

TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE DISTACCATA
VERBALE DI CONCILIAZIONE GIUDIZIALE

Il giorno dell'anno 2013 innanzi al Giudice Unico, sono comparsi:
- il sig. TIZIO, nato a Dallas e quivi residente, iscritto nelle liste nominative dei coltivatori diretti del Comune di Dallas con codice azienda n. _____, assistito dall'avv. Quartus
- il sig. CAIO, nato a Dallas e quivi residente, nato in e residente;
- la sig.ra SEMPRONIA, nata a Dallas e quivi residente;
- il sig. MEVIO, nato a Houston e residente in Dallas; tutti questi assistiti dall' avv. Plautus;
nella causa pendente dinanzi al Tribunale di Bari - Sezione Distaccata di ed iscritta al n. RG _____, i quali premettono quanto segue:

Con atto di citazione notificato il sig. TIZIO giudizio i sig.ri convenuti per sentir accogliere le seguenti conclusioni:

- A) dichiarare i sigg.ri CAIO, SEMPRONIA e MEVIO inadempienti all'obbligo di trasferire in favore del sig. TIZIO immobili compromessi nel preliminare stipulato il 7.05.2006;
- B) e per l'effetto dichiarare trasferito:
 - dalla sig.ra SEMPRONIA, nata a Dallas, al sig. TIZIO, nato a Dallas:
 - a) fondo rustico in agro di Dallas contrada matita, di circa are 20,93 confinante con cui antica vicinale rotabile da cui ha l'accesso, in catasto terreni del Comune di Dallas al foglio _____;
 - b) fondo rustico in Dallas contrada orologio, confinante con strada privata, in catasto terreni del Comune di Dallas al foglio _____; - dai coniugi SEMPRONIA e CAIO a TIZIO
 - c) fondo rustico in agro di Arlington alla contrada gomma di are 1.24,95, in catasto terreni del Comune di Arlington al fg. _____;- dal sig. MEVIO al sig. TIZIO:
 - d) fondo rustico in agro di Arlington alla contrada gomma

di circa are 104,56, in catasto terreni del Comune di Arlington al fg _____;

C) dichiarare la riduzione del prezzo di vendita degli immobili in oggetto da lire 82.500,00 pari ad euro 42.607,69 a euro 36.216,54 a causa della servitù non apparente e non dichiarata di acquedotto gravante sui fondi compromessi;

D) condannare i convenuti in solido al risarcimento dei danni contrattuali

E) condannare gli odierni convenuti al pagamento delle spese del giudizio.

A sostegno delle sue ragioni l'attore esponeva che: in data 7.05.01 i convenuti sottoscrivevano un contratto preliminare di vendita col quale si impegnavano a vendergli i descritti fondi liberi "da pesi, vincoli e ipoteche"; egli si impegnavo ad acquistarli per il prezzo di Lire 82.500.000, (pari ad € 42.607) regolato nel modo seguente: Lire 20.000.000 (pari ad euro 10.329,14) erano versate al momento della sottoscrizione del preliminare; Lire 30.000.000 (pari ad euro 15.493,71) erano versate entro la fine del mese di giugno 2001; la restante somma, pari a lire 32.500.000 (euro 16.784,85) sarebbe stata versata alla data di stipula dell'atto pubblico di vendita; nel detto preliminare, inoltre, le parti pattuivano di stipulare l'atto definitivo di vendita entro il 15.12.2001 a ministero del notaio, e di trasferire il possesso di fatto contestualmente al preliminare; la scrittura, infine, era subordinata alla condizione risolutiva dell'eventuale esercizio del diritto di prelazione previsto in favore dei confinanti coltivatori diretti in virtù dell'art. 7 L. 817/71 e dell'art.8 della L.590/65; nei mesi successivi i promittenti venditori si rifiutavano di stipulare l'atto definitivo di vendita, in quanto siffatto trasferimento avrebbe provocato la decadenza dalle agevolazioni fiscali relative alla piccola proprietà contadina, di cui i venditori avevano beneficiato ai sensi dell' art. 7 L.604 del 1954 e successive modifiche; successivamente i promittenti venditori si rifiutavano di adempiere agli obblighi del preliminare nonostante inviti formalizzati per

