

TRIBUNALE CIVILE DI CROTONE

In composizione monocratica

Ricorso ex art. 281 *decies* c.p.c. con autorizzazione alla notifica per pubblici proclami ex art. 150 c.p.c.

Il dott. Marullo Francesco, nato a Crotona in data 10.06.1954 ed ivi residente alla via G. Morelli n. 18 – c.f.: MRLFNC54H10D122I, elettivamente domiciliato ai fini del presente procedimento in Crotona alla via V.Frontera n. 3 presso lo studio dell'avv. Pasquale Nicoletta (c.f.: NCLPQL71L21D122O – fax: + 390962981839; p.e.c.: pasquale.nicoletta@avvocaticrotone.legalmail.it), il quale lo rappresenta, assiste e difende in forza di procura in calce al presente atto. Si dichiara di voler ricevere le comunicazioni e/o notificazioni al seguente indirizzo pec.: pasquale.nicoletta@avvocaticrotone.legalmail.it.

Abstract: Preliminare di vendita – Obbligo di concludere il contratto – azione ex art. 2932 cod. civ. .

espone

quanto segue:

1. Fatto-storico.

Con contratto preliminare di vendita (all. n. 1), stipulato in data 14 giugno 2022, i signori SPERLÌ Teresa Anna – cod. fisc. SPR TSN 54H59 B319N, nata a CACCURI (KR) il 19/06/1954, residente a Crotona alla Via Roberta Lanzino n. 2 – int. 4; BRUTTO Adele Maria – cod. fisc. BRT DMR 65T59 D122J, nata a CROTONE (KR) il 19/12/1965, residente in Crotona alla Via Vittorio Veneto n. 211 – int. 6; BRUTTO

Fabrizio – cod. fisc. BRT FRZ 63L31 C352J, nato a CATANZARO (CZ) il 31/07/1963, residente in Crotone alla Via Vittorio Veneto n. 211, DE MARTINO Carla – cod. fisc. DMR CRL 97T42 D122F, nata a CROTONE (KR) il 02/12/1997, residente in Crotone alla Via Vittorio Veneto n. 211, DE MARTINO Leopoldo Salvatore – cod. fisc. DMR LLD 50M06 D122X, nato a CROTONE (KR) il 06/08/1950, residente in Crotone alla Via Vittorio Veneto n. 211, ANANIA Berenice – cod. fisc. NNA BNC 65B57 D122F, nata a CROTONE (KR) il 17/02/1965, residente in Crotone alla Via Firenze n. 60 – int. 4; ANANIA Giuseppina – cod. fisc. NNA GPP 66R57 D122P, nata a CROTONE (KR) il 17/10/1966, residente in Crotone alla Via Firenze n. 60 – int. 3; ANANIA Maria – cod. fisc. NNA MRA 63H59 D122V, nata a CROTONE (KR) il 19/06/1963, residente in Crotone alla Via Firenze n. 47; ARRIGHI Beniamina – cod. fisc. RRG BMN 60C66 D122T, nata a CROTONE (KR) il 26/03/1960, residente in Crotone alla Via Sibilla Aleramo n. 13 – int. 13; ARRIGHI Francesco – cod. fisc. RRG FNC 64S24 D122P, nato a CROTONE (KR) il 24/11/1964, residente in Crotone alla Via Venezia n. 144 – int. 25; ARRIGHI Massimo – cod. fisc. RRