



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE D'APPELLO DI BARI
-SECONDA SEZIONE CIVILE-

La Corte d'Appello di Bari, Seconda Sezione Civile, riunita in camera di consiglio e composta dai signori magistrati

dott. Egiziano di Leo	presidente
dott. Matteo Antonio Sansone	consigliere
dott. ssa Carmela Romano	consigliere relatore

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. **1030** del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno **2015**

tra

Emanuele e **Flora** elettivamente domiciliati in Bari, piazza Garibaldi n. 6, presso lo studio dell'avv. Pietro La Pesa, che li rappresenta e difende, giusta procura in atti -----
----- **appellanti**

e

Fallimento della **Costruzioni s.r.l.**, elettivamente domiciliato in
, giusta procura in atti -----
----- **appellato**

Conclusioni: all' udienza dell'1 febbraio 2019, i difensori delle parti hanno concluso come da relativo verbale.

Svolgimento del processo

Proposta, con citazione del 28.4.08, da Emanuele e Flora nei confronti della **Costruzioni s.r.l.** in liquidazione, domanda di adempimento in forma specifica del preliminare di vendita immobiliare



tra essi intercorso in data 9.12.03, in relazione all'appartamento ed annesso box auto siti in Carbonara (BA) , e di condanna alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, il giudizio è stato interrotto per effetto dell'intervenuto fallimento della convenuta e successivamente riassunto dagli attori nei confronti della curatela fallimentare.

Con sentenza n. 2526/14 del 22.5.14, il tribunale di Bari ha respinto la domanda, per non aver gli attori tempestivamente prodotto "la documentazione attestante la conformità dell'immobile agli strumenti urbanistici", ritenuto "necessario presupposto per emettere sentenza ex art. 2932 c.c.", e per non essere applicabile il disposto di cui all'ultimo comma dell'art. 72 l. fall., che, nella formulazione successiva alla modifica introdotta dal d.lgs.169/07, preclude al curatore la facoltà di sciogliersi dal preliminare, purché questo sia stato trascritto, condizione - nel caso di specie - insussistente. Inoltre, secondo il tribunale, la trascrizione della domanda ex art. 2932 c.c. non può considerarsi equipollente alla trascrizione del preliminare, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 72, ult. co., l. fall., né, comunque, osta a che il curatore possa sciogliersi dal contratto, anche se anteriore alla dichiarazione di fallimento.

Con citazione del 19.6.15, hanno proposto appello avverso la sentenza Emanuele e Flora chiedendo, in riforma della stessa, l'accoglimento della domanda proposta in primo grado.

Si è costituito il Fallimento della Costruzioni s.r.l., chiedendo il rigetto dell'appello, in totale adesione alle motivazioni a sostegno della sentenza.

All'udienza dell'1.2.19, invitate le parti alla precisazione delle conclusioni, la causa è stata trattenuta in decisione, con assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c.

Motivi della decisione



Col **primo motivo** di appello, si critica la decisione del tribunale di ritenere che il curatore possa esercitare la facoltà - concessagli dalla L.F., articolo 72 - di sciogliersi dal contratto preliminare con il quale la Costruzioni s.r.l. poi fallita ha promesso in vendita un immobile agli appellanti, pur avendo essi trascritto, anteriormente al fallimento, la domanda ex articolo 2932 c.c. volta ad ottenere dal giudice una pronuncia costitutiva del trasferimento che tenga luogo del contratto rimasto inadempito.

Col **secondo motivo** di appello, si censura la valutazione di tardività del deposito della documentazione attestante la regolarità urbanistica del bene oggetto del mandato trasferimento.

Entrambi i motivi di appello sono fondati, per le ragioni appresso illustrate.

