comunque dal ritardo nell'adempimento.

Il valore locativo dell'immobile è pari ad euro 2.800,00 mensili, come risulta dalla perizia di stima, che sarà depositata con il presente atto.

Occorrendo si chiede che venga disposta consulenza tecnica di ufficio diretta a determinare il valore locativo dell'immobile.

Si chiede che il saldo prezzo dovuto dal Dott. CAIO e dalla Sig.ra TIZIA venga compensato con i danni da loro subiti.

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

Per quanto sopra si chiede che

#### VOGLIA IL TRIBUNALE

Disattesa ogni contraria istanza, eccezione e difesa.

- Ritenere e dichiarare che con la scrittura privata del 9.10.2008, la Filano & Co. s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, ha promesso di vendere ai signori CAIO e TIZIA, o a persona da nominare, il locale ad uso negozio sito in Palermo, Via Verdi n. 49 e 49/A, identificato in catasto al foglio 118, particella 155, sub 48, piano S1, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 9, consistenza mq. 64, superficie catastale mq. 81, RC euro 2.756,64.

- Ritenere e dichiarare che la Filano & Co. s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, non ha adempiuto all'obbligazione di trasferire ai signori CAIO e TIZIA, o a persona da nominare, il locale ad uso negozio sopra descritto.

- Conseguentemente emettere contro la Filano & Co. s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, C.F. ...., e in favore dei signori CAIO C.F.....e TIZIA C.F....., sentenza che, ai sensi dell'art. 2932 c.c., produca gli effetti del contratto definitivo non concluso e trasferisca ai signori CAIO C.F..... e TIZIA C.F....., la proprietà del locale ad uso

negozio sopra descritto.

- Condannare la Filano & Co. s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, a rilasciare, in favore dei signori CAIO e TIZIA il locale ad uso negozio sito in Palermo, Via Verdi nn. 49 e 49/A, come sopra identificato.
- Condannare la Filano & Co. s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, al risarcimento, in favore dei signori CAIO e TIZIA dei danni per ritardata consegna del bene oggetto del contratto preliminare, da quantificarsi in misura non inferiore ad euro 2.800,00 (millecinquecento/00) per ogni mese di ritardo, o nella diversa somma che sarà determinata dal Tribunale, a decorrere della notifica dell'atto di citazione e fino al rilascio, importo da rivalutarsi anno per anno secondo gli indici ISTAT, oltre interessi e rivalutazione monetaria dal sorgere del diritto, con interessi sugli interessi con capitalizzazione semestrale dalla notifica della domanda giudiziale, ai sensi dell'art. 1283 c.c.
- Procedere altresì alle necessarie compensazioni tra il debito dei signori CAIO e TIZIA nei confronti della Filano & Co. s.r.l. per saldo prezzo ed i controcrediti dei signori CAIO e TIZIA per tutte le causali esposte.
- Condannare la Filano & Co. s.r.l. al pagamento degli eventuali importi che dovessero risultare a credito dei signori CAIO e TIZIA, oltre interessi e rivalutazione dal sorgere del credito al soddisfo.
- Ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari di Palermo di trascrivere la emananda sentenza, esonerando lo stesso da qualsiasi responsabilità.

Con vittoria di spese, diritti ed onorari.

Ove occorra, in via istruttoria, disporre consulenza tecnica di ufficio al fine di determinare il valore locatizio del bene.

Unitamente al presente atto di citazione saranno depositati i documenti di seguito elencati:

- copia proposta di acquisto del 9.10.2013 sottoscritta e controfirmata per accettazione;
- copia assegno bancario non trasferibile di euro 45.000,00;
- visure catastali e perizia di stima del valore locativo dell'immobile;
- informativa *ex art. 4 D.Lgs. n. 28/2010* ed *ex art 2, comma 7, D. L. n. 132/2014*;

N.B. MESSAGGIO PER GLI STUDENTI: IN SEDE PROVA DI ESAME OCCORRE INSERIRE L'ELENCO DEI DOCUMENTI CHE SARANNO DEPOSITATI.

Ai sensi dell'art. 13 del DPR 30.5.2002 n. 115, si dichiara che la presente controversia ha valore di euro 450.000,00 e il contributo unificato, compreso nello scaglione da euro 260.000,00 fino ad euro 520.000,00, ammonta ad euro 1.214,00.

Salvo ogni altro diritto.

Luogo e data

(firma dell'Avvocato)

Procura alle liti

Noi sottoscritti CAIO e TIZIA deleghiamo l'Avv. ...., a rappresentarci e difenderci nel presente giudizio, in ogni fase e grado, compresa la fase esecutiva, ed eleggiamo domicilio presso il suo studio in ....., via ..... Conferiamo al difensore ogni più ampio potere, compreso quello di chiamare terzi, chiedere misure cautelari, proporre reclami e chiedere provvedimenti anticipatori di condanna.

Dichiariamo di avere acquisito le informazioni di cui al D. Lgs. n. 196/2003 e prestiamo consenso al trattamento dei nostri dati personali.

Dichiariamo di avere ricevuto la informativa in materia di mediazione prescritta dal decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28 e di essere stati informati della possibilità di ricorrere alla convenzione di negoziazione assistita, in conformità a quanto prescritto dal D. L. n. 132/2014.

Luogo e data

(firma di TIZIA)

(firma di CAIO)

Vere le superiori firme

(firma dell'Avvocato)

#### RELATA DI NOTIFICA

Istanti il Dott. **CAIO** e la Sig.ra **TIZIA**, *ut supra* rapp.ti e dom.ti, io sottoscritto

Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP presso la Corte di Appello di ..... ho notificato il superiore atto di citazione per averne piena e legale scienza e ad ogni effetto di legge, alla **Filano & Co. s.r.l.**, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con sede in ....., via ..... n....., ed ivi a mani di