

ATTO

Tizio, dietro pagamento a suo favore della somma di 2000 euro, si obbliga a preferire Sempronio nella vendita dell'immobile Belvedere di proprietà dello stesso Tizio. Tale preferenza viene siglata nel rogito notar Romolo Romani datato 2.2.05. Il 2.10.13 Tizio vende il suddetto edificio alla s.p.a. Beta tramite scrittura privata al prezzo di 500 mila euro. Beta prende immediatamente possesso dell'immobile in esame, destinandolo alla propria attività d'impresa.

Assunte le difese di Sempronio, rediga il candidato l'atto giudiziale utile alla tutela delle di lui ragioni.

TRIBUNALE DI ....

ATTO DI CITAZIONE

per Sempronio, nato a.....res. in.....CF.....rappresentato a difeso giusta procura speciale in calce al presente atto dall'avv.....del Foro di....., presso il cui studio elegge domicilio in .....via....., pec.....fax.

FATTO

- 1) l'attore e Tizio, con rogito Romolo Romani del 2 febbraio 2005 (doc. 1), stipulavano un contratto di prelazione, avente ad oggetto l'immobile Belvedere, sito in....., di proprietà del medesimo Tizio, dietro pagamento della somma di euro duemila;
- 2) con tale convenzione Sempronio si è obbligato a preferire l'attore nell'ipotesi in cui si fosse determinato a vendere il predetto stabile;
- 3) con scrittura privata del 2 ottobre 2013 (doc. 2) Tizio, all'insaputa dell'attore, ha venduto l'immobile oggetto della summenzionata pattuizione alla s.p.a. Beta, corr. in..., dietro pagamento del corrispettivo di cinquecentomila euro;
- 4) il valore di mercato dell'immobile in esame, secondo le stime risalenti al mese di ottobre 2013, corrisponde a 570.000, come attestato dalla relazione dell'ing. Caio (doc. 3);

4) Sempronio ha chiesto al prelazionante, stante la violazione del patto di preferenza che precede, il ristoro del danno emergente e del lucro cessante, come risulta dalla lettera raccomandata del... (doc. 4).

## DIRITTO

### 1) SULL'INADEMPIMENTO CONTRATTUALE

Come sopra illustrato, tra le parti è stato perfezionato un contratto di prelazione a titolo oneroso. Da tale intesa, dotata di meri effetti obbligatori, il convenuto si è assunto l'impegno di preferire l'attore, a parità di condizioni, ove avesse liberamente deciso di vendere a terzi l'immobile Belvedere di sua esclusiva proprietà. Sennonché, siffatta obbligazione è stata violata, in quanto la parte obbligata a preferire ha esercitato il *ius disponendi* senza previamente comunicare (tramite *denuntiatio* redatta in forma scritta) all'avente titolo l'offerta ricevuta dalla s.p.a. Beta.

L'evocata omissione ha così impedito all'attore di esercitare il diritto potestativo di acquistare l'immobile Belvedere con preferenza rispetto al terzo (s.p.a. Beta).

Ne consegue il diritto dell'attore di chiedere anzitutto la risoluzione giudiziale del contratto di prelazione ai sensi dell'art. 1453 c.c. a cagione dell'inadempimento perpetrato dal promittente. La postulata sentenza (avente natura costitutiva) implicherà l'estinzione con effetto retroattivo dell'intesa «preparatoria» (art. 1458, comma 1, c.c.). Di lì il consequenziale diritto dell'attore di domandare la restituzione del corrispettivo in forza della regola racchiusa nell'art. 2033 c.c., oltre agli interessi legali dal giorno della domanda.

È appena il caso di osservare che la trasgressione dell'obbligazione (*sine die*) di preferenza rende inutile il ricorso in sede di volontaria giurisdizione al fine di fissare il termine ai sensi dell'art. 1183, comma 1, c.c.

### 2) SULL'ENTITA' DEL DANNO PATRIMONIALE

L'inadempimento contrattuale sopra descritto è fonte di danno patrimoniale. Ai sensi dell'art. 1223 c.c. il prelazionante pretermesso è legittimato a chiedere il c.d. danno differenziale, destinato a porre il creditore, per equivalente, nella stessa posizione giuridica in cui si sarebbe trovato se gli fosse stata data la possibilità di esercitare la preferenza concordata.

Per tale motivo l'attore chiede a titolo di ristoro del danno da lesione del diritto di credito in oggetto le seguenti somme: a) euro 3.500 a titolo di danno emergente (pari alle spese sostenute dall'attore per la stipulazione del contratto di prelazione, come risulta dalla fattura del notaio Romani: doc. 5); b) euro 75.000 a titolo di lucro cessante (pari alla differenza tra il valore di mercato dello stabile, e il prezzo pagato dal terzo acquirente, ma che avrebbe pagato l'attore se fosse stato posto nelle condizioni di esercitare la preferenza), oltre agli accessori.

Tanto premesso l'attore *ut supra* difeso e rappresentato

## CITA

Tizio, nato a....., res. in....via..., CF....., a comparire dinanzi al Tribunale di....., sezione e Giudice istruttore designandi, all'udienza del ....., ore di rito, con invito a costituirsi, ai sensi e nelle forme stabilite dall'art. 166 c.p.c., nel termine di 20 giorni prima dell'udienza sopra indicata, oppure di quella fissata, ai sensi dell'art.168 *bis* ultimo comma c.p.c., dal predetto magistrato con avvertimento che la costituzione oltre i suddetti termini implica le decadenze di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c. e, inoltre, con avviso che in caso di mancata costituzione si procederà in contumacia per ivi sentir accogliere le seguenti

## CONCLUSIONI

«In via istruttoria:

disporsi C.T.U. volta a determinare il valore di mercato dell'immobile Belvedere all'epoca della sua alienazione alla s.p.a. Beta.

Nel merito:

previo accertamento della violazione del patto di preferenza a scapito del conchiudente per fatto imputabile al convenuto, voglia il Tribunale adito risolvere il contratto *inter partes* e conseguentemente condannare il convenuto stesso a pagare al conchiudente, per le causali specificate in narrativa, la somma di euro 80.500, oppure la somma maggiore o minore accertanda, oltre agli interessi legali. Vinte le spese di causa».

Si dichiara che il valore di questa causa, ai sensi dell'art. 13 d.p.r. 115/'02, ammonta a 80.500 euro. Ai sensi dell'art. 176 c.p.c., il sottoscritto difensore dichiara di voler ricevere ogni successiva comunicazione al numero di telefax....oppure al seguente indirizzo di posta certificata.....

Si producono i seguenti documenti:

- 1- Rogito Romani;
- 2- Scrittura privata di vendita
- 3- Stima sottoscritta dall'ing. Caio
- 4- Lettera raccomandata del.....
- 5- Fattura notaio Romani

Data.....

avv.....

Procura alle liti.....