Vero che l'art. 72, co. 8, l. fall., nella formulazione successiva alla modifica introdotta dal d.lgs.169/07, preclude al curatore fallimentare l'esercizio della facoltà di sciogliersi dal preliminare alla duplice condizione che il contratto sia trascritto ed abbia *“ad oggetto un immobile ad uso abitativo destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado”*, sicché, in mancanza di una di queste due condizioni (ad es. preliminare non trascritto), il curatore mantiene tale potere.

Tale asserzione non è, tuttavia, sufficiente a risolvere la questione controversa, dovendosi altresì accertare se la scelta del curatore di sciogliersi dal rapporto, pur validamente compiuta (ovvero in base ad un potere riconosciuto dall'ordinamento), sia o meno opponibile al promissario acquirente il quale abbia trascritto la domanda di esecuzione in forma specifica prima della dichiarazione di fallimento del promittente venditore.

La questione è stata in due occasioni esaminata dalle sezioni unite, la prima delle quali nel 2004, quando, con sentenza a sezioni unite n. 12505, si è affermato che, ove la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto sia stata trascritta



anteriormente alla dichiarazione di fallimento, la sentenza che l'accoglie, anche se trascritta successivamente, è opponibile alla massa dei creditori ed impedisce l'apprensione del bene da parte del curatore del contraente fallito, che non può, quindi, avvalersi del potere di scioglimento previsto, in via generale, dalla l.f., articolo 72.

In buona sostanza, secondo tale arresto, una volta che la domanda di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare sia stata trascritta prima della dichiarazione del fallimento, si determinerebbe un duplice effetto: a) il susseguente giudizio è opponibile al curatore; b) la sentenza di accoglimento, retroagendo - ed escludendo, quindi, il bene immobile dal patrimonio del promittente venditore, poi fallito - fin dal momento della trascrizione della domanda, impedisce al curatore di avvalersi del potere previsto dalla L.F., articolo 72, di provocare lo scioglimento del rapporto.

Le argomentazioni della decisione si fondano sui seguenti rilievi.

Innanzitutto, ai sensi dell'articolo 2652 c.c., n. 2, gli effetti della pronuncia di accoglimento ex articolo 2932 c.c., subordinati alla trascrizione della sentenza, retroagiscono alla data di trascrizione della domanda; è, quindi, l'adempimento di tale formalità che rileva ai fini dell'opponibilità ai terzi del trasferimento attuato con la pronuncia medesima e fa prevalere il diritto acquistato dall'attore, una volta trascritta la sentenza, sui diritti contrari o incompatibili intervenuti nel frattempo in capo al terzo.

In secondo luogo, il sistema del codice civile in ordine agli effetti della trascrizione delle domande giudiziali si completa con l'articolo 2915 c.c., comma 2, che risolve il conflitto fra creditore pignorante ed i terzi, i cui diritti siano accertati in epoca successiva al pignoramento, in base alla data della trascrizione della domanda, che ha l'effetto di prenotare gli effetti della futura sentenza di accoglimento.

Tuttavia, a questo orientamento non si è dato seguito con continuità da parte della successiva giurisprudenza di legittimità, che ha registrato anche pronunce in senso difforme (Cass. nn. 20451/05, 28479/05, 46/06,



542/06, 33/08, 17405/09), sicché la questione è stata nuovamente sottoposta alle sezioni unite, che, con sentenza n. 18131 del 16.9.15, hanno ribadito il precedente orientamento espresso nel 2004, affermando - ancora una volta - che il curatore, in ipotesi di domanda di esecuzione in forma specifica proposta anteriormente alla dichiarazione di fallimento del promittente venditore e riassunta nei confronti del curatore, mantiene senza dubbio la titolarità del potere di scioglimento dal contratto sulla base di quanto gli riconosce la l. fall., articolo 72, ma l'esercizio di tale diritto da parte del curatore non è opponibile nei confronti di quell'attore promissario acquirente che abbia trascritto la domanda prima del fallimento.

