

TRIBUNALE DI _____
Ricorso ex artt. 669 ter e 670 c.p.c.

Formula di Elena BRUNO

PER

_____ nato a _____ il _____ c.f. _____ e residente in _____ alla via _____, rappresentato e difeso in virtù di procura al margine del presente atto, dall'avv. _____ c.f. _____ presso il cui studio in _____ alla via _____ - elettivamente domicilia (e che dichiara di voler ricevere eventuali comunicazioni al seguente numero di fax: _____ o al seguente indirizzo PEC: _____)

CONTRO

_____ nata a _____ il _____ c.f. _____ e residente in _____ alla via _____

PREMESSA IN FATTO

Con atto di citazione del _____ la sig.ra _____ conveniva in giudizio l'odierno ricorrente affinché fosse accertato e dichiarato l'inadempimento del contratto preliminare di compravendita stipulato il _____ e, per l'effetto, emanata sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c.

A fondamento della propria domanda la _____ deduceva di aver concluso col sig. _____ un contratto preliminare per la compravendita dell'immobile sito in _____ alla via _____ distinto in catasto come di seguito: _____ per il prezzo di euro _____ da corrispondersi in rate _____ Deduceva, altresì, che nonostante l'adempimento dell'obbligazione di pagamento del prezzo da parte sua, il sig. _____ non aveva proceduto alla stipula del contratto definitivo.

Il sig. _____ costituendosi in giudizio, aveva eccepito l'inadempimento da parte dell'attrice, dell'obbligo di pagamento dell'ultima rata di prezzo, con conseguente mancato avveramento della condizione sospensiva dedotta in contratto.

Nel corso del giudizio veniva autorizzato, ad istanza della _____ sequestro giudiziario dell'immobile in questione con provvedimento del _____

Il Tribunale di _____, con sentenza del _____ accoglieva la domanda proposta da _____ nei confronti del sig. _____ di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto stipulato a mezzo di scrittura privata tra _____ e _____ e, per l'effetto, trasferiva alla sig.ra _____ l'immobile sito in _____ alla via _____ distinto in catasto come di seguito: _____

Il sig. _____ impugnava la predetta statuizione eccependo, tra l'altro, che per effetto dell'art. _____ della summenzionata scrittura privata, l'atto pubblico di trasferimento o l'azione ex art. 2932 c.c. avrebbero potuto concretizzarsi solo dopo il pagamento dell'ultima rata, mentre, in violazione di tale clausola, l'azione in parola era stata proposta, con riferimento al giudizio di primo grado, prima del versamento dell'ultima rata e prima ancora che venisse realizzata la rampa di cui _____

La sig.ra _____ si costituiva concludendo per il rigetto del gravame.

La Corte d'Appello di _____ sez. _____ civile con sentenza n. _____ del _____ acclarava che la

clausola _____ denotava la chiara volontà delle parti di escludere, seppur temporaneamente e fino al pagamento dell'ultima rata di prezzo, la possibilità di ricorrere all'esecuzione specifica ex art. 2932 c.c.

Pertanto, l'On.le Collegio dichiarava l'inammissibilità della domanda proposta dalla sig.ra___ nei confronti del sig. _____ con l'atto di citazione notificato il _____ riformando la sentenza emessa dal Tribunale di _____

Successivamente alla pubblicazione della sentenza della Corte d'Appello di _____ la sig.ra_____ eseguiva lavori di _____ sul _____(come da allegata documentazione fotografica) .

Giova precisare che il fabbricato nel possesso della _____ è composto da _____ e, quindi, necessitano euro _____ per rifinirlo.

La sig.ra_____ invece ha intrapreso i seguenti lavori:_____

Tutti tali interventi sono iniziati nella prima decade di _____ e sono tuttora in corso, essendo stati intrapresi, su commissione della stessa, dalla ditta_____ corrente in _____, verosimilmente anche abusivamente.

Tanto premesso in fatto, appare chiaro che sussistono tutti i presupposti per l'emissione del provvedimento di sequestro giudiziario ex art. 670 c.p.c. per is eguenti motivi di

DIRITTO

1) Controversia sulla proprietà o sul possesso del bene

L'art. 670 c.p.c. sancisce, come principale presupposto per la concessione del sequestro giudiziario, l'esistenza di una controversia in ordine al diritto di proprietà o al possesso del bene, mobile o immobile, in relazione al quale si chiede l'emissione del provvedimento di sequestro.

