

# Sull'onere della prova dei requisiti per l'esercizio della prelazione e del riscatto agrari

Trib. Alessandria, Sez. I Civ. 8 febbraio 2021, n. 116 - Ambrosio, pres. ed est. - A.R. ed a. (avv. Marengo) c. P.D. ed a. (avv. Gabriele).

**Prelazione e riscatto - Requisiti soggettivi e oggettivi - Prova del possesso - Onere della prova - Coltivatore del fondo confinante - Soggetto onerato.**

*Il coltivatore del fondo confinante che, allegando la violazione del suo diritto di prelazione di cui alla l. 26 maggio 1965, n. 590, intenda esercitare il retratto, ha l'onere di provare il possesso di tutti i requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla suddetta legge, ivi compreso quello relativo al possesso di una adeguata forza lavoro in grado di coltivare non solo la superficie oggetto della domanda di prelazione, ma l'intera superficie risultante dalla sommatoria del fondo posseduto e di quello retrattato.*

(Omissis)

## FATTO e DIRITTO

1. Con atto di citazione datato 07.03.2017, A.R. ed A. M. convenivano in giudizio P.D., P. G. e D. P. M. al fine di esercitare il diritto di riscatto agrario ex artt. 8 Legge 590/65 e 7 Legge 817/71 sui terreni agricoli ubicati nel Comune di Lu, censiti al Catasto Terreni al foglio .., mappali .., che i convenuti avevano acquistato dal proprietario venditore, A. G., con atto a rogito notaio R. M. del 17 marzo 2016, trascritto in data 21 marzo 2016.

La domanda, esercitata entro il termine di legge dell'anno dalla trascrizione dell'atto di vendita, veniva corredata dell'offerta del prezzo, determinato suddividendo quello complessivo della vendita (che riguardava anche un altro appezzamento di terreno, non confinante) per l'estensione degli stessi beni venduti, per poi sottrarre da tale valore unitario il valore del solo fondo non oggetto di domanda di riscatto agrario (Euro 30.000-1.608,98= Euro 28.391,00), essendo posti entro la stessa zona ed avendo uguali caratteristiche culturali.

A sostegno della loro domanda, gli attori assumevano di essere coltivatori diretti e proprietari di terreni confinanti con quelli acquistati dai convenuti; di aver diritto al riscatto nei confronti degli acquirenti, essendosi la vendita del 17 marzo 2016 perfezionata in violazione del loro diritto di prelazione, stante la carenza di preventiva denunziatio; di possedere i requisiti previsti dalla legge ai fini dell'esercizio del riscatto agrario, essendo titolari di un'azienda agricola della superficie di circa 200 ettari e di dedicarsi abitualmente alla coltivazione della terra ed all'attività agricola dell'impresa. Gli attori esponevano infine l'assenza di uno stabile rapporto di affitto sui fondi in questione, così come richiesto per l'esercizio della prelazione agraria dall'art. 7 L. n. 817/71.

1.2. Con comparsa di costituzione e risposta regolarmente depositata in data 09.06.2017, si costituivano in giudizio i convenuti, contestando la pretesa avversaria e chiedendone il rigetto. In via principale, i convenuti adducevano l'insussistenza e/o l'infondatezza del diritto di prelazione e riscatto agrario in capo agli attori, ritenendo realizzata la c.d. denunziatio da parte del proprietario venditore dei terreni compravenduti, sig. A. G., che nel novembre 2015, in più occasioni, aveva comunicato verbalmente agli attori la volontà di alienare a titolo oneroso i terreni poi acquistati dai signori P. e D. sicché questi ultimi, nel marzo del 2016, avevano acquistato in buona fede; in via subordinata e/o riconvenzionale, chiedevano, altresì, il diritto ex art. 1150 c.c. al rimborso delle spese sopportate o all'indennità per le migliorie apportate ai terreni in oggetto, con condanna degli attori al pagamento della somma meglio vista in corso di causa ed in via ulteriormente subordinata la corresponsione in proprio favore di un indennizzo per l'arricchimento senza causa ex art. 2041 c.c. a seguito dell'esecuzione delle lavorazioni agricole sui terreni oggetto di causa.

1.3. Alla prima udienza di comparizione delle parti, i convenuti eccepevano l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento del tentativo di mediazione di cui all'art. 5 D. Lgs.vo 28/2018 e l'udienza veniva rinviata per consentire l'esperimento della mediazione obbligatoria.

1.4. Svolto tale incumbente senza che le parti raggiungessero una definizione conciliata, il processo proseguiva con la concessione dei termini per il deposito delle memorie autorizzate ex art. 183, comma 6, c.p.c. ed all'esito la causa veniva mandata a precisazione delle conclusioni senza assunzione di prove costituenti ritenute non ammissibili o irrilevanti.

1.5. A seguito di diversi rinvii d'ufficio dovuti al trasferimento del precedente Giudice Istruttore, la causa veniva assegnata alla scrivente in data 20.12.2019 e chiamata per precisazione delle conclusioni all'udienza del 27 ottobre 2021.

Adempiuto detto onere processuale, la causa era trattenuta in decisione, previa concessione alle parti dei termini per il deposito di comparse conclusionali e di memorie di replica a norma dell'art. 190 c.p.c.

2. La domanda di riscatto agrario è fondata e deve essere accolta.



2.1. L'art. 8 della Legge n. 590 del 1965 sullo sviluppo della proprietà coltivatrice, come integrato dall'art. 7 della Legge 14 agosto 1971, n. 817, riconosce il diritto di prelazione agraria con facoltà di riscatto "al coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita, purché sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti od enfiteuti coltivatori diretti".

La prelazione costituisce un limite al pieno diritto del proprietario di trasferire liberamente il bene, prevedendo una categoria di beneficiari che, in quanto titolari di determinati requisiti, debbono essere preferiti nelle ipotesi di alienazione; la circostanza di essere coltivatori diretti e di possedere fondi confinanti garantisce uno sfruttamento mirato della terra e migliora la redditività dei fondi attraverso il loro accorpamento.

La legge fa dunque obbligo all'alienante di notificare la proposta di vendita al proprietario del fondo confinante titolare della prelazione, onde consentirne l'esercizio entro il termine di trenta giorni, riconoscendo in caso contrario all'avente diritto la potestà di riscattare il fondo dall'acquirente e da ogni successivo avente causa entro un anno dalla trascrizione della compravendita.

La normativa subordina il riscatto alle seguenti ulteriori condizioni:

- a) la contiguità dei fondi (requisito oggettivo);
- b) che il proprietario abbia alienato il fondo limitrofo a titolo oneroso;
- c) che il retraente sia coltivatore diretto del fondo limitrofo da almeno due anni, in base ad un contratto agrario (termine ridotto a seguito della modifica con legge 817/71);
- d) che abbia, assieme eventualmente ai componenti del proprio nucleo familiare, una capacità lavorativa (c.d. ULI) non inferiore ad un terzo di quella necessaria per la coltivazione del fondo da riscattare (e degli altri già posseduti in proprietà o enfiteusi);
- e) che, nel biennio precedente l'alienazione, non abbia venduto fondi di sua proprietà o condotti in enfiteusi, di imponibile fondiario superiore a lire mille (salvo il caso di vendita per ragioni di ricomposizione fondiaria);
- f) che non sussistano, nel fondo di cui si chiede il riscatto, preesistenti stabili insediamenti di imprese agricole.

Spetta evidentemente a chi agisce in giudizio fornire la prova cumulativa della sussistenza delle superiori condizioni dell'azione: "il coltivatore del fondo confinante che, allegando la violazione del suo diritto di prelazione di cui alla legge 26 maggio 1965 n. 590, intenda esercitare il retratto, ha l'onere di provare il possesso di tutti i requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla suddetta legge, ivi compreso quello relativo al possesso di una adeguata forza lavoro in grado di coltivare non solo la superficie oggetto della domanda di prelazione, ma l'intera superficie risultante dalla sommatoria del fondo posseduto e di quello retrattato" (Cass. civ. sez. III, 24.7.2012, n. 12893).

Vi è però da osservare che vige nel processo civile il c.d. principio di non contestazione, oggi affermato espressamente dall'art. 115 co. 1 c.p.c., in forza del quale devono ritenersi provati i fatti che la controparte costituita non abbia specificamente contestato.

Ne consegue che è onere del retrattato, il quale deve ritenersi a conoscenza di tutti i presupposti per l'accoglimento della domanda nei suoi confronti rivolta, individuare quali di essi nel caso specifico debbano ritenersi insussistenti, atteso che, diversamente, essi dovranno intendersi provati senza necessità di ulteriore approfondimento istruttorio.