Cio' vuol dire che la domanda ex articolo 2932 c.c., ancorché trascritta prima della iscrizione della sentenza dichiarativa di fallimento nel registro delle imprese, non impedisce al curatore di recedere dal contratto preliminare, ma gli impedisce, piuttosto, di recedere con effetti nei confronti del promissario acquirente che una tale domanda ha proposto, sempre che - naturalmente - la domanda sia stata accolta e la relativa sentenza, a sua volta, trascritta. Il che si coniuga con l'effetto prenotativo che attua la trascrizione della domanda ex articolo 2652 c.c., n. 2, il cui meccanismo pubblicitario si articola in due momenti: quello iniziale, costituito dalla trascrizione della domanda giudiziale, e quello finale, rappresentato dalla trascrizione della sentenza di accoglimento.

In conclusione, il giudice può senz'altro accogliere la domanda pur a fronte della scelta del curatore di recedere dal contratto con una sentenza che, a norma dell'articolo 2652 c.c., n. 2, se trascritta, retroagisce alla trascrizione della domanda stessa e sottrae, in modo opponibile al curatore, il bene dalla massa attiva del fallimento. Diversamente, se la domanda trascritta non viene accolta, l'effetto prenotativo della trascrizione della domanda cessa, con la conseguente opponibilità all'attore della sentenza dichiarativa di fallimento rendendo, in tal modo, efficace, nei suoi confronti, la scelta del curatore di sciogliersi dal rapporto.



Ciò consente di mantenere inalterata la facoltà di scelta del curatore, quale espressione di un potere sostanziale che l'ordinamento con l'art. 72 l. fall. gli riconosce, ma che, nella concorrenza di determinate evenienze, non è opponibile - in caso di accoglimento della domanda in forma specifica - al promissario acquirente che abbia trascritto tale domanda anteriormente alla iscrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del promittente venditore nel registro delle imprese.

Non si discute, pertanto, dell'esistenza di tale potere e neppure della validità della dichiarazione del curatore di sciogliersi dal preliminare, ma della sua efficacia verso il promissario acquirente che abbia anteriormente trascritto. Distinzione non di poco momento, se si considera che, ove il procedimento ex articolo 2932 c.c. si estinguesse per qualsiasi causa, verrebbe rimosso il limite all'efficacia nei confronti del promissario acquirente della dichiarazione di scioglimento da parte del curatore, senza che occorra una sua nuova manifestazione di volontà.

A sostegno di questo orientamento, le sezioni unite richiamano due fondamentali criteri ermeneutici: quello sistematico e quello della *ratio legis*.

Sotto il profilo sistematico, si ribadisce quanto già pacificamente riconosciuto dalla giurisprudenza di legittimità, ovvero che l'art. 45 l. fall. va coordinato, non solo con gli articoli 2652 e 2653 c.c., ma anche con l'articolo 2915 c.c., comma 2, sicché sono opponibili ai creditori fallimentari, non solo gli atti posti in essere e trascritti dal fallito prima della dichiarazione di fallimento, ma anche le sentenze pronunciate dopo tale data, se le relative domande siano state in precedenza trascritte. In quest'ottica acquista un particolare significato la norma dell'articolo 2652 c.c., n. 2, che stabilisce che la trascrizione della sentenza che accolga la domanda diretta a ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre "prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il convenuto dopo la trascrizione della domanda", ivi compresa l'iscrizione nel registro delle imprese della sentenza di fallimento a norma della L.F. , articolo 16, u.c. e articolo 17. Né, in senso contrario, rileva che l'iscrizione della sentenza dichiarativa di fallimento non sia riferibile



ai registri immobiliari, perche' la soluzione di alcuni conflitti e' legata alla prioritari' temporale di adempimenti pubblicitari tra loro differenti (v. ad es. in tema di convenzioni matrimoniali Cass. 12.12.2013 n. 27854).

