



REPUBBLICA ITALIANA
 IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI BOLOGNA
SECONDA SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del giudice Antonio Costanzo, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

definitiva nella causa civile n. 17052/15 R.G. promossa

Oggetto: compravendita –
 negozio fiduciario

da
Erika, nata i);
 - ATTRICE
 contro
Cynthia, nata);
 - CONVENUTA

* * *

Oggetto del processo: compravendita – negozio fiduciario

* * *

CONCLUSIONI

Per l'**attrice**:

<<Come da memoria istruttoria n. 1>>

e così:

<<Ogni diversa e contraria istanza, eccezione e deduzione rejeta, Voglia l'Ill.mo Tribunale Civile adito, Giudice designato, così valutare e decidere con sentenza provvisoriamente esecutiva ex lege

Nel merito

> accertare e dichiarare la legittimazione dell'odierna attrice ad esercitare l'azione di esecuzione in forma specifica di cui all'art. 2932 cod. civ.;

> ritenuta fondata la narrativa di cui in appresso, accertata come concretizzata nella vicenda in oggetto la fattispecie tipica della intestazione fiduciaria di proprietà immobiliare, dichiarare la Sig.ra Erika l'unica effettiva proprietaria dell'immobile sito in alla via Pusteria civ. 14/D, così identificato all'NCEU di detto Comune: mappale 1296, sub 8 (PT-1-2-3, cat A/2, cl 1/A, vani 4, rc € 402,84) e sub 36 (PT, cat C/6, cl 1/A, mq 12, rc 54,5);

>agli effetti,

1.) accertare e dichiarare la natura fiduciaria del negozio concluso in data 16.03.11 a ministero Notaio Alessandro Magnani (rep. 62110, racc. 15610), avente ad oggetto l'acquisto, da parte della Sig.ra Cynthia (in qualità di fiduciaria), dell'immobile sito in alla via Pusteria civ. 14/D (NCEU di detto Comune: mappale 1296, sub 8 (PT-1-2-3) e sub 36 (PT), con l'obbligo da parte di quest'ultima di ritrasferire detto bene alla odierna attrice Sig.ra Erika (fiduciante);

2.) accertare l'inadempimento, da parte della Sig.ra Cynthia, del pactum fiduciae, quindi dell'accordo interno con cui quest'ultima (fiduciaria) si è assunta l'obbligo di "ritrasferire" all'odierna attrice (fiduciante) l'immobile in oggetto;

3.) emettere, in luogo dell'obbligo non adempiuto, sentenza costitutiva ex art. 2932 cod. civ. disponendo, in favore dell'odierna attrice, il trasferimento dell'immobile per cui è causa ancora oggi intestato alla convenuta;



4.) ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari di Ravenna di trascrivere la emananda sentenza, esonerando lo stesso da qualsiasi responsabilità;

> con vittoria di spese, diritti, onorari del presente giudizio, oltre rimborso forfetario al 10%, IVA e CPA come per legge;

> per il caso di utilizzo strumentale e defatigatorio dei poteri processuali comunque riconosciuti dal diritto vigente, accertata e dichiarata la temerarietà del comportamento eventualmente posto in essere dagli odierni convenuti, ex art. 96 c.p.c. condannare gli stessi al risarcimento dei danni tutti subiti dalla odierna attrice nella misura costituita dai maggiori oneri dovuti alla instaurazione del presente giudizio dinanzi l'intestato Tribunale;

> il tutto, comunque, con vittoria di spese, diritti, onorari del presente procedimento, oltre IVA e CPA come per legge e rimborso forfetario ex art. 15 TPF;

In via istruttoria

a.) -ammettersi prova per interrogatorio formale della Sig.ra Cynthia e per testi, sulle circostanze di fatto di cui in premessa, nonché sulle ulteriori così come verranno capitolate in sede di memoria 183 comma 6° cpc, tutte precedute dal "vero che?".