In tal senso, proprio con riguardo alla materia in esame, si è pronunciata la Suprema Corte, affermando, già nel vigore del testo dell'art. 115 c.p.c. anteriore alla novella della l. 69/2009, che "l'onere di specifica contestazione, secondo un'interpretazione costituzionalmente orientata dell'art. 167 cod. proc. civ., deve essere inteso nel senso che, qualora i fatti costitutivi del diritto azionato (nella specie, di riscatto agrario) siano individuati dalla legge, il convenuto ha l'onere di contestarli specificamente e non, genericamente, con una clausola di stile, per evitare che gli stessi siano ritenuti incontestati; solo in presenza di tale condizione, l'attore ha l'onere di provarli, restando così assicurato il principio del contraddittorio" (Cass. 18 maggio 2011, n. 10860). Ancora più recentemente la Corte di Cassazione ha affermato che "...anche nelle controversie in tema di riscatto o prelazione agrari la non contestazione del convenuto costituisce un comportamento univocamente rilevante ai fini della determinazione dell'oggetto del giudizio, con effetti vincolanti per il giudice, che dovrà astenersi da qualsivoglia controllo probatorio del fatto non contestato acquisito al materiale processuale e dovrà, perciò, ritenerlo sussistente, in quanto l'atteggiamento difensivo delle parti espunge il fatto stesso dall'ambito degli accertamenti richiesti..." (Cass. 3727/12, in termini anche Cass. 7253/13).

2.2. Venendo quindi al caso in esame, deve osservarsi quanto segue.

Dalle visure immobiliari prodotte si evince che effettivamente gli attori sono proprietari di fondo confinante con i terreni oggetto della domanda di riscatto agrario, censito al Catasto del Comune di Lu al fg. ..., mappale .. (cfr. doc. 5 e 6 parte attrice).

La mappa catastale in atti, inoltre, evidenzia la contiguità fisica e materiale tra i fondi.

Gli attori hanno inoltre documentato di essere iscritti da oltre vent'anni negli elenchi INPS dei Coltivatori Diretti; hanno allegato di dedicarsi entrambi professionalmente, direttamente ed abitualmente, alla coltivazione della loro azienda agricola della superficie di circa 200 ettari (parte dei quali, la metà circa, in proprietà e la restante parte in affitto, cfr. doc. 13 parte attrice) avente ad oggetto la coltivazione di frumento, di mais e di prato e lasciata in parte (circa 11 ettari) gerbida; hanno allegato di coltivare il mappale .. – confinante fisicamente con quelli oggetto di riscatto – dall'atto di acquisto, avvenuto il 12 febbraio 1998, a frumento o mais; hanno dato prova della dotazione, da parte dell'azienda agricola, di

attrezzatura idonea alla coltivazione (4 mietitrebbie, carri, 15 trattori, attrezzatura di servizio, impianto di essiccazione mais, cfr. doc. 14 parte attrice); hanno allegato e documentato di non aver venduto fondi rustici da oltre 10 anni (cfr. docc. 2 e 3 parte attrice).

Gli attori hanno infine dedotto l'assenza di uno stabile rapporto di affitto sui fondi in questione, così come richiesto per l'esercizio della prelazione agraria dall'art. 7 L. n. 817/71.

Costituendosi in giudizio, i convenuti non hanno contestato la qualità di coltivatori diretti degli attori, né gli altri presupposti soggettivi per l'esercizio dell'azione di riscatto, ma si sono unicamente limitati ad eccepire l'infondatezza e/o l'insussistenza del diritto di prelazione in capo agli attori, ritenendo in realtà realizzata la c.d. denuntiatio verbale da parte del proprietario venditore dei terreni compravenduti, sig. A. G..

Ne consegue che l'oggetto del contendere è stato limitato alla sola questione della idoneità o meno della denuntiatio verbale ai fini dell'assolvimento dell'obbligo dell'alienante di notificare la proposta di vendita al proprietario del fondo confinante titolare della prelazione, dovendosi ritenere provato, sia sulla base della copiosa documentazione fornita dagli attori, sia sulla base del sopra richiamato principio della non contestazione, il possesso da parte dei signori A. M. e A.R. di tutti i requisiti previsti dalla normativa in materia di prelazione agraria, con conseguente superfluità e irrilevanza delle prove orali dedotte per (e quindi, che gli attori sono coltivatori diretti, che coltivano da oltre due anni il terreno agricolo di loro proprietà confinante con quelli compravenduti, che non hanno venduto fondi rustici nel biennio previsto dalla normativa e che dispongono della forza lavorativa adeguata a coltivare il fondo riscattato).