Ebbene, nonostante che alla luce dell'avvenuta pubblicazione della pronuncia della Corte d'Appello si palesi *sine titulo* il possesso dell'immobile oggetto di causa da parte di _____, ella non ha inteso liberarlo continuando, anzi, a possederlo ed intraprendendo opere di modifica dello stato del fabbricato, come specificato in premessa, che sicuramente saranno proseguite.

Certamente non revocabile in dubbio è l'illegittimità del possesso della _____, essendo conforme giurisprudenza l'orientamento secondo cui “l'art. 336 c.p.c., disponendo che la riforma o la cassazione estende i suoi effetti ai provvedimenti ed agli atti dipendenti dalla sentenza riformata o cassata, comporta che, non appena sia pubblicata la sentenza di riforma, vengono meno immediatamente sia l'efficacia esecutiva della sentenza di primo grado, sia l'efficacia degli atti o provvedimenti di esecuzione spontanea o coattiva della stessa, rimasti privi di qualsiasi giustificazione, con conseguente obbligo di resituzione delle somme pagate e di ripristino della situazione precedente” (v. sul punto, *ex multis*, Cass. Civ. Sez. I, sent. 06/12/2006 n. 26171) e ciò in quanto “la L. 353/90 ha modificato l'originaria formulazione dell'art. 336 c.p.c. prevedendo la caducazione immediata e non più subordinata al passaggio in giudicato della sentenza di riforma degli atti e provvedimenti dipendenti dalla sentenza impugnata in primo grado, riformata in appello” (Cass. Civ. Sez. III, sent. 25/11/2008, n. 28062).

Ciò posto, poiché la _____ continua a possedere del tutto illegittimamente il predetto immobile, l'odierno ricorrente è in procinto di proporre domanda giudiziale di condanna della stessa al suo rilascio, per effetto della sentenza della Corte d'Appello suddetta, e di risarcimento danni, anche per il perdurante suo arbitrario comportamento che giustifica, in ogni caso, la risoluzione per grave inadempimento del contratto preliminare del _____ di cui alla stessa sentenza.

L'istanza di sequestro ante causam è funzionale all'introduzione del giudizio di merito per la restituzione e/o rilascio in favore dell'attuale istante del suindicato immobile oggetto del preliminare di vendita perchè posseduto *sine titulo* sin dal _____ con il ripristino della situazione precedente, oltre al risarcimento dei danni ed alla risoluzione del contratto.

Solo per scrupolo difensivo si sottolinea ulteriormente che il sequestro giudiziario di un bene può essere richiesto e autorizzato, a norma dell'art. 670 n. 1 c.p.c., non solo quando debbano promuoversi, o siano state promosse azioni di rivendicazione, di reintegrazione o di manutenzione

ma anche quando debba esperirsi, o sia stata esperita, azione contrattuale che involga la proprietà o il possesso di una cosa da altri detenuta, poiché anche in queste ultime ipotesi, come nella prima, la controversia annunciata, o già in atto, implica un attuale contrasto sulla proprietà o sul possesso del bene” (Cass. Civ. Sez II, 07/07/1987, n. 5899), per cui la preannunciata azione è, già solo di per sé, sufficiente ai fini della sussistenza del conflitto sulla proprietà o sul possesso del bene.

Ma, come già detto, nel caso di specie vi è molto di più, essendo manifesta per tutto quanto sopra esposto, l'intenzione della _____ di continuare a possedere illegittimamente l'immobile.

2) **Opportunità di custodia e gestione temporanea del bene**

Ulteriore presupposto per la concessione del provvedimento di sequestro, a mente del primo comma dell'art. 670 c.p.c., è l'opportunità di provvedere alla custodia o gestione temporanea dei beni oggetto della controversia.

Tale opportunità, precisa la giurisprudenza, consiste in un minus rispetto al requisito del pericolo concreto ed attuale di alterazione del bene, richiesto per la concessione del sequestro conservativo, sostanziandosi nella mera possibilità astratta di pregiudizio per l'attuazione del diritto controverso (vedasi, da ultimo, Trib. Torino, sez. IX Ord., 03.07.2009).