In questo modo si pone la regola per la risoluzione dei conflitti che vengono a crearsi in relazione alla trascrizione delle domande giudiziali, sicché affermare che a tale regola faccia eccezione solo la trascrizione della domanda ex articolo 2932 c.c. comporta un *vulnus* rispetto al sistema così dirompente da richiedere un fondamento giuridico in una norma che espressamente preveda tale eccezione e che, tuttavia, non c'è.

Inoltre, milita in favore di tale interpretazione il criterio ermeneutico della *ratio legis*.

Il legislatore è chiamato ad effettuare il bilanciamento di interessi configgenti, entrambi meritevoli di tutela: quello del promissario acquirente a vedersi prestare tutela processuale con il riconoscimento del suo diritto, e quella della massa ad escludere, con l'esercizio della scelta da parte del curatore, che chiunque altro possa contrastare l'assoggettamento del bene al concorso fallimentare. Conflitto che è stato risolto affermando il principio che la durata del processo non torni a danno di chi ha ragione. Citando le sezioni unite: *“Per usare una metafora, potremmo dire che il legislatore ha fatto in modo che il tempo giuridico azzeri il tempo storico. E per far questo ha costruito il meccanismo trascrizione della domanda giudiziale - trascrizione della sentenza di accoglimento. Questo meccanismo comporta una divaricazione - come si e' gia' detto - nella produzione dell'effetto traslativo: la sentenza costitutiva ex articolo 2932 c.c. fissa l'an dell'effetto traslativo, la trascrizione della domanda giudiziale fissa il quando di tale effetto. [...] E', quindi, evidente che - secondo una interpretazione costituzionalmente e convenzionalmente orientata - la norma, come quella in tema di trascrizione delle domande giudiziali, va necessariamente letta in modo da evitare proprio che la durata del processo possa compromettere la realizzazione di quella piena tutela, di cui la parte ha diritto di godere secondo il diritto sostanziale”*.



Né giova in senso contrario affermare che la dichiarazione di fallimento cristallizzerebbe il patrimonio del debitore fallito rendendolo insensibile alle vicende giuridiche successive.

Ciò in quanto se, al momento della dichiarazione di fallimento, e' trascritta una domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare, ciò significa che nella sfera giuridica del fallimento e' cristallizzata una pretesa giuridica del promissario acquirente.

Negli stessi termini si è univocamente orientata la giurisprudenza successiva, che continua ad affermare il principio secondo cui *“il curatore fallimentare del promittente venditore di un immobile non può sciogliersi dal contratto preliminare ai sensi dell'art. 72 l.fall. con effetto verso il promissario acquirente, se quest'ultimo abbia trascritto prima del fallimento la domanda ex art. 2932 c.c. e successivamente anche la sentenza di accoglimento della stessa, in quanto, a norma dell'art. 2652, n. 2, c.c., detta trascrizione prevale sull'iscrizione della sentenza di fallimento nel registro delle imprese”* (Cass. 26641/18).

Dunque, se e' vero che, in ipotesi di domanda di esecuzione in forma specifica proposta anteriormente alla dichiarazione di fallimento del promittente venditore e riassunta nei confronti del curatore, quest'ultimo, che e' terzo in relazione al rapporto controverso, mantiene la titolarita' del diritto di scioglimento dal contratto sulla base di quanto gli riconosce l'art. 72 l. fall., e' altrettanto vero che il detto soggetto non puo' opporre tale diritto al promissario acquirente se la domanda ex articolo 2932 c.c. sia stata trascritta prima del fallimento (Cass. 13687/18; 2906/16).

Ne consegue, pertanto, che *“il giudice puo' accogliere la domanda ex articolo 2932 c.c. pure a fronte della scelta del curatore di recedere dal contratto, con una sentenza che, se trascritta, retroagisce alla trascrizione della domanda stessa e sottrae, in modo opponibile al curatore, il bene della massa attiva del fallimento”* (Cass. 19010/17).