2.3. Ciò posto, la domanda attorea può quindi essere accolta, atteso che non può condividersi la tesi addotta dalle parti convenute, secondo cui la comunicazione di vendere, da parte del proprietario del terreno confinante, nei confronti del coltivatore diretto del fondo attiguo, può avvenire anche con modalità diverse da quelle previste dall'art. 8 della legge n. 590 del 1965 (lettera raccomandata contenente proposta di alienazione e contratto preliminare di compravendita che riporti il nome dell'acquirente, il prezzo e le altre condizioni pattuite), e nella specie con comunicazione verbale, purché idonea al raggiungimento dello scopo.

Contrariamente a quanto sostenuto dai convenuti, la giurisprudenza di legittimità è ormai definitivamente orientata nel senso di richiedere la forma scritta "ad substantiam" della denuntiatio, non essendo ritenuta idonea allo scopo l'effettuazione verbale della stessa, nemmeno se completa di tutti i requisiti previsti dalla legge.

Ciò in quanto, la denuntiatio rappresenta uno dei due elementi (l'altro è l'accettazione da parte del venditore) di una fattispecie traslativa avente ad oggetto il fondo agrario, che in conformità dell'art. 1350 c.c. deve necessariamente rivestire la forma scritta ad substantiam, con inevitabili riflessi sul piano probatorio, non essendo, per questo, consentita la prova testimoniale ex art. 2725 c.c.

In particolare, la Corte di Cassazione ha ancora recentemente ribadito che: "In materia di contratti agrari, per la comunicazione (notifica) al coltivatore o al confinante della proposta di alienazione del fondo, ai fini della prelazione di cui all'art. 8 della l. n. 590 del 1965 e all'art. 7 della l. n. 817 del 1971, da parte del proprietario venditore è richiesta la forma scritta ad substantiam, non essendo, perciò, idonea allo scopo l'effettuazione della stessa in qualsiasi modo, anche verbale. Infatti, la denuntiatio non va considerata solo come atto negoziale ma anche come atto preparatorio di una fattispecie traslativa avente ad oggetto un bene immobile, cioè il fondo agrario, onde deve rivestire necessariamente la forma scritta, in applicazione dell'art. 1350 c.c., non essendo, per questo, consentita la prova testimoniale ex art. 2725 c.c. Tale forma, peraltro, assolve ad esigenze di tutela e di certezza, rendendo certa l'effettiva esistenza di un terzo acquirente, evitando che la prelazione possa essere utilizzata per fini speculativi in danno del titolare del diritto, e assicurando, a sua volta, al terzo acquirente, in caso di mancato esercizio della prelazione nello spatium deliberandi a disposizione del coltivatore (o del confinante)..." (Cassazione civile sez. III, 08/11/2018 n. 28495; in termini, Cass. 31/01/2014 n. 2187; Cass. 05/02/2013 n. 648; Cass. 25/01/2011, n. 1731; Cass. 31/5/2010, n. 13211; Cass. 20/1/2009, n. 1348; Cass. 20/4/2007, n. 9519).

E ancora, "in merito alla prelazione agraria, la comunicazione, al coltivatore o al confinante del fondo in vendita, della proposta di alienazione di questo, ad opera del proprietario venditore, deve essere effettuata a pena di nullità con la forma scritta ad substantiam e non è, quindi, idonea allo scopo una denuntiatio in qualsiasi altro modo, anche verbale, poiché questa non va considerata solo come atto negoziale ma anche preparatoria di una fattispecie traslativa avente a oggetto un bene immobile" (Cassazione Civile, sez. III, 30/11/2005 n. 26079).

Tale forma, infatti, assolve ad esigenze di tutela e di certezza, rendendo, da un lato, certa l'effettiva esistenza di un terzo acquirente, evitando che la prelazione possa essere utilizzata per fini speculativi in danno del titolare del diritto, e assicurando, dall'altro lato, a sua volta, al terzo acquirente, in caso di mancato esercizio della prelazione nello "spatium deliberandi" a disposizione del coltivatore (o del confinante), la certezza della compravendita stipulata con il proprietario, sottraendo l'acquirente al pericolo di essere assoggettato al retratto esercitato dal coltivatore (o confinante) pretermesso; garantisce, infine, il coltivatore (o confinante) in ordine alla sussistenza di condizioni della vendita più favorevoli stabilite dal proprietario promittente venditore e dal terzo promissario acquirente.

