

TRIBUNALE DI BARI
VERBALE DI CONCILIAZIONE

L'anno 2013, il giorno 17, del mese di ottobre, alle ore 10,00, innanzi al Giudice del Tribunale di Bari,
GOT dr. ***, assistito da sottoscritto cancelliere, nella causa R.G. *** promossa da:

TIZIO, con l'avv. Filano, attore;

CONTRO

CAIO e CLODIA, con l'avv. Calpurnio, convenuti;

sono presenti gli avvocati delle parti, nonché personalmente:

- il sig. TIZIO nato a *** il ***, c.f. *****, ivi residente alla via ***, coniugato in regime di separazione dei beni;

- i sigg.ri CAIO nato a *** il *** c.f. *****, e CLODIA nata a *** il *** c.f. *****, entrambi residenti in *** alla via ***, coniugati tra loro in regime di separazione dei beni.

PREMETTONO

- che con atto per notar *** di *** del 3.11.11, rep ***, registrato a *** il *** al n. *** il sig. TIZIO ebbe a vendere in favore di CAIO e CLODIA, che in solido tra loro e in parti uguali ebbero ad acquistare i seguenti beni immobili siti nel comune di New York e precisamente:

a) appartamento al secondo piano, avente accesso dal portone comune posto su via Torri, della superficie di circa 126 mq, riportato nel catasto del Comune di New York al foglio ***, part. A, piano secondo in corso di costruzione;

b) locale a piano terra avente accesso dalla via Torri, della superficie di 54 mq circa, con annesso piccolo soppalco a cui si accede con scala interna, riportato nel catasto fabbricati del Comune di New York al foglio *** part. A, piano terra in corso di costruzione;

c) bucataio al terzo piano con accesso dal portone di via Torri della superficie di mq 15 circa, riportato nel catasto urbano al foglio *** part. A, piano terzo in corso di costruzione;

d) cantinola al piano interrato, con accesso dal portone di via Torri, della superficie di circa 4 mq, riportata in catasto al foglio ***, part. A, piano S1 in corso di costruzione;

e) diritti di comproprietà pari a $\frac{1}{2}$ in quota ideale del locale garage a piano interrato, avente accesso dalla rampa di discesa posta su via Tokio, della superficie di mq 170 circa, riportato nel Catasto del Comune di New York al foglio *** part. A piano S1T in corso di costruzione;

f) diritti di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ in quota ideale del ripostiglio sottoscala, con accesso dal portone comune di via Torri, della superficie di circa 9 mq, riportato nel catasto del Comune di New York al foglio *** part. A, piano S1 in corso di costruzione;

- che il prezzo veniva convenuto in complessive € 100.000,00 di cui € 20.000,00 venivano pagate a mezzo assegno circolare all'atto della sottoscrizione dell'atto pubblico di vendita, ed € 80.000,00 sarebbero state pagate a mezzo n. 41 rate mensili di € 2.000,00 cadauna, infruttifere di interessi, scadenti ogni fine mese, con decorrenza dal 30.11.11 sino a tutto il 31.3.15;

- che a smobilizzo e rappresentazione di tali rate, contestualmente al rogito gli acquirenti CAIO e CLODIA rilasciavano nelle mani del venditore TIZIO n. 41 pagherò cambiari, corrispondenti agli importi delle scadenze delle rate di pagamento convenute;

- che i sigg.ri CAIO e CLODIA hanno pagato in favore di TIZIO la sola somma di € 4.000,00 corrispondente alle rate scadute nei mesi di novembre e dicembre 2011, restando impagate le rate relative ai restanti mesi, per un residuo prezzo di vendita non versato pari a € 76.000,00;

- che i sigg.ri CAIO e CLODIA con atto a rogito notar *** di *** del 19.11.12 rep *** trascritto a *** il *** ai numeri *** costituivano un fondo patrimoniale, conferendo nel fondo gli immobili acquistati dal TIZIO, innanzi descritti;

- che il sig. TIZIO a seguito del mancato pagamento del prezzo nel corso del mese di aprile 2013 citava i sigg.ri CAIO e CLODIA dinanzi al Tribunale di Bari, sez. distaccata di Altamura r.g. *** per ivi sentire accogliere la domanda di risoluzione del contratto di compravendita stipulato a rogito del notar *** in data 3.11.11 rep *** per grave inadempienza dei convenuti, nonché per sentire dichiarare l'inefficacia in danno dell'attore della destinazione in fondo patrimoniale dell'immobile oggetto di compravendita;

- i sigg.ri CAIO e CLODIA si sono regolarmente costituiti in giudizio contestando l'avversa domanda per carenza dei presupposti normativi, e in subordine, nella ipotesi di accoglimento della domanda principale, hanno chiesto in via riconvenzionale la condanna dell'attore a restituire in favore dei convenuti ogni somma da essi pagata a titolo di acconto sul prezzo di vendita, pari ad € 24.000,00 oltre interessi e svalutazione;

- che le parti hanno deciso di conciliare la lite pendente, facendosi reciproche concessioni come segue:

1) Le parti convengono che il contratto di compravendita stipulato a rogito del notaio *** il 3.11.11 rep n. *** deve intendersi risolto per mutuo consenso.