Con ogni e più ampia riserva di compiutamente precisare e modificare la domanda in virtù delle espletande difese avversarie, nonché rendere i chiarimenti eventualmente richiesti dall'adito giudice, ed in particolare: proporre le domande e le eccezioni che si renderanno conseguenti alle eventuali ulteriori domande e/o eccezioni tutte proposte da controparte;

chiedere essere autorizzato a chiamare terzi in causa ex artt. 106 e 269 comma 3°; chiedere concedersi i previsti termini per deposito di memorie di precisazione e/o modificazione delle domande e/o eccezioni e/o conclusioni già formulate, nonché di replica alle domande ed eccezioni nuove o modificate da parte avversa, proporre tutte le eccezioni che si riveleranno quale conseguenza delle suddette domande e/o eccezioni nonché necessarie per l'indicazione dei mezzi di prova e produzioni documentali, nonché per le formulazioni di prova contraria>>>.

Per la **convenuta**:

<<Come da comparsa di costituzione e reitera le istanze istruttorie di cui alla memoria istruttoria n. 2>>.

e dunque:

<<IN VIA PRINCIPALE: rigettare ogni domanda svolta nei confronti della sig.ra Cynthia, in quanto infondata in fatto e in diritto per i motivi di cui in premessa.

[...]

Con vittoria di spese e onorari del giudizio oltre gli accessori di legge e rimborso forfetario>>

e in via istruttoria:

<<Con riferimento alle deduzioni istruttorie, si chiede ammettersi prova testimoniale sui seguenti capitoli preceduti dalla locuzione "vero che":

1. lei e la convenuta avete acceso il mutuo n. 05860335194 presso il Banco S. Geminiano e Prospero per una somma pari a € 385.000.000 girata in favore del sig. Iavarone affinché la convenuta acquistasse l'immobile per cui è causa;

2. la detta vendita è stata concordata a causa delle difficoltà finanziarie in cui si sono venuti a trovare, all'epoca dei fatti, i coniugi Iavarone Ciro e Erika;

3. di detti € 385.000,00 la somma di € 270.000,00 è stata versata per l'acquisto dell'immobile per cui è causa, i residui € 115.000,00 i coniugi Iavarone e si impegnavano a restituirli con rate mensili;



4. dopo alcuni versamenti, durati circa un anno, i coniugi e Iavarone nulla più hanno corrisposto;

5. la convenuta si è sempre occupata dell'amministrazione ordinaria e straordinaria del detto immobile;

6. la convenuta si è sempre resa disponibile a ritrasferire l'immobile a Erika purché quest'ultima subentrasse nel pagamento del mutuo residuo.

Si indicano a testimoni da escutere sulle riferite circostanze i Signori Rocco residente in Granarolo Emilia (BO), Frazione Cadriano e la Signora Monica, residente in Castel San Pietro Terme (BO).

Si chiede inoltre l'interrogatorio formale di Erika sui seguenti capitoli:

1. lei e suo marito, in difficoltà finanziarie, avete chiesto ai suoi genitori Rocco e Cynthia un aiuto economico;

2. la convenuta e il di lei marito hanno acceso il mutuo n. 05860335194 presso il Banco S. Geminiano e Prospero per una somma pari a € 385.000.000 girata in favore dei coniugi / Iavarone;

3. lei e il suo ex marito, inizialmente e per circa un anno, avete corrisposto alla convenuta parte delle rate del mutuo al fine di restituire la differenza tra quanto ricevuto (€ 385.000,00) e la somma di acquisto dell'immobile (€ 270.000,00);

4. la convenuta ha sempre sostenuto personalmente le spese di manutenzione dell'immobile.

Tutto ciò fin qui esposto in fatto e in diritto, la sig.ra Cynthia come in atti rappresentata, difesa e domiciliata, conclude affinché vengano ammessi i mezzi istruttori richiesti nella presente memoria ed insiste per l'accoglimento delle conclusioni già rassegnate con la propria comparsa di costituzione e risposta e con la memoria ex art. 183, comma 6, n. 1 c.p.c.

Con riserva di essere ammessi alla prova contraria.

Si produce in copia seguendo la numerazione della comparsa di costituzione:

3. versamento rata condominiale; 4. Tributi al consorzio bonifica per l'immobile di 5 copia denuncia querela>>.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.

Si richiamano atti, documenti e verbali di causa, noti alle parti.

2.

Era ragionevole attendersi una soluzione amichevole, ma le parti non hanno accolto gli inviti del giudice.

