

**TRIBUNALE CIVILE DI \_\_\_\_ - V SEZ. CIVILE**  
**ARTICOLAZIONE DI \_\_\_\_ Verbale di**  
**Conciliazione Giudiziale**

L'anno **2014** il giorno 18 del mese di Marzo, innanzi a Noi, Giudice unico \_\_\_\_ assistita dal sottoscritto Cancelliere, sono comparsi i sigg.ri:

- Tizio non in proprio, ma quale procuratore speciale della Sig.ra Caia giusta procura speciale per notar Primus, rilasciata in data 17.03.2014, rep. \_\_\_\_ n. \_\_\_\_ assistito dall'Avv. Secundus, da una parte

E

- Sempronio, che interviene sia in proprio, che quale procuratore speciale e del sig. Mevio, giusta procura speciale per notar Fulvius, e del Sig. Filano, giusta procura generale ricevuta da Agrippina, impiegata delegata con decreto 10/2003 alle funzioni notarili presso il Consolato Generale d'Italia in \_\_\_\_ (Stati Uniti d'America) in data 23.01.2008 rep. \_\_\_\_ n. \_\_\_\_ che in copia certificata conforme all'originale trovasi allegata all'atto pubblico di compravendita per notar Amatus del 04.11.2010 rep. \_\_\_\_ n. \_\_\_\_, racc. \_\_\_\_ n. \_\_\_\_), registrato telematicamente il 24.11.2010 al n. \_\_\_\_, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di \_\_\_\_ I 26.11.2010 ai nn. \_\_\_\_ tutti assistiti dall'Avv. Proximus, dall'altra parte-

1. Sigg. ri Sempronio, Mevio, e Filano, meglio generalizzati in epigrafe, sono eredi legittimi della Sig.ra *Apuleia*.

2. gli stessi hanno accettato l'eredità della de *cuius* con beneficio d'inventario, giusta atto per notar Amatus da \_\_\_\_ del 22.04.2011, rep. \_\_\_\_ n., registrato telematicamente il 10.05.2011, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di \_\_\_\_ il 31.05.2011 ai nn. \_\_\_\_, racc. \_\_\_\_ n. \_\_\_\_, \_\_\_\_ depositato presso lo Cancelleria della Volontaria Giurisdizione del Tribunale di \_\_\_\_, Sezione distacco di \_\_\_\_ in data 29.06.2011 (Fasc. n. \_\_\_\_/\_\_\_\_ R.G.V.G.);

3. il relativo inventario è stato redatto - giusta designazione fattane dal Giudice Unico del Tribunale di \_\_\_\_ in sede di Volontaria Giurisdizione con provvedimento del 05.07.2011 - dal notaio Massimus da \_\_\_\_, il quale vi ha provveduto con atto del 18.07.2011, Rep. \_\_\_\_ n. \_\_\_\_, racc. \_\_\_\_ n. \_\_\_\_, Reg. a \_\_\_\_ il 21.07.2011 al n. \_\_\_\_ dep. in Cancelleria in data 25.07.2011 (Fasc. n. \_\_\_\_/\_\_\_\_ R.G. V.G.);

4. come si evince dalla lettura del redatto inventario di eredità per notar Massimus, al momento della morte della sig.ra *Apuleia*, i beni relitti erano rappresentati, oltre che da una pluralità di beni mobili, depositi e valori mobiliari, anche dai seguenti diritti reali immobiliari:

**piena proprietà**

a) del fabbricato sito in \_\_\_\_ alla via \_\_\_\_, sviluppato su piano seminterrato, piano terra e piano primo; confinante con Via \_\_\_\_ e con proprietà aliena per due lati; nel Catasto Fabbricati del Comune di \_\_\_\_, foglio n. \_\_\_\_ p.lla \_\_\_\_, sub. \_\_\_\_, Via \_\_\_\_, piano \_\_\_\_, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 64, rendita Euro 95, 85;

