



TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA

- X Sezione civile -

Il Tribunale in composizione monocratica,

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

nella causa in epigrafe indicata avente ad oggetto sequestro conservativo trattenuta in decisione all'udienza del 09.09.2015

tra

Roberto Rossi Longhi, nato a Roma il 3/12/1966, codice fiscale RSS RRT 66T03 H5010, elettivamente domiciliato in Roma, viale Bruno Buozzi n. 53/A presso e nello Studio dell'avvocato Angela Maria Lorena Cordaro, CRD NLM 70E65 B429G, che nel presente giudizio lo rappresenta e difende giusta procura a margine del ricorso per sequestro conservativo in corso di causa ex art. 669 quater c.p.c.

- ricorrente -

e

Flaminia Cardini, nata a Roma il 23/04/1958, residente in Roma via San Giacomo n. 28, codice fiscale CRD FMN 58D63 H501W, rappresentata e difesa dagli avv. Mauro Mazzucato del foro di Bologna (codice fiscale MZZ MRA 35S29 H501X) ed avv. Livio Matassa del foro di Bologna (codice fiscale MTS LVI 62D19 A44C), con domicilio eletto presso l'avv. Claudio Montefalcone del foro di Roma (codice fiscale MNT CLD 67L12 H501C) con studio in via Giovanni Bettolo n. 17, Roma, come da procura in calce alla comparsa di risposta

- resistente -



IL CASO.it

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Esponiva il ricorrente:

- che il contratto di compravendita immobiliare, a rogito notaio Pierluigi Ambrosone del 24 marzo 2014 avente ad oggetto la vendita dell'appartamento sito in Roma, via Vittoria 72, piano IV, int. 6, era formalmente valido in quanto contenente le dichiarazioni prescritte dall'art. 40 della legge n. 47/1985, ossia la menzione ante 67;
- che, nonostante ciò, tale contratto sarebbe nullo, ai sensi degli artt. 17 e 40 di tale legge, in quanto l'unità immobiliare che ne forma oggetto è abusiva sotto il profilo urbanistico, essendo realizzata in totale assenza della licenza edilizia richiesta dalle norme all'epoca vigenti;
- che l'abuso descritto nella perizia di parte, redatta dal geom. Morgantini, configurava un grave inadempimento del venditore agli obblighi di cui agli artt. 1476 e 1477;
- che la resistente non aveva mostrato un comportamento collaborativo ai fini della risoluzione della controversia;
- che parte resistente è proprietaria di un solo appartamento e di un piccolo lastrico solare attiguo, tale da non potergli garantire il pagamento richiesto.

Tanto premesso, rassegnava le seguenti conclusioni: "Voglia la S.V. Ill.ma autorizzare, con decreto inaudita altera parte, il sequestro conservativo, fino alla concorrenza della somma di 600.000,00, con interessi legali, rivalutazione e spese legali sui seguenti immobili di proprietà della signora Flaminia Cardini, nata a Roma il 23//04/1958, codice fiscale CRD FMN 58D63 H501W, residente in Roma, via di San Giacomo n. 28, e specificamente: - in Comune di Roma, via di San Giacomo n. 28, appartamento posto al piano attico (quarto catastale) distinto con il n. 4, composto di due camere, cucina, bagno, terrazzo a livello e terrazzo soprastante cui si accede da scala interna, con annessa cantina al piano seminterrato contraddistinta con il numero 4; il tutto censito al N. C. F. al fg. 470, part. 59, sub. 502 (già sub. 8); - lastrico solare di mq 7, stesso stabile, piano quinto, censito al fg. 470, part. 59. Sub 507. Con vittoria di spese e compensi del presente procedimento".



La parte resistente, con comparsa di costituzione e risposta, riteneva:

- che il ricorso per sequestro conservativo proposto dal ricorrente fosse totalmente infondato per insussistenza sia del fumus boni iuris sia del periculum in mora;
- che il contratto di compravendita risultava certamente valido sia sotto il profilo formale (in quanto conteneva la dichiarazione attestante che la costruzione sia iniziata prima del settembre del 1967), sia sotto il profilo sostanziale (in quanto la costruzione stessa era avvenuta effettivamente prima di tale data);
- che risultava infondata la tesi avanzata dal ricorrente secondo cui l'abuso edilizio integrerebbe un'ipotesi di inadempimento grave della venditrice;
- che la sig. Cardini era comunque proprietaria di beni immobili per un valore pari ad Euro 1 milione e 110 mila, e come tali sufficienti per soddisfare ogni esigenza di garanzia del ricorrente.