3.

La causa è stata promossa dalla signora Erika che ha citato in giudizio la madre, signora Cynthia al fine di ottenere il trasferimento della proprietà dell'immobile in (RA), via Pusteria n. 14/D, assumendo che la madre lo aveva acquistato dai signori Angiola Olivieri e Massimo Poppi con rogito 15 marzo 2011 notaio Magnani ma nella qualità di fiduciaria della figlia Erika e del genero Ciro Iavarone, come da scrittura privata 15 marzo 2011 (doc. 3 di parte attrice).

L'atto introduttivo è stato notificato il 15 novembre 2015, a quanto si desume dalla nota di trascrizione della domanda giudiziale (formalità eseguita il 17 dicembre 2015).

La causa è stata iscritta a ruolo il 9 novembre 2015.

4.

Costituitasi all'udienza di prima comparizione 3 marzo 2016, la signora Cinthya

- ha disconosciuto la sottoscrizione in calce alla scrittura 15 marzo 2011 posta a fondamento della domanda;



- ha contestato l'esistenza di un negozio fiduciario;

- ha affermato che – contrariamente alla tesi sostenuta dalla figlia – il disegno contrattuale prospettato dall'attrice non poteva salvaguardare la tranquillità dei figli della coppia Iavarone – e che <<non è dato comprendere come l'intestazione del bene alla madre dell'attrice potesse essere di giovamento alla prole dei coniugi Iavarone e

- ha negato che la figlia e il signor Iavarone avessero pagato il prezzo dell'immobile oggetto di compravendita 15 marzo 2011 affermando in contrario che lei stessa e il marito Rocco dopo aver contratto un mutuo con il Banco San Geminiano e San Prospero, avevano fornito alla coppia Iavarone – la provvista per l'acquisto eseguendo in favore del signor Iavarone un bonifico di **euro 290.000,00** e poi un secondo bonifico di **euro 28.000,00**;

- ha sostenuto che i coniugi – si erano accordati <<nel senso che l'attrice e il sig. Iavarone mensilmente accreditassero sul conto della convenuta e del marito l'importo corrispondente alla rata del mutuo versata>> ma che <<tuttavia, ciò è avvenuto solo fino al mese di settembre 2012. Dagli estratti conto prodotti, infatti, risulta chiaramente che ad ogni addebito correlativo alla rata del mutuo corrisponde un accredito di pari importo da parte dell'attrice e del marito Iavarone cessati dal mese di settembre 2012. Nel 2013 il sig. Iavarone ha corrisposto altre due rate con bonifici del mese di febbraio e marzo 2013 (estratto del 31. marzo 2013, cfr. all. 1). Successivamente, i coniugi Erika e Iavarone *Ciro* non hanno più corrisposto nulla con la conseguenza che la convenuta e il di lei ex marito stanno versando il prezzo dell'intero immobile con le proprie uniche risorse. Conferma di quanto sopra è data dall'ulteriore scrittura intervenuta tra le parti ove l'attrice e il di lei marito si impegnavano, in solido tra loro, a sostenere i ratei del mutuo ipotecario concesso da Banca Popolare di Verona S. Geminiano e Prospero s.p.a. in favore della convenuta e del sig. Rocco (all. 2)>> (è opportuno osservare che il doc. 2 prodotto dalla convenuta corrisponde al doc. 7 prodotto dall'attrice e consiste in una scrittura privata, invero sottoscritta dai soli signori Erika e *Ciro Iavarone*, datata 20 aprile 2012 ed intitolata <<scrittura provata integrativa di scrittura privata inter partes datata 15 marzo 2011>>).

Su tali premesse la convenuta ha chiesto il rigetto delle domande di parte attrice.

5.

Per l'illustrazione degli argomenti proposti dall'una e dall'altra parte si rimanda agli scritti dei difensori.

6.

La causa è stata istruita con l'audizione delle parti, l'acquisizione dei documenti prodotti, l'espletamento di CTU grafologica.

Si conferma l'ordinanza che non ha dato ingresso ad altre istanze istruttorie (<<[...] ritenuto che: - le prove orali proposte dalla convenuta riguardano fatti da provarsi mediante documenti o irrilevanti o solo genericamente allegati e pertanto non possono essere ammesse; - atteso l'oggetto della controversia la causa è matura per la decisione; [...]>>).