iscritto; inoltre, aveva verificato in un fondo compromesso la presenza di una servitù passiva di acquedotto, in quanto attraversato da un canale idrico a servizio dei fondi vicini. Incardinatosi il giudizio, si costituivano i sigg.ri, CAIO, SEMPRONIA e MEVIO, i quali contestavano le pretese dell'attore chiedendone il rigetto e spiegavano domanda riconvenzionale volta alla risoluzione del contratto preliminare del 7.5.2001 per inadempimento del promittente acquirente, al pagamento a suo carico della penale convenuta nel detto contratto, alla restituzione dei fondi, al pagamento dei frutti civili, detratti gli acconti versati, e al pagamento delle spese processuali. A sostegno delle loro conclusioni i convenuti assumevano che l'atto definitivo di compravendita dei fondi compromessi non era stato concluso per inadempimento del TIZIO, il quale si era rifiutato di perfezionare lo stesso. Nelle more del Giudizio, dopo l'assunzione delle prove orali, le parti hanno inteso addivenire ad un bonario componimento della lite. Tanto premesso, le parti transigono e conciliano la suddescritta controversia pendente dinanzi al Tribunale di Bari -Sezione distaccata- recante il N.R. _____ ai seguenti patti e condizioni:

- 1) La premessa il parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 2) La sig.ra SEMPRONIA, nata a Dallas, trasferisce a TIZIO, nato a Dallas, che accetta, la piena proprietà dei seguenti immobili: a) fondo rustico in agro di Dallas contrada matita, di circa are 20,93, confinante con antica vicinale rotabile da cui ha l'accesso, in catasto terreni del Comune di Dallas al foglio _____, uliveto di classe 4', are 15,76 e uliveto di classe 4' are 5,17, pervenuto alla cedente con donazione del 27.01.88;
- 3) i coniugi SEMPRONIA e CAIO, ciascuno per i propri diritti, trasferiscono al sig. TIZIO, che accetta, la piena proprietà del fondo rustico in agro di Arlington alla contrada gomma, di circa ettari 1.04.95 , in catasto terreni del Comune di Arlington al fg. _____, uliveto di classe 2', pervenuto ai cedenti con atto di vendita del 15.11.95;

4) il sig. CAIO trasferisce al sig. TIZIO, che accetta, la piena proprietà dei fondi rustici in agro di Palo del Colle e precisamente: fondo rustico sito in agro di Arlington alla contrada gomma di circa ettari 1, are 4 e centiare 95, in catasto terreni del Comune di Arlington al fg. _____ uliveto di classe 2'; fondo rustico sito in agro di Arlington alla contrada sedia di circa are 73 e centiare 31, confinante con strada vicinale, in catasto terreni al foglio _____, are 31, uliveto di classe 2'. Ambedue tali fondi sono pervenuti al cedente con donazione del 18.09.96;

5) A titolo di prezzo complessivo per il trasferimento dei descritti fondi viene fissata la somma transattiva di euro 37.322,84 (trentasettemilatrecentoventiduel84) - euro 4,500,00 ed euro 9.000,00 per i fondi sub a. e b. di proprietà esclusiva della sig.ra SEMPRONIA; euro 11.500,00 per il fondo di proprietà dei coniugi CAIO e SEMPRONIA; euro 12.322,84 per i due fondi di esclusiva proprietà del sig. CAIO. Di tale importo le parti cedenti dichiarano di aver già ricevuto la somma di euro 25.822,84 (lire 50.000.000 di cui lire 20.000.000 al momento del preliminare e lire 30.000.000 alla fine di giugno del 2001) a saldo dei trasferimenti di cui agli art.li 2 e 4 che precedono e di tale importo rilasciano ampia e incondizionata quietanza.