- p.lla \_\_ , sub. 6, Via n. ,piano T-1, categoria A/2, classe 2, vani 7,5, rendita Euro 755,32 (per effetto di variazione toponomastica e rettifica catastale l'indicato subalterno risulta descritto me Via - piano: T-1-2)

- p.\_\_\_\_, sub. 8, Via\_\_\_\_ n\_\_\_\_, piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 26, rendita Euro 53,71;

- p.lla\_\_ , sub. 9, Via\_\_ n.\_\_\_\_ , piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 237, rendita Euro 3.231,37;del valore catastale complessivo pari ad €. 252.446,77 (duecentocinquantaduemilaquattrocentoquarantasei/77) ;

**b)** dell'appartamento per civile abitazione sito in \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_ al piano quinto, interno 9; confinante con \_\_\_\_\_ e con proprietà aliena per due lati; nel Catasto Fabbricati del Comune di \_\_\_\_\_, Foglio\_\_ particella\_\_ , sub 13, Via\_\_\_\_ , piano5, int. 9, cat. A/2, classe 3, vani 5,5, rendita Euro 653,32; del valore catastale pari ad €. 82.318,32 (ottantaduemilatrecentodiciotto/32) quota di comproprietà indivisa pari ai 3/9 dell'intero

**c)** del piccolo appartamento per civile abitazione, facente parte del fabbricato sito in \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_ . n.\_\_\_\_, al primo piano, composto da due vani ed accessori, incluso un terrazzo a livello; confinante con proprietà\_\_\_\_ , o aventi causa , con atrio e con vano scala, nel Catasto Fabbricati del Comune di \_\_\_\_\_ al Foglio \_\_\_\_ , p.lla \_\_\_\_sub 7, Via\_\_n.\_\_ ,piano 1, cat. A/2, classe 2, vani 2,rendita €. 201,42; del valore catastale, riferito alla quota di comproprietà pari ai 3/9, pari ad €. 8.459,64 (ottomilaquattrocentocinquantanove/ 64);

5. come da verbale di inventario di eredità, al momento della morte della sig.ra Apuleia, risultava pendente innanzi il Tribunale Civile di \_\_\_\_\_ - Sez. Distaccata di \_\_\_\_\_ la causa civile iscritta al n. \_\_\_\_/\_\_\_\_ del Ruolo Generale (oggi n.\_\_\_\_/\_\_\_\_ R.G. Trib. \_\_\_\_\_ - Articolazione \_\_\_\_\_), promossa da Caio, contro la defunta Apuleia (convenuta), avente ad oggetto esecuzione in forma specifica ai sensi dell'art. 2932 c.c. dei contratti preliminari del 29.09.2003 e del 06.09.2004, riguardanti, rispettivamente, gli immobili sopra descritti al punto 4. Lettere a) e b); la domanda giudiziale era stata trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di \_\_\_\_\_ - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 29.03.2007 ai nn.\_\_\_\_

**6.** nell'indicato giudizio n. \_\_\_\_/\_\_\_\_ **R.G.** si era costituita la de *cuius* Apuleia, chiedendo in via principale accertarsi e dichiararsi la inesistenza dei detti contratti preliminari di compravendita per inesistenza e/o falsità della propria sottoscrizione ed in via subordinata la declaratoria della nullità degli stessi per asserita propria incapacità naturale ai sensi degli artt. 1425 e 428 c.c.;

**7.** lo stessa de *cuius* Apuleia , aveva pure proposto autonomi giudizi n. **R.G.** \_\_\_\_/\_\_\_\_ Trib. \_\_\_\_\_ e n. **R.G.** \_\_\_\_/\_\_\_\_ Trib. \_\_\_\_\_, il primo inerente il contratto preliminare del 26.09.2003, riferito all'immobile di cui alla lettera **a) del punto 4.** che precede, ed il secondo inerente quello del 06.09.2004, riferito all'immobile di cui alla lettera **b) del punto 4.** che precede" con i quali giudizi aveva avanzato le medesime richieste di accertamento e declaratoria, in via principale, della inesistenza e/o falsità della propria sottoscrizione apposta ai relativi contratti preliminari e, in via subordinata, della nullità degli stessi per asserita propria incapacità naturale ai sensi degli artt. 1425 e 428 c.c.