Ebbene, di tali principi non ha fatto esatta applicazione il tribunale, avendo erroneamente ritenuto opponibile agli attori la scelta del curatore di sciogliersi dal preliminare nonostante la domanda di esecuzione in



forma specifica del preliminare fosse stata trascritta prima della dichiarazione di fallimento.

Passando, quindi, all'esame della fondatezza della domanda ex art. 2932 c.c., va prioritariamente esaminato il secondo motivo di appello, relativo alla tardività del deposito della documentazione relativa alla regolarità urbanistica degli immobili.

Anche questa censura è fondata, sotto un duplice ordine di ragioni.

In primo luogo, bisogna muovere dalla considerazione che, ai fini dell'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto, occorre acquisire la dichiarazione, contenuta nel preliminare, o successivamente prodotta in giudizio, sugli estremi della concessione edilizia, che costituisce requisito richiesto a pena di nullità dall'art. 17 l. n. 47 del 1985 ed integra una condizione dell'azione ex art. 2932 c.c.

Orbene, tale requisito era presente sin dall'atto della costituzione degli attori, giacché il contratto preliminare oggetto della domanda ex art. 2932 c.c., prodotto unitamente al deposito della citazione (introduttiva del giudizio di primo grado), contiene la dichiarazione degli estremi della concessione edilizia (n. 28144 del'11.6.91) e menziona la data di ottenimento dell'abitabilità (18.11.02).

In secondo luogo, si osserva che, per giurisprudenza costante della S.C., la sanzione della nullità prevista dalla l. 28 febbraio 1985 n. 47 art. 40 e succ. mod., con riferimento a vicende negoziali relative ad immobili privi della necessaria concessione edificatoria, trova applicazione nei soli contratti con effetti traslativi e non anche con riguardo ai contratti con efficacia obbligatoria, quale il preliminare di vendita (Cass. 6685/19), ben potendo essere resa la dichiarazione o prodotta la documentazione relative alla regolarità dell'edificazione, all'eventuale concessione in sanatoria o alla domanda di oblazione e ai relativi primi due versamenti all'atto della stipulazione del definitivo contratto traslativo, ovvero in



corso di giudizio e prima della pronunzia della sentenza ex art. 2932 c.c.,
che tiene luogo di tale contratto (Cass. 9318/16¹; 13117/10).

Peraltro, la rilevabilità d'ufficio dell'intrasferibilità del bene per mancata produzione di tale documentazione, che non è un fatto costitutivo della pretesa azionata, ma una condizione dell'azione, giustifica l'acquisizione, anche officiosa, della documentazione medesima, in forza dei poteri del giudice di cui all'art. 213 c.p.c., sottraendosi al principio dispositivo proprio del processo civile (Cass. 22077/11, con riferimento al certificato di destinazione urbanistica).

Ha, perciò, errato il tribunale nel ritenere tardiva la produzione, da parte degli attori, in comparsa conclusionale, del certificato di abitabilità, trattandosi – per quanto sinora evidenziato – di documento acquisibile anche d'ufficio per tutto il corso del giudizio.

Detto questo, è documentato il titolo in forza del quale gli appellanti agiscono ai sensi dell'art. 2932 c.c., ovvero il contratto preliminare del 9.12.03 con cui la s.r.l. si è obbligata ad alienare ai coniugi Emanuele e Flora che a loro volta si sono impegnati ad acquistare, la piena proprietà dell'appartamento e dell'annesso box auto siti in Carbonara (BA), via Fusco nn. 9 e 9/A (in catasto alla **partita 101797, fg. 8, p.lla 2, sub 4 e 49**).

Quel che, tuttavia, l'appellato contesta è l'inopponibilità del preliminare al fallimento, per mancanza di data certa.

L'eccezione, formulata in primo grado ma assorbita, e riproposta in appello, non merita accoglimento.