7.

In corso di causa si è svolto un procedimento cautelare incidentale conclusosi col rigetto del ricorso ex art. 700 c.p.c. proposto dall'attrice (si rimanda al procedimento *sub* 1).

8.

Alla prima udienza 3 marzo 2016 la convenuta, personalmente comparsa, ha esposto le difficoltà finanziarie incontrate nella restituzione della somma ricevuta a titolo di mutuo (<<Sarà molto difficile fare accordi con mia figlia, io ho bisogno di vendere quella casa, io e il mio ex marito stiamo pagando un mutuo molto alto, la



casa è intestata a me e voglio venderla almeno per abbattere il debito, non ce la facciamo più a pagare euro 2.500 al mese, il mutuo lo stiamo pagando io e il mio ex marito lo abbiamo fatto per debiti di mia figlia e suo marito>>) e ha negato di aver sottoscritto la scrittura privata 15 marzo 2011 posta a fondamento della domanda (<<Io non ho mai firmato il foglio chiamato scrittura privata inter partes 15 marzo 2011 (doc. 3), la firma è simile alla mia ma non è la mia. Circa tre anni fa una avvocatessa di _____ mi mandò una lettera, mia figlia mi aveva prima chiamato dicendo che l'avvocatessa mi avrebbe spedito una lettera con una scrittura che invece non c'era, io questa scrittura l'ho vista pochi giorni fa, dopo che è nata questa causa. Io non l'ho firmata e la mia firma non c'è neppure nel doc. 7 chiamato scrittura privata integrativa e che non sapevo neanche che c'era l'ho vista l'altro giorno>>).

Le parti sono personalmente comparse all'udienza 8 settembre 2016 fissata nel procedimento cautelare incidentale e hanno reso le dichiarazioni di cui a verbale.

L'attrice ha spiegato le ragioni per cui lei e il marito, dopo aver pagato il prezzo dell'immobile in _____ già oggetto di preliminare di compravendita, avevano deciso di intestare la casa alla convenuta (<< _____ La casa non è sua ma mia e dei miei figli. Gli effettivi acquirenti siamo stati io e mio marito che avevamo pagato il prezzo due anni prima del rogito, questo era l'accordo coi proprietari, ogni mese noi facevamo i bonifici, c'è scritto tutto sul rogito, e al rogito ci siamo anche noi, io e il mio ex marito. Le abbiamo intestato la casa sulla fiducia, e infatti abbiamo fatto la scrittura privata nella quale si dice che quando i nostri figli sarebbero divenuti maggiorenni lei avrebbe dato la casa ai figli, se il primo figlio fosse stato maggiorenne la avrei intestata a lui. Noi avevamo una azienda e quindi per tutelare l'immobile avevamo deciso di intestare a mia madre, per fiducia, lei lavorava con noi, mentre mio marito voleva intestarlo a sua sorella, abbiamo voluto tutelare l'immobile rispetto ai creditori dell'azienda, non si sa mai>>).