8. riuniti tali due procedimenti a quello n. **R.G.** \_\_\_/\_\_\_ Trib. \_\_\_\_, veniva espletata Consulenza Tecnica d'Ufficio grafologica a cura del Dott. \_\_\_\_ (**che confermava l'autografia delle firme della Sig.ra Apuleia apposte sugli indicati contratti preliminari**) e - **rigettate le richieste di prove orali avanzate dalla Sig.ra Apuleia** - all' udienza del 15.10.2009 lo causa veniva rinviata a quella del 04.07.2013 per lo precisazione delle conclusioni;

9. nelle more di tale udienza, e precisamente in data 04.04.2011, la Sig.ra Apuleia decedeva, lasciando a sé superstiti il proprio fratello Filano ed i nipoti (*ex fratre* \_\_\_\_ premorto in data 14.03.2007) , Sempronio e Mevio come detto eredi accettanti , eredità della de *cuius* con beneficio di inventario,i quali per il tramite dell'Avv. Germanicus - stante anche l'esito non favorevole della svolta istruttoria - hanno rappresentato la loro disponibilità a raggiungere lo definizione transattiva di ogni ragione di contenzioso in essere tra lo loro defunta congiunta e lo Sig.ra , **mercè trasferimento degli immobili oggetto della domanda giudiziale proposta da quest'ultima**, previa la debita autorizzazione a transigere da parte del Tribunale di \_\_\_\_, ai sensi dell'art.493 c.c. in relazione all'art. 747 c.p.c.;

10. il Tribunale di \_\_\_\_ - \_\_ Sez. Civile - in sede di volontaria giurisdizione(proc. n. \_\_\_/\_\_\_ R.G.V.G.) -, con provvedimento reso in date 29.10.2013 su ricorso depositato in data 04.09.2013 dai sigg.ri Sempronio, Mevio e Filano ,**ha autorizzato la transazione** del contenzioso in essere di cui al giudizio n. \_\_\_/\_\_\_ R.G. Trib. \_\_\_\_ - Sez. \_\_\_\_, cui sono riuniti i fascicoli n. \_\_\_/\_\_\_ e \_\_\_/\_\_\_ R.G., **nei termini ed alle condizioni proposte dalle Sig.ra Caio ed accettate dagli eredi di Apuleia, che prevedono:**

- Il trasferimento da parte degli eredi della defunta *Apuleia* degli immobili di cui alle lettere a) e b) del punto 4. che precede,oggetto della domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. proposta dalla sig.ra Caio , mercé pagamento da parte di quest'ultima, a titolo di saldo del prezzo dovuto,dell'importo di €. 110.000,00 (centodiecimila/00);
- l'ulteriore trasferimento da parte degli eredi della defunta *Apuleia* della quota di comproprietà indivisa, loro pervenuta in eredità dalla de *cuius*, pari ai **3/9** dell'immobile di cui alla lettera c) che precede, e cioè del piccolo appartamento per civile abitazione, facente parte del fabbricato sito in \_\_\_\_ alla Via \_\_n.\_\_ al primo piano, composto da due vani ed accessori, incluso un terrazzo a livello; confinante con proprietà \_\_o aventi causa, con atrio e con vano scala, in Catasto Fabbricati del Comune di \_\_\_\_ al **Foglio\_\_ , p.lla\_\_ sub\_\_**, Via\_\_n. \_\_, piano 1, cat.\_\_ , classe 2, vani 2, rendita € 201,42; alienazione da effettuarsi per il prezzo di € **10.000,00(diecimila/00)** riferito alla quota di comproprietà di cui tratta si, in conformità alla stima contenuta nella perizia giurata innanzi il Cancelliere del Tribunale di \_\_\_\_ in data 12.12.2012, redatta dall'Ing. Proximus, che ha valutato l'intero appartamento di cui trattasi (avente una superficie coperta di mq. 30, con terrazzino di pari dimensioni) in complessivi €. 30.000,00 (trentamila/00);