Ed invero, gli appellanti hanno fornito la prova dell'antiorità del preliminare rispetto al fallimento della promittente venditrice (dichiarato

¹ La Cassazione ha ritenuto che la Corte di Appello – nell'affermare che non potesse farsi luogo alla valutazione dell' indispensabilità della documentazione di cui si chiedeva l'ammissione in appello perché il contratto preliminare mancava dell' indicazione degli estremi della concessione edilizia e della sanatoria - avesse erroneamente inteso il precetto della L. 28 febbraio 1985, n. 47, articolo 40, incorrendo nella sua violazione, in quanto l'indicazione di tali elementi non era affatto necessaria ai fini della validità del contratto preliminare e i documenti comprovanti la concessione edilizia e la sanatoria ben potevano essere prodotti in sede di pronunzia della sentenza ex articolo 2932 cod. civ.



con sentenza del **29.9.08**), producendo la nota di trascrizione della domanda giudiziale del **9.5.08** (in atti), avente ad oggetto l'esecuzione ex art. 2932 c.c. del preliminare di vendita del 9.12.03, nonché la documentazione contabile proveniente dalla società *in bonis*, e non contestata, costituita dalle fatture emesse dalla s.r.l. dal 10.1.04 al 6.4.07 in relazione al versamento, da parte dei promissari acquirenti, degli acconti sul prezzo di vendita del bene, nelle quali viene puntualmente richiamato il contratto, con l'indicazione della data e degli estremi dell'immobile (v. sul punto, Cass. 23582/17: *“Ai fini dell'opponibilità al fallimento di un credito documentato con scrittura privata non avente data certa, mediante la quale voglia darsi la prova del momento in cui il negozio è stato concluso, il creditore può dimostrare la certezza della data attraverso fatti, quali che siano, equipollenti a quelli previsti dall'art. 2704 c.c., ivi compresa la documentazione proveniente dalla società in bonis, ove tale documentazione sia idonea allo scopo”*).

Data, quindi, per assodata l'esistenza e l'opponibilità del preliminare oggetto della domandata esecuzione, è altresì documentato che il prezzo di vendita degli immobili fu pattuito in €139.443,00, oltre iva, di cui €29.500,00 sono stati già versati con le modalità indicate dall'art. 6 del contratto, mentre il saldo, pari a **€109.943,00, oltre iva**, avrebbe dovuto pagarsi “contestualmente alla sottoscrizione dell'atto pubblico di compravendita” (sempre ai sensi del citato art. 6).

Quanto al termine per la stipula del definitivo, i patiscenti, a parte prevedere che questa non avvenisse prima di due anni dalla data del preliminare, ne hanno rimesso la determinazione alla volontà del promittente venditore (art. 7).

Deve, perciò, farsi applicazione del principio secondo cui, ai sensi dell'art. 1183 c.c., operante anche con riguardo all'adempimento del contratto preliminare, quando - come nel caso di specie - il termine non sia stato fissato, essendosene rimessa l'individuazione alla volontà di una delle parti, spetta al giudice - con apprezzamento di fatto che si sottrae a controllo di legittimità se correttamente e congruamente motivato - di stabilirlo secondo le circostanze, senza che sia necessaria la proposizione



di autonoma e specifica istanza - da parte del creditore - di fissazione del termine, la quale può ritenersi implicita nella domanda di condanna del debitore all'adempimento, con la conseguenza che il giudice stesso può ritenere sussistente l'inadempimento dell'obbligato, una volta che reperi il ritardo di questi incompatibile con la natura della prestazione e, perciò, rivelatore della volontà di non adempiere (Cass.11371/10; 12744/92; 8199/91).

Orbene, ritiene questa corte che il lunghissimo tempo decorso dalla scadenza del biennio dalla conclusione del contratto (9.12.05) all'attualità, durante il quale il promittente venditore è intanto fallito (29.9.08) e la curatela ha costantemente chiesto solo la risoluzione del contratto, sia tale da escludere la volontà del debitore di adempiere.

