

ESERCITAZIONE DI DIRITTO CIVILE

IL CASO:

Tizio, con contratto preliminare, si impegna a vendere il fondo Tertulliano a Caio che con il medesimo atto si impegna ad acquistarlo. Il contratto preliminare prevede che sia l'immissione nel possesso del promissario acquirente che il pagamento del prezzo avvengano all'atto del rogito notarile, da stipularsi entro una certa data.

Alla data stabilita per la stipulazione del rogito, Tizio non si presenta a rogitare e Caio si vede costretto ad evocarlo in giudizio, per ottenere una sentenza che ex art. 2932 cod. civ., faccia luogo del contratto definitivo non stipulato e gli trasferisca la proprietà del bene. La citazione viene regolarmente trascritta presso il competente Ufficio di Pubblicità Immobiliare.

Il Tribunale adito emette la sentenza che sostituisce il rogito e dispone il trasferimento della proprietà del fondo Tertulliano in favore di Caio, ordinando al conservatore la trascrizione della sentenza stessa e subordinandola all'avvenuto pagamento del prezzo.

Tizio impugna la sentenza e, nel contempo, Caio, mentre si costituisce in fase di appello, formula offerta reale del prezzo di acquisto che Tizio rifiuta.

Caio, quindi, deposita la somma offerta su un libretto che tiene a disposizione di Tizio. Quindi chiede, ed ottiene, la trascrizione della sentenza a suo favore a margine della trascrizione della citazione.

IL QUESITO

Assunte le vesti della difesa di Tizio, esprimere dapprima parere sulle possibili azioni esperibili avverso l'iniziativa di Caio (offerta reale e trascrizione) e quindi redigere l'atto giudiziario corrispondente.

Norme rilevanti:

Codice civile

Artt.: 2932, 1210, 1213, 2043, 2652, 2653

Codice di Procedura Civile

Art. 96

Giurisprudenza rilevante:

Cass. SS.UU. 23.3.2011 n. 6597

Cass. civ. Sez. II, 22/06/2011, n. 13695