Ebbene, nel caso di specie, lo stato di fatto esistente comporta un pericolo di pregiudizio per l'attuazione del diritto controverso non astratto ma, quanto mai, concreto, inducendo, gli intrapresi lavori, a ritenere piuttosto che a temere che la compromissione dello stato del bene, già, si badi, iniziata, possa giungere a diventare irreversibile o reversibile con ingente danno per i ricorrenti, i quali hanno già visto depauperata l'estensione del fondo a causa dell'arretramento del suo confine al quale più sopra si è fatto riferimento, e la chiusura del portico del fabbricato.

Giova ricordare come la giurisprudenza ha chiarito che nel confermare un provvedimento di sequestro il giudice può far riferimento alternativamente a criteri oggettivi o a criteri soggettivi, quali, ad esempio, il comportamento del debitore, che lasci fondatamente temere atti di depauperamento del patrimonio, ma non è necessario che tali elementi siano simultaneamente compresenti (vedasi Cass. Civ. Sent. n. 3563 del 16/04/1996).

Nel caso de quo gli atti di diminuzione della consistenza patrimoniale del ricorrente sono già ben presenti ed evidenti e, peraltro, vanno ad aggiungersi al pregiudizio già subito dal ricorrente per il mancato godimento dell'immobile sin dal _____

3) **Sussistenza del presupposto di cui al comma 2) dell'art. 669 sexies c.p.c.**

La celerità con cui la sig.ra _____ sta procedendo alla realizzazione dei lavori di modifica della proprietà del ricorrente consente di rinvenire, nel caso che ci occupa, anche il pericolo di pregiudizio per l'attuazione del provvedimento qualora fosse convocata la controparte prima della concessione dell'invocato sequestro, potendo ella accelerare ulteriormente la sua opera di compromissione dello stato dell'immobile con pregiudizio per il credito del ricorrente.

Tanto premesso, sussistendo per i suesposti motivi i requisiti del fumus boni iuris e del periculum in mora, con il presente ricorso _____, come sopra rappresentato, difeso e domiciliato,

CHIEDE

che l'On.le Tribunale di – sez- dist. Di _____ - , ritenuti sussistenti i presupposti di cui all'art. 670 c.p.c., voglia:

1) **autorizzare**, con decreto ex art. 669 sexies co. 2 c.p.c., il sequestro giudiziario ante causam dell'immobile sito in via _____ di _____ censito in catasto come di seguito: _____, posseduto sine titulo da _____ e fino a quando, in sede di merito, sarà disposta la restituzione e/o il rilascio in favore dell'odierno ricorrente del suindicato immobile oggetto del preliminare di vendita del _____, con condanna al ripristino dello status quo ante e al risarcimento dei danni che saranno quantificati;

2) **fissare**, contestualmente, l'udienza di comparizione personale dell'istante e di _____,

con assegnazione del termine per la notifica a quest'ultima del ricorso e del decreto;

3) **confermare** in quell'udienza i provvedimenti cautelari eventualmente già emessi, ovvero integrarli, o in subordine emetterli in detta sede nei termini innanzi richiesti;

4) in subordine, omessa ogni formalità non essenziale al contraddittorio, voglia, previa fissazione dell'udienza di comparizione delle parti, **disporre** il sequestro giudiziario ante causam dell'immobile sito in _____ di _____ distinto in catasto _____ posseduto sine titolo da _____ e fino a quando, in sede di merito, sarà disposta la restituzione e/o il rilascio in favore dell'odierno ricorrente del suindicato immobile, con il ripristino della situazione precedente e con condanna della sig.ra _____ al risarcimento dei danni per come saranno quantificati.

5) Fissare, a norma dell'art. 669 octies, il termine per l'inizio del giudizio di merito;

6) in ogni ipotesi, con vittoria di spese e competenze di giudizio.

In via istruttoria si chiede, ove ritenuto necessario, l'escussione quali informatori dei sigg.ri _____ sulle seguenti circostanze: “ _____ ”;
“ _____ ”.

Si deposita: _____

Il valore della controversia è indeterminabile.

_____, li _____

avv. _____