Concorrendone i presupposti di legge, deve, pertanto, disporsi, in riforma della sentenza, il trasferimento, in favore degli appellanti, degli immobili innanzi descritti, a condizione che costoro versino all'appellato il residuo prezzo, pari a **€109.943,00, oltre iva**, entro il termine di sei mesi dal passaggio in giudicato della sentenza.

Per giurisprudenza costante della Cassazione, infatti, ove le parti di un contratto preliminare di vendita immobiliare abbiano convenuto che il pagamento del residuo prezzo debba essere effettuato all'atto della stipulazione del contratto definitivo (come nel caso di specie), l'offerta di cui al 2° comma dell'art. 2932 c.c. è da ritenersi soddisfatta con la domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto, essendo essa necessariamente implicita nella domanda, così che, in tale ipotesi, deve senz'altro essere emessa la sentenza produttrice degli effetti del contratto non concluso ed il pagamento del residuo prezzo deve essere imposto come condizione per il verificarsi dell'effetto traslativo derivante dalla pronuncia del giudice (Cass. 14621/12; 29849/11; 17688/10; 59/02).

Resta da esaminare la domanda di condanna dell'appellato all'eliminazione dell'iscrizione ipotecaria che la società promittente venditrice, in sede di preliminare, si era impegnata "a cancellare a propria cura e spese" entro la data di sottoscrizione dell'atto pubblico di compravendita.



Non v'è dubbio che il mancato adempimento, da parte del promittente venditore, all'obbligo di provvedere all'eliminazione dei vincoli esistenti non osta a che il promissario acquirente possa chiedere l'esecuzione in forma specifica a norma dell'art. 2932 c.c. e, nello stesso tempo, che, con la pronuncia sostitutiva del contratto non concluso, il giudice fissi condizioni e modalità di versamento idonee ad assicurare l'acquisto del bene libero da vincoli e tali da garantirlo da eventuale evizione (v. Cass. 23683/15; 19135/04; 14024/99; 5228/99; 936/97).

La domanda è, perciò, meritevole di accoglimento, sicché l'appellato deve essere condannato all'eliminazione del suddetto vincolo, a propria cura e sue spese, entro tre mesi dal passaggio in giudicato della sentenza.

La regolazione delle spese di lite, da liquidarsi in dispositivo, segue la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Bari, Seconda Sezione Civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da Emanuele e Flora con citazione del 19.6.15, avverso la sentenza n. 2526/14 del 22.5.14 emessa dal Tribunale di Bari, così provvede:

1. accoglie l'appello e, in riforma della sentenza, accoglie la domanda, proposta da Emanuele e Flora con citazione del 28.4.08, di esecuzione in forma specifica del preliminare di vendita del 9.12.03 intercorso con la s.r.l. e, per l'effetto, dispone il trasferimento, in loro favore, dell'appartamento e dell'annesso box auto siti in Carbonara (BA), (in catasto alla partita 101797, fg. 8, p.lla 2, sub 4 e 49), a condizione che versino, all'appellato, la somma di €109.943,00, oltre iva, a titolo di saldo del prezzo di vendita, entro il termine di sei mesi dal passaggio in giudicato della sentenza;
2. condanna l'appellato ad eliminare, a propria cura e sue spese, l'iscrizione ipotecaria menzionata nel preliminare di vendita del 9.12.03, entro il termine di tre mesi dal passaggio in giudicato della sentenza;



3. condanna l'appellato a rifondere agli appellanti le spese giudiziali, liquidate in €14.306,02 (di cui €876,02 per spese esenti) per il primo grado ed in €9.515,00 per il secondo grado, oltre rimborso spese generali, iva e cpa come per legge;
4. dispone la trascrizione della presente sentenza nei pubblici registri immobiliari, a cura del conservatore dei RR. II., con esonero da responsabilità.

Così deciso, nella camera di consiglio del 3 maggio 2019.

Il Consigliere estensore

Carmela Romano

Il presidente

Egiziano di Leo