La convenuta ha esposto la sua versione dei fatti affermando che la firma in calce alla scrittura 15 marzo 2011 era simile alla sua ma non era la sua (<< _____ Non è vero, una parte è vera ad es. che io lavoravo lì con loro, è anche vero che loro hanno pagato la casa con bonifici e con soldi presi dall'azienda, l'avevano pagata per intero un tot alla settimana, poi però io ho fatto il mutuo per pagare la casa e cioè dare a loro i soldi. Il notaio ha detto che io ero effettiva titolare della casa e potevo farne quanto volevo, io e mio marito abbiamo fatto il mutuo per poter dare loro indietro i soldi visto che mi avevano intestato la casa e che l'azienda non andava bene. Loro per un po' hanno pagato le rate del mutuo per dare una mano, dopo un anno hanno smesso. Io ho dato loro una somma maggiore di quanto loro avevano pagato la casa, io ho versato 385.000 euro il mese dopo il rogito, una parte erano per la casa e l'eccedenza invece mi doveva essere rimborsata, ed è stata rimborsata solo in parte, hanno fatto solo una parte dei pagamenti. Io ho versato sul conto dell'azienda perché loro avevano bisogno per l'azienda. Mia figlia mi chiamò dicendomi che sarebbe arrivata una lettera dell'avvocatessa di _____ contenente una scrittura privata tra le parti e invece questa scrittura non c'era, non era neanche menzionata nella lettera dell'avvocatessa, se ben ricordo, vado a memoria. Allora dopo aver ricevuto la lettera mi sono rivolta all'avv. Ridolfi, che mi ha detto che sarebbe andato al registro per vedere se ci fosse qualcosa di registrato, se fosse stata registrata una scrittura ma non era registrata, non c'era niente di registrato. Io non avevo firmato nessuna scrittura. Io la scrittura privata 15 marzo 2011 non l'ho firmata, io l'ho vista per la prima volta la mattina prima di venire qui in udienza, e in udienza ho detto che la firma somiglia molto alla mia ma non è la mia. Se lei si intesta il mutuo e paga la somma ancora da restituire alla banca, nonché le spese



condominiali ancora da pagare e le tasse ancora da pagare, io le ho prestate la casa e non chiedo niente di quanto ho speso sinora. Il mutuo finisce fra dieci anni. Anche mio marito è d'accordo con me>>).

L'attrice ha replicato affermando che il mutuo contratto dai genitori non aveva alcuna attinenza con l'acquisto della casa (<< *Il mutuo fatto da mio padre che paga lui lo hanno fatto per aiutare me, mio padre ha fatto un piacere a me, mi ha aiutato per l'azienda, ci ha dato una mano, non c'entra niente con la casa, va bene pagare tasse e spese condominiali, ma non accetto di pagare il mutuo che non c'entra niente. Mio padre mi ha voluto aiutare ma ha coinvolto mia madre per l'ipoteca, non voleva essere solo lui quello che aiutava la figlia, ha detto che anche mia madre doveva fare un sacrificio, anche lei doveva aiutare me, e questo perché c'è anche mia sorella>>).*

La convenuta ha contestato quanto affermato dalla figlia (<< *Non è vero, mia figlia è venuta da me a chiedere aiuto, e io volevo, e sono stata io a convincere il mio ex marito che all'inizio non era d'accordo, questo perché loro due non si parlavano già da un po' >>).*

9.

Anche all'udienza fissata per la comparizione dell'esperto grafologo la convenuta aveva negato di aver sottoscritto la scrittura privata 15 marzo 2011 (<< *Vedo ora in originale il documento che avevo già disconosciuto in fotocopia, la firma somiglia alla mia ma non è la mia e ho dubbi anche sulla firma IAVARONE Ciro>>).*

All'esito della affidabile ed esaustiva consulenza grafologica, condotta esaminando l'originale del documento in comparazione con altre scritture e nei confronti della quale non sono state sollevate apprezzabili critiche (si rimanda alla relazione della dott.ssa Susanna Matteuzzi, depositata il 2 ottobre 2017) è emerso, senza incertezze, che la convenuta ha sottoscritto, insieme alla figlia e al marito di lei, la scrittura 15 marzo 2011, coeva al rogito 15 marzo 2011 notaio Magnani in forza del quale la convenuta stessa, nominata nel rogito stesso ai sensi degli artt. 1401 e ss. c.c. dalla figlia e da Ciro Iavarone (che avevano sottoscritto il preliminare di compravendita 26 giugno 2009 in qualità di promissari acquirenti) aveva acquistato dai signori Ulivieri e Poppi l'immobile in

Peraltro, come si dirà, l'esame di tutti gli elementi probatori acquisiti agli atti rende del tutto coerente coi dati obiettivi il fatto che la convenuta abbia assunto la qualità di fiduciaria della figlia e del genero.

All'udienza di precisazione conclusioni la convenuta, personalmente comparsa, ha dichiarato: << *Sono disposta ad un accordo a queste condizioni: io trasferisco la casa a mia figlia purché lei si accolli il mutuo o trovi con la banca una soluzione bonaria per le rate non pagate da maggio 2017 ad oggi. Al momento non c'è un pignoramento della banca. Per un anno il mutuo lo ha pagato mia figlia col marito, dopo per cinque anni lo abbiamo pagato io e mio marito poi non siamo più riusciti a pagare>>.*

10.