- **la rinuncia da parte della Sig.ra Caia ad ogni pretesa risarcitoria** connessa all'inadempimento posto in essere dalla decuius e protrattosi per ben sette anni circa,
- **l'accollo da parte della Sig.ra Caia degli oneri e delle spese** della ristrutturazione dello stabile condominiale di cui fa parte l'immobile di cui alla lettera **b)**, pari per detta unità immobiliare ad €. **10.222,22**, già deliberati dall'assemblea dei condomini e che per legge cederebbero a carico dei proprietari, eredi di Apuleia;
- **l'accollo da parte della Sig.ra Caio di ogni e qualsivoglia ulteriore ed eventuale onere** di carattere condominiale maturato sino ad oggi e gravante su detta unità immobiliare;**la rinuncia da parte della Sig.ra Caio ad ogni rimborso per spese e competenze legali**, che così rimarranno integralmente compensate tra le parti;**l'accettazione da parte della Sig.ra Caio** del fatto che i trasferimenti oggetto dell'accordo transattivo avvengano con riferimento all'attuale stato di fatto degli impianti ed alla loro prestazione energetica effettiva, **accollandosi ogni onere dovuto** anche per onorari ai professionisti da incaricare per le necessarie certificazioni energetiche; **la rinuncia da parte della Sig.ra Caio** ai sensi dell'art. 1490 c.c. alla garanzia di conformità degli impianti.

**11.** La signora Caio , infine, ha dichiarato di aver interesse a far acquistare al proprio nipote, Tizio i diritti immobiliari sopra descritti al punto **4.** lettere **a) e c)**, all'uopo utilizzando il contratto a favore del terzo ai sensi degli artt. 1411 e seguenti c.c.;

**12.** che la sottoscritta Caio ha dichiarato di aver interesse a far acquistare al minore Verdi per adempiere a precedente obbligazione di vendita assunta nei confronti dei genitori di costui, signori **Blu** sig.ra Gialli i diritti immobiliari sopra descritti al **punto 4. lettera b)**, all'uopo utilizzando il contratto a favore del terzo ai sensi degli artt.1411 e seguenti c.c.;

Tanto premesso le parti, come sopra costituite ed assistite

#### CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

A. La premessa che precede deve intendersi parte integrante e sostanziale del presente atto, costituendone patto e, pertanto, a definizione transattiva di ogni ragione di contenzioso tra le parti di cui al giudizio n. \_\_\_/\_\_\_ R.G. Trib. \_\_\_ – Sez. \_\_\_, cui sono riuniti i fascicoli n. \_\_\_/\_\_\_ e \_\_\_/\_\_\_ R.G.

1. i Sigg.ri Sempronio Mevio e Filano (quest'ultimi due in persona del loro procura, giuste procure in epigrafe indicate),nella loro qualità di eredi accettanti con beneficio d'inventario l'eredità della sig.ra Apuleia debitamente autorizzati dal Tribunale di \_\_\_ in sede di Volontaria Giurisdizione ai sensi degli artt. 493 c.c. e 747 c.p.c. giusta provvedimento reso in data 29.10.2013 (proc. n. \_\_\_/\_\_\_ R.G.V.G.), si Impegnano e si obbligano:

- a trasferire alla Sig.ra Caio e per essa al terzo beneficiario ex art. 1411 c.c., sig. Tizio i diritti immobiliari descritti al punto 4. lettere a) e c) della premessa;
- a trasferire alla Sig.ra Caio e per essa al terzo beneficiario ex art. 1411 c.c., sig Verdi , i diritti immobiliari descritti al punto 4. lettere b) della premessa;