6) Conseguentemente il sig. TIZIO, contestualmente alla sottoscrizione della presente transazione, versa ai coniugi: CAIO e SEMPRONIA la somma di euro 11.500,00 (euro undicimilacinquecento/00) a titolo di saldo del prezzo di trasferimento relativo al fondo di loro comune proprietà di cui all'art.3 che precede a mezzo assegno bancario di pari importo tratto sul Banco Alpha e di tale somma i cedenti rilasciano ampia e incondizionata quietanza.

7) Resta inteso che i contributi comunitari di aiuto alla produzione olearia per l'annata agraria _____, di cui ai titoli che oggi vengono trasferiti unitamente ai fondi come infra, il cui valore è pari ad originari euro 1.529,84, saranno incassati dal sig. TIZIO. A tal fine, lo stesso, con il presente trasferimento in suo favore, avrà

diritto a presentare presso j competenti uffici la domanda per l'ottenimento dei detti aiuti economici comunitari, mentre il sig. CAIO si obbliga, entro cinque giorni dal perfezionamento della presente conciliazione, a presentare nulla asta o, comunque, dichiarazione o altra istanza che consenta al sig. TIZIO di presentare la detta domanda.

8) Essendo stato così regolato l'intero prezzo, le parti cedenti venditrici rilasciano ampia e finale quietanza di saldo, con espressa rinuncia all'ipoteca legale.

9) Si intendono trasferiti integralmente con la presente conciliazione in capo al cessionario sig. TIZIO gli effetti attivi che la riforma di medio termine della Politica Agricola Comune produrrà, con riferimento alla coltivazione dei fondi in oggetto, in ordine ai diritti all'aiuto comunitario di cui al nuovo regolamento (CE) 1782/2003 del Consiglio dell'Unione Europea (titoli _____ intestati a CAIO)

10) Quanto sopra è trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben conosciuta alle parti, con ogni accessione, accessorio, pertinenza, servitù attiva e passiva inerente, così come pervenuto alle parti cedenti e così come già possedute dal cessionario.

11) La parte cessionaria viene da oggi immessa nel possesso giuridico dei fondi in oggetto, (avendone già avuto il possesso di fatto), per tutti gli effetti utili ed onerosi.

12) Le parti cedenti assumono nei confronti della parte cessionaria le garanzie di legge, dichiarando che gli immobili ceduti sono di loro piena ed esclusiva proprietà, e sono liberi da pesi, da litispendenze, da vincoli, da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli e da diritti di terzi in genere.

13) Gli alienanti, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, esibiscono i certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Dallas che al presente atto si allegano sotto la lettera "A" e dichiarano che

relativamente al terreno in oggetto non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

14) Le parti si dichiarano ben edotte di quanto disposto dalla legge 14 agosto 1971 n. 817 in materia di diritto di prelazione, mentre i cedenti dichiarano che non vi sono terzi aventi diritto a prelazioni agrarie.

15) Le parti dichiarano di essere estranee fra loro.

16) Imposte e spese del presente atto e delle dipendenti formalità sono a carico della parte cessionaria la quale dichiara di godere delle agevolazioni fiscali riservate ai coltivatori diretti essendo iscritto nelle relative liste nominative del Comune di Dallas con codice azienda n. _____

17) Le parti convengono che le spese processuali e le competenze dei rispettivi difensori vengono integralmente compensate,.

18) gli attuali difensori, nel sottoscrivere la presente transazione, rinunciano al vincolo di solidarietà ex art.68 L.P.

19) Il giudizio R.G.N. c pendente dinanzi a questo Ufficio Giudiziario descritto in premessa, in considerazione della avvenuta conciliazione delle parti, viene dichiarato estinto dall'on. G.U.