Conseguentemente i beni immobili oggetto di tale atto di compravendita siti in New York, facenti parte di un fabbricato sito alla via Torri angolo via Tokio devono intendersi ritrasferiti nella piena proprietà e disponibilità del sig. TIZIO e precisamente:

- a) appartamento al secondo piano sul piano terra, avente accesso dal portono comune di via Torri, composto da quattro vani ed accessori;
confinante con: via Torri, via Tokio, proprietà Bianchi o suoi aventi causa, salvo altri;
censito nel comune di New York in ditta CAIO proprietà per ½ e CLODIA per ½, foglio *** part. A, via Torri piano 2, categoria A/2, classe 4, vani 7,5 rendita € 890,89;

- b) locale a piano terra, attualmente allo stato rustico, avente accesso dalla via Torri, della superficie di mq. 54, con annesso piccolo soppalco a cui si accede da scala interna, confinante con: via Torri, proprietà Rossi, rampa di discesa, salvo altri,
censito nel comune di New York in ditta CAIO proprietà per $\frac{1}{2}$ e CLODIA proprietà per $\frac{1}{2}$ foglio *** part. A, attualmente senza dati di classe di categoria e rendita catastale in quanto in corso di costruzione;
- c) bucataio al terzo piano sul piano terra, attualmente allo stato rustico, avente accesso dal portone comune di via Torri, della superficie di mq. 15 con annesso terrazzo a livello di proprietà esclusiva di circa 45 mq.
confinante con: proprietà Rossi, vano scala, via Torri, via Tokio salvo altri;
censito nel catasto del comune di New York in ditta CAIO proprietà per $\frac{1}{2}$ e CLODI proprietà per $\frac{1}{2}$ foglio *** part. A, via Torri, attualmente senza dati di classe, di categoria e rendita catastale in quanto in fase di costruzione;
- d) cantinola al piano interrato, attualmente allo stato rustico, avente accesso dal portone comune di via Torri della superficie di 4 mq.,
confinante con: corridoio comune, proprietà Rossi, intercapedine prospiciente via Torri, salvo altri;
censita nel catasto del Comune di New York in ditta CAIO proprietà per $\frac{1}{2}$ e CLODIA proprietà per $\frac{1}{2}$ foglio *** part. A, via Tokio attualmente senza dati di classe, di categoria e rendita catastale in quanto in fase di costruzione;
- e) diritti di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ dell'intero indiviso del locale garage al piano interrato, avente accesso dalla rampa di discesa sita sulla via Torri, confinante con: intercapedine prospiciente via Torri, vano scala, intercapedine prospiciente via Tokio, salvo altri;
censito nel catasto del comune di New York in ditta CAIO per $\frac{1}{4}$ e CLODIA per $\frac{1}{4}$, Sempronio $\frac{1}{4}$ e Rossi Mevio per $\frac{1}{4}$, foglio *** part. A, via Tokio categoria C/6 classe 4, consistenza mq 105 rendita e € 347,06;

- f) diritti di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ dell'intero indiviso del ripostiglio sottoscala avente accesso dal portone comune di via Torri della superficie di 9 mq,
confinante con: rampa scale, vano ascensore, terrapieno, salvo altri,
censito nel catasto fabbricati del comune di New York in ditta CAIO per $\frac{1}{4}$, CLODIA per $\frac{1}{4}$,
Rossi Mevio per $\frac{1}{4}$, Sempronio per $\frac{1}{4}$, foglio *** part. Avia Tokio attualmente senza dati di classe, di categoria e rendita catastale in quanto in fase di costruzione.
- 2) Ordinare al sig. Conservatore dei registri immobiliari di *** di trascrivere il trasferimento dei beni innanzi descritti a favore del sig. TIZIO contro i sigg.ri CAIO e CLODIA, con esonero dello stesso da responsabilità.
- 3) Il contratto di costituzione in fondo patrimoniale a rogito Notaio *** del 19.11.12 rep *** costituito da CAIO e CLODIA relativamente al conferimento dei beni immobili di cui innanzi sub 1) deve intendersi inefficace e revocato e/o comunque risolto per mutuo consenso.
- 4) Ordinare all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di New York di annotare al margine dell'atto matrimoniale dei sigg.ri CAIO – CLODIA lo scioglimento del fondo patrimoniale e al Conservatore dei Reg. Immob. Di *** di annotare a margine dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale trascritto in *** in data *** rg.n. *** rg.p. *** la risoluzione di detto atto con esonero del Conservatore da ogni responsabilità;
- 5) La somma di € 20.000,00 ad oggi versata dai CAIO-CLODIA a titolo di acconto sul prezzo di vendita in favore di TIZIO resta acquisita definitivamente in capo a quest'ultimo;
di contro i sigg.ri CAIO-CLODIA continueranno a mantenere il possesso dei beni oggetto dell'atto di compravendita anche eventualmente ad uso abitativo, senza corresponsione di alcuna somma in favore di TIZIO obbligandosi a rilasciare i beni nella piena disponibilità del TIZIO entro e non oltre il termine del 31.12.2014.
- 6) Le parti precisano che i beni oggetto del presente atto di conciliazione sono stati edificati in virtù di concessione edilizia rilasciata dal Comune di *** n *** in data *** e Permesso di costruire n. *** del ***.

- 7) Il giudizio civile pendente R.G. ****deve intendersi estinto per intervenuta conciliazione, rilasciandosi le parti reciproca quietanza liberatoria, dichiarando di non avere nulla altro a pretendere l'una dall'altra in virtù delle domande giudiziali proposte, sia in via principale che in via riconvenzionale.

Contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, TIZIO consegna nelle mani di CAIO e CLODIA i titoli cambiari ancora in suo possesso, non negoziati, per complessiva € 76.000,00.

- 8) Le spese di lite vengono interamente compensate tra le parti e a tal fine i procuratori costituiti sottoscrivono il presente atto per rinuncia al vincolo di solidarietà professionale.
- 9) Ai fini fiscali le parti dichiarano che il presente verbale di conciliazione è pari ad € 100.000,00.

Le imposte e tasse del presente atto saranno a carico del sig.TIZIO.

Il presente verbale che dopo essere stato letto e confermato viene sottoscritto dalle parti e dai procuratori costituiti.