A tali conclusioni perviene anche la sentenza richiamata dai convenuti (Cass. n. 3760 del 13.02.2017) che, contrariamente a quanto da questi sostenuto, non dà alcuno spazio ad una denuntiatio verbale, pacificamente ritenuta idonea, ma semplicemente ritiene superfluo l'invio del contratto preliminare di compravendita laddove risulti che, per iniziativa del

proprietario venditore, il coltivatore ha avuto piena conoscenza della proposta di vendita del terreno tramite trasmissione di una documentazione informativa operata dalla parte, dovendo in tal caso comunque ritenersi realizzata la finalità della legge.

Nel caso di specie, è pacifico che gli attori non ricevettero nessuna informativa scritta circa l'intenzione di vendere da parte del proprietario venditore, A. G., sicché non occorre nemmeno interrogarsi sulla essenzialità o meno della trasmissione del contratto preliminare per l'esercizio della prelazione agraria.

2.4. Quanto alla determinazione economica del riscatto, deve condividersi il ragionamento effettuato dagli attori per stimare il prezzo dei terreni, determinato suddividendo quello complessivo della vendita (che riguardava anche il terreno di cui al Foglio n. ..., particella n. ..., non confinante con la particella .. degli attori e pertanto non oggetto di riscatto) per l'estensione degli stessi beni venduti, e sottraendo da tale valore unitario il valore ottenuto per la superficie del solo terreno non oggetto della domanda di riscatto agrario (Euro 30.000,00 : ha 3.02.05 = Euro 0,9932, prezzo unitario al metro quadrato; Euro 0,9932 x mq 16,20 = Euro 1.608,98, prezzo del mappale ..; Euro 30.000,00 – Euro 1.608,98 = Euro 28.391,00, prezzo dei terreni oggetto di riscatto).

Tale valutazione, peraltro, non è stata oggetto di contestazione da parte dei convenuti, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 115 c.p.c.

2.5. Per le ragioni sopra esposte, deve dichiararsi che gli attori hanno diritto di riscatto agrario dei seguenti appezzamenti di terreno agricolo ubicati in Comune di Lu, censiti al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio .., mappali:

47 are 26.90 sem. 3. euro 13,20 euro 13,89

48 are 34.20 sem. 3. euro 16,78 euro 17,66

50 are 159.35 sem. 2. euro 102,87 euro 98,76

51 are 24.00 sem. 3. euro 11,78 euro 12,39

121 are 15.90 sem. 2. euro 10,26 euro 9,85

122 are 25.50 sem. 3. euro 12,51 euro 13,17.

Conseguentemente, deve essere dichiarato inefficace nei confronti dei signori A. M. e A.R. l'atto di compravendita a rogito notaio R. M. del 17 marzo 2016 (rep n. 98553 – racc n. 11598) trascritto in data 21.03.2016, e disposta la sostituzione contrattuale di questi ultimi agli acquirenti P.D., P. G. e D. P. M., subordinando l'effetto derivante dall'accoglimento della domanda di retratto al versamento della somma di Euro 28.391,00 in favore dei retrattati, da effettuarsi entro il termine legale di tre mesi dal passaggio in giudicato della presente sentenza (come prevede la Legge n. 2 del 1979).

Non spettano, sul prezzo stesso, né gli interessi né la rivalutazione, come da insegnamento della Corte di Cassazione, trattandosi di debito di valuta e non configurandosi mora se non dopo la scadenza del termine per il pagamento del prezzo (cfr. Cass. 492/2001, Cass. 8090/2006, Cass. 1016/2013).

2.6. Deve, infine, rigettarsi la domanda riconvenzionale proposta dai convenuti volta ad ottenere il rimborso delle spese sopportate o l'indennità per le migliori apportate ai terreni in oggetto, ai sensi dell'art. 1150 c.c. o, in subordine, l'indennizzo per arricchimento senza causa ex art 2041 c.c.

In particolare, i convenuti hanno allegato di aver effettuato, dopo la stipula del rogito, la "trivellatura delle radici" e la "trinciatura dei ceppi dei pioppi" presenti all'interno dei terreni di interesse che erano stati abbattuti dal proprietario alienante A. G.. Hanno inoltre allegato di essere stati costretti a eseguire lavori di pulizia, aratura ed erpicatura dei terreni al fine di renderli nuovamente coltivabili, sostenendo una spesa complessiva di circa Euro 1.600,00.