Ciò premesso, i documenti acquisiti e le stesse dichiarazioni delle parti portano a ritenere fondata la prospettazione di parte attrice.

Da un lato, è pacifico che i coniugi – Iavarone avevano sottoscritto in data 26 giugno 2009 il preliminare di compravendita dell'immobile per cui è causa (preliminare poi integrato e modificato in alcuni suoi aspetti).

La documentazione prodotta, ed in particolare il dettagliatissimo rogito di compravendita 15 marzo 2011 (alla sottoscrizione del quale parteciparono sia la convenuta sia i coniugi – Iavarone, che avevano assunto l'obbligo di acquistare << *per sé e/o per persona o persone che si riservano di nominare entro la stipulazione del rogito>> l'immobile promesso in vendita dai signori Ulivieri e Poppi, nel quale sono analiticamente riportate date e modalità dei pagamenti*



eseguiti a partire da giugno 2009) nonché la quietanza di pagamento rilasciata il 31 gennaio 2011 dai promittenti venditori nel corpo della scrittura privata intitolata <<proroga di termine di preliminare di vendita>> sottoscritta anche dai coniugi – Iavarone (doc. 2 di parte attrice), non specificamente contestata e comunque non documentalmente confutata dalla convenuta, e le stesse dichiarazioni della convenuta (<< Non è vero, una parte è vera ad es. che io lavoravo lì con loro, è anche vero che loro hanno pagato la casa con bonifici e con soldi presi dall'azienda, l'avevano pagata per intero un tot alla settimana, poi però io ho fatto il mutuo per pagare la casa e cioè dare a loro i soldi [...]>>), dimostrano che il prezzo dell'acquisto della casa di (euro **270.000,00**) era stato pagato dall'attrice e da suo marito. Di ciò la stessa convenuta aveva dato atto sottoscrivendo la scrittura privata 15 marzo 2011 (doc. 3 di parte attrice).

A ciò si aggiunga che il finanziamento di cui parla la convenuta (il mutuo ipotecario sottoscritto dai coniugi – porta la data del 28 aprile 2011) è stato contratto quando ormai la compravendita dell'immobile in si era perfezionata.

E' poi sufficiente richiamare la scrittura privata 15 marzo 2011, sottoscritta dalla convenuta, dall'attrice e dal signor Iavarone, per rilevare come l'intestazione dell'immobile alla signora (che aveva acquistato il bene in nome proprio – benché nel documento compaia una formula sotto questo unico profilo non appropriata – ma per conto della figlia e del genero) sia avvenuta sulla base di un esplicito *pactum fiduciae*: tanto è vero che in detta scrittura, non a caso coeva al rogito di compravendita, la convenuta si era obbligata <<ora per allora, a provvedere a trasferire la proprietà dell'immobile a semplice richiesta dei Sig.ri **Ciro Iavarone e Erika** con firma congiunta, impegnandosi a non frapporre ostacolo alcuno al passaggio di proprietà nei modi e nei termini che saranno indicati dai Sig.ri **Ciro Iavarone e Erika**>>.

D'altronde, le circostanze già illustrate in citazione e poi riferite dall'attrice personalmente comparsa in udienza (l'emergere di una crisi coniugale, le difficili condizioni economiche in cui si trovava l'azienda – Ferramenta Palmieri di Iavarone **Ciro s.n.c.** – condotta dai coniugi Iavarone – l'esigenza di sottrarre il bene a possibili azioni esecutive dei creditori della società e di conservarlo invece anche a beneficio dei figli della coppia, il legame familiare e dunque la fiducia tra madre e figlia), spiegano agevolmente per quale ragione l'immobile pagato dai coniugi Iavarone – è stato intestato alla madre della signora