Tanto premesso rassegnava le seguenti conclusioni : "Per tali motivi chiede il rigetto del ricorso per sequestro conservativo in corso di causa; con vittoria di spese".

All'udienza del 9/09/2015 il giudice tratteneva la causa in decisione.

MOTIVI

1. Il ricorrente presentava ricorso chiedendo il sequestro conservativo dei beni della resistente.
2. Il sequestro conservativo - disciplinato dall' art. 671 c.p.c. - tende ad assicurare la garanzia del creditore sui beni del debitore, contro il pericolo di sottrazione od alienazione dei beni medesimi. Esso costituisce quindi un'anticipazione del pignoramento (e dell'azione esecutiva) nel quale infatti automaticamente si converte in seguito alla condanna esecutiva successivamente pronunciata.
3. Condizioni affinché possa essere concesso un sequestro conservativo sono: a) il fumus boni iuris; b) il periculum in mora.



IL CASO.it

4. La prima condizione sussiste quando, attraverso un esame sommario della causa, si possa ritenere fondato il diritto di credito vantato dalla parte richiedente il sequestro, restando riservata al giudizio di merito ogni altro accertamento in ordine alla sua effettiva sussistenza e al suo ammontare.

Nel caso di specie, allo stato, non è provata la natura abusiva dell'immobile. Infatti occorre fare riferimento alla disciplina introdotta dalla L. 28 febbraio 1985, n. 47 (ora confluita nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) che ha previsto che gli atti inter vivos aventi per oggetto diritti reali – esclusi quelli di costituzione, modificazione o estinzione di diritti reali di garanzia ovvero di servitù relative ad edifici – riguardanti edifici la cui costruzione sia iniziata dopo l'entrata in vigore della legge del 1985 (ossia dopo il 17 marzo del 1985) sono nulli e non possono essere rogati, se in essi non risultano indicati, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire, ovvero del permesso rilasciato in sanatoria.

L'art. 46 del T.U. in materia urbanistica 380/2001 è sostanzialmente riproduttivo dell'art. 17 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Tale disposizione non sembrerebbe applicabile all'immobile in esame, in quanto costruito anteriormente al 1967 così come risultante dai due contratti di compravendita documentati in atti.

Infatti il comma 2 dell'art. 40 della legge n. 47/1985 dispone che "Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo".

5. Relativamente al requisito del periculum in mora esso può desumersi sia da elementi oggettivi, riguardanti la consistenza patrimoniale del debitore, i quali vanno valutati anche in rapporto proporzionale alla presumibile entità del credito, sia da elementi soggettivi inerenti al



comportamento del medesimo, tali da rendere verosimile l'eventuale depauperamento del suo patrimonio.

Nel caso in esame, non risultano posti in essere comportamenti della resistente tali da far presumere un eventuale depauperamento del proprio patrimonio, né gli immobili di sua proprietà risultano insufficienti a soddisfare ogni esigenza di garanzia, stante il rapporto proporzionale tra quanto chiesto dal ricorrente (Euro 600.000,00) ed il valore degli immobili di proprietà della resistente ed il valore (Euro 1 milione e 110 mila), così come risulta dalla Relazione Tecnica dell'Arch. Lucio Mele, documentata in atti.

6. Difettando entrambi i requisiti del fumus boni juris e del periculum in mora, il ricorso deve essere respinto.

7. Le spese saranno regolate all'esito del processo di merito.

IL CASO.it

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma – X Sezione civile, in composizione monocratica, pronunciando nella controversia tra le parti in epigrafe meglio identificate così provvede:

1. rigetta il ricorso.

Roma, 16 settembre 2015

Il Giudice
firmato digitalmente da
Antonio Perinelli