Premesso che di tali spese non vi è traccia documentale, ritiene il Tribunale che eventuali oneri derivanti dall'aver condotto e mantenuto i terreni oggetto di riscatto dovranno essere richiesti al proprietario venditore, tenuto per legge a risarcire il compratore di tutti i danni derivanti dalla evizione totale della cosa.

Del resto, gli attori non possono ritenersi responsabili di spese e costi in ipotesi sostenuti dai convenuti in una situazione di fatto contrastante con il loro legittimo diritto di prelazione.

Non v'è inoltre spazio per invocare la disciplina dell'arricchimento senza causa, atteso che in questi anni i convenuti hanno certamente potuto coltivare e fare propri i frutti dei terreni in oggetto, ricavandone sicuramente un vantaggio che esclude qualsiasi possibilità di ravvisare i costi sostenuti alla stregua di un impoverimento ex art 2041 c.c.

2.7. Le ulteriori domande, eccezioni e questioni proposte dalle parti devono ritenersi assorbite, in ossequio al c.d. "criterio della ragione più liquida", in forza del quale la pronuncia viene emessa sulla base di un'unica ragione, a carattere assorbente, che da sola è idonea a regolare la lite (cfr. per tutte: Cass. civile, sez. II, 03 luglio 2013, n. 16630; Cass. civile, sez. III, 16 maggio 2006, n. 11356).

3. In virtù del principio della soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c., i convenuti devono essere dichiarati tenuti e condannati a rimborsare agli attori le spese processuali.

3.1. Precisamente, tenuto conto dei parametri generali per la determinazione dei compensi in sede giudiziale previsti dall'art. 4 del citato D.M. 10.03.2014 n. 55 (e, in particolare, delle caratteristiche, della natura e del valore dell'affare, del numero e della complessità delle questioni giuridiche e di fatto trattate), i compensi vengono liquidati come da nota spese del legale degli attori (inferiore ai valori medi della Tabella 2) allegata al predetto D.M. applicabile per lo scaglione di riferimento) e così per i seguenti importi:

Euro 875,00 per la fase di studio della controversia;  
Euro 740,00 per la fase introduttiva del giudizio;  
Euro 1.600,00 per la fase istruttoria e/o di trattazione;  
Euro 1.620,00 per la fase decisionale;

per un totale di Euro 4.835,00 oltre alle spese documentate, al rimborso spese forfettarie nella misura del 15% del compenso totale della prestazione ed oltre ad I.V.A. e C.P.A. come per legge.

P.Q.M.

Il TRIBUNALE DI ALESSANDRIA, Prima Sezione Civile, in composizione monocratica, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa e definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. 1082/17 R.G. promossa da A. M. e A.R. (parte attrice) contro P.D., P. G. E D. P. M. (parte convenuta), nel contraddittorio delle parti:

1) Accoglie la domanda di riscatto agrario promossa da A. M. e A.R. relativamente all'acquisto - compiuto dai convenuti P.D., P. G., D. P. M. con atto a rogito notaio R. M. del 17 marzo 2016 (rep n. 98553 – racc n. 11598) registrato in Casale Monferrato il 18.03.2016, trascritto in data 21.03.2016 - dei terreni agricoli ubicati in Comune di Lu, censiti al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio .., mappali ..;

2) Dichiaro inefficace nei confronti dei signori A. M. e A.R. l'atto di compravendita a rogito notaio Roberto Milano del 17 marzo 2016 (rep n. 98553 – racc n. 11598), registrato a Casale Monferrato il 18.03.2016, trascritto in data 21.03.2016, relativamente ai suddetti terreni;

3) Dichiaro che con la corresponsione in favore dei convenuti della somma di Euro 28.391,00 entro il termine di tre mesi dal passaggio in giudicato della presente sentenza, i suddetti terreni sono trasferiti in proprietà indivisa a favore di A. M. e A.R.;

4) Rigetta tutte le altre domande di merito ed istruttorie proposte dalle parti;

5) Dichiaro tenuti e condanna i convenuti a rimborsare, in solido tra loro, agli attori le spese processuali, liquidate in Euro 4.835,00 per compensi e 545,00 per spese documentate, oltre al rimborso spese forfettarie nella misura del 15% del compenso totale della prestazione, oltre ad I.V.A. e C.P.A. come per legge, nonché le spese di registrazione della presente sentenza e successive occorrente.

*(Omissis)*