Ne è conferma l'accordo raggiunto dai coniugi Iavarone – in sede di separazione personale, ben esplicitato nella scrittura privata 20 aprile 2012 (a valere certamente nel rapporto interno tra i due fiduciari ed in forza della quale l'attrice può oggi chiedere in via esclusiva l'attuazione del *pactum fiduciae*), in forza del quale a **Ciro Iavarone** sarebbe spettata l'intera quota di partecipazione della moglie nella società Ferramenta Palmieri di Iavarone **Ciro s.n.c.**, mentre a **Erika Iavarone** il diritto di chiedere per l'intero alla madre il trasferimento dell'immobile in ed infatti, nella predetta scrittura il signor Iavarone dichiarava di rinunciare espressamente, a favore della moglie, a far valere il proprio diritto di proprietà *pro quota* nei confronti della fiduciaria signora Ecco perché non è decisivo il fatto che la scrittura 20 aprile 2012 non sia stata sottoscritta dalla convenuta.

11.

Per altro verso, nessun elemento probatorio è in grado di suffragare la versione proposta dalla convenuta, mentre le vicende inerenti al mutuo contratto dalla signora e dal marito il 28 aprile 2011 si rivelano estranee alla vicenda conclusasi il 15 marzo 2011 e dunque al presente giudizio.



12.

In conclusione, accertato l'inadempimento della convenuta rispetto all'obbligo di trasferire l'immobile alla (sola) attrice, va pronunciata sentenza che ai sensi dell'art. 2932 c.c. tiene luogo del contratto non concluso per fatto della convenuta.

13.

Va altresì ordinato al Conservatore dei registri immobiliari di Ravenna di trascrivere la presente sentenza.

14.

La condotta tenuta dalla convenuta, che ha offerto una versione dei fatti ambigua e contraddittoria, priva di supporto documentale e fondata su circostanze estranee al *pactum fiduciae*, sino a negare di aver sottoscritto la scrittura 15 marzo 2011, giustifica la condanna *ex art. 96 c.p.c.* richiesta dall'attrice: tenuto conto delle circostanze del caso concreto, del fatto che con già lettera 16 giugno 2015 (giunta alla destinataria il 24 giugno 2015) l'attrice aveva chiesto alla convenuta il trasferimento del bene, della condotta processuale della convenuta, il risarcimento del danno in favore dell'attrice viene liquidato equitativamente all'attualità nella misura di euro 3.000,00.

15.

Il costo della C.T.U. viene posto in via definitiva a carico esclusivo della convenuta.

16.

Tenuto conto della soccombenza della convenuta nel giudizio di merito, e di quella dell'attrice nel procedimento incidentale, le spese processuali sono compensate nella misura di un sesto quanto ai compensi, mentre la restante quota è posta a carico della convenuta: restano a carico dell'attrice gli esborsi (quali desumibili dagli atti: contributo unificato, spese per trascrizione) del procedimento incidentale, a carico della convenuta quelli del giudizio di merito.

P.Q.M.

Il Tribunale di Bologna, in composizione monocratica, **definitivamente** pronunciando, nel **contraddittorio** delle parti, ogni diversa domanda, istanza ed eccezione respinta:

- **dispone** il trasferimento in piena proprietà da Cynthia (nata il 27 ottobre 1954 a Pescia, PT) a Erika (nata il 9 maggio 1973 a Bologna) dell'immobile sito in (RA) alla via Pusteria civ. 14/D, così identificato al NCEU di detto Comune: mappale 1296, sub 8 (PT-1-2-3, cat A/2, cl 1/A, vani 4, rc € 402,84) e sub 36 (PT, cat C/6, cl 1/A, mq 12, rc 54,5);

- **ordina** al Conservatore dei Registri Immobiliari di Ravenna la trascrizione della presente sentenza una volta passata in giudicato;

- **condanna** la convenuta al risarcimento del danno *ex art. 96 c.p.c.* in favore dell'attrice, danno liquidato in euro 3.000,00 oltre interessi legali dalla deliberazione al saldo;

- **pone** definitivamente a carico della convenuta il costo della C.T.U. con diritto dell'attrice al rimborso della quota in ipotesi anticipata;

- **condanna** la convenuta a pagare all'attrice le spese processuali, liquidate in euro 1.562,00 per spese ed euro 17.822,50 per compenso oltre rimborso forfettario 15%, cpa e iva come per legge.

Bologna, 7 settembre 2018

Il giudice
Antonio Costanzo