- A fronte di tali trasferimenti lo Sig.ra Caia , in persona del suo procuratore speciale si impegna e si obbliga a pagare l'importo complessivo di euro 120.000,00 di cui:
    - 110.000,00 quale saldo sul prezzo dovuto sugli immobili descritti al punto 4. lett. a) e b) della premessa ed oggetto della domanda di esecuzione ex art. 2932 cc;
    - 10.000,00 quale prezzo dovuto per la quota di comproprietà indivisa pari ai 3/9 dell'intero sull'immobile descritto al punto 4. lett. c) della premessa;
  - 2. L'atto pubblico notarile i trasferimento dei diritti immobiliari predetti sarà rogato entro il termine di gg. 30 da oggi ed in tale sede sarà effettuato il pagamento della somma complessiva sopra indicata;
  - 3. La sig.ra Caia in persona del suo procuratore speciale, quindi, per effetto della sottoscrizione del presente verbale di conciliazione dichiara
    - di rinunciare nei confronti degli eredi ad ogni pretesa risarcitoria connessa all'inadempimento posto in essere dalla de *cuius* Apuleia , **e protrattosi per ben sette anni circa**;
    - di accollarsi ogni onere e spesa per la ristrutturazione dello stabile condominiale di cui fa parte l'immobile di cui alla lettera b), pari per detta unità immobiliare ad €. 10.222,22 circa, già deliberati dall' assemblea dei condomini e che per legge avrebbero dovuto cedere a carico dei proprietari, eredi della sig.ra Apuleia;
    - di accollarsi ogni e qualsivoglia ulteriore ed eventuale onere di carattere condominiale gravante su detta unità immobiliare come maturato e maturando sino al momento dell'effettivo trasferimento;
    - di accettare che i trasferimenti oggetto del presente avverranno con nello stato di fatto in cui si trovano e si troveranno gli impianti anche con riferimento alla loro prestazione energetica effettiva, accollandosi ogni onere dovuto anche per onorari ai professionisti da incaricare per le necessarie certificazioni energetiche;
    - di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'art. 1490 c.c. alla garanzia di conformità degli impianti.
    - di rinunciare ad ogni rimborso per spese e competenze legali, che così rimangono integralmente compensate tra le parti;
- B. le parti dichiarano che con la sottoscrizione del presente verbale di conciliazione e con la successiva formalizzazione in sede di atto notarile del trasferimento dei diritti immobiliari sopra indicati e del contestuale pagamento in favore dei signori Sempronio Mevio e Filano, degli importi fissati e pattuiti al punto 2. che precede (€. 110.000,00 + €. 10.000,00 = €.120.000,00), non avranno più nulla reciprocamente a pretendere l'una nei confronti dell'altra, avendo inteso in tal modo definire e transigere ogni e qualsivoglia ragione di contenzioso fra di esse insorto;
- C. La Sig.ra *Caia* in persona del suo procuratore speciale, infine, indica sin d'ora, ai sensi dell'art. 1411 c.c., quale terzo beneficiario del trasferimento dei diritti immobiliari di cui alle lettere **a) e c)** di cui al punto **4.** della premessa, pure richiamati alla clausola **B.** che precede, il Sig. Tizio, e, quale terzo beneficiario dei diritti immobiliari di cui alla lettera **b)** del punto **4.** Della premessa, , pure richiamati alla clausola **B.** che precede, il signor Verdi;

**D.** per l'effetto, il giudizio n. R.G. \_\_\_/\_\_\_ Trib. \_\_\_\_\_, cui sono stati riuniti i giudizi nn. \_\_\_/\_\_\_ e \_\_\_/\_\_\_, con lo sottoscrizione del presente verbale di conciliazione predetto sarà cancellato dal ruolo con sua conseguente estinzione.

**E.** le spese e competenze dei difensori delle parti per patto espresso rimangono compensate tra le stesse e, all'uopo, sottoscrivono il presente atto anche gli Avvocati delle parti per autentica delle firme dei loro assistiti e rinunzia al vincolo di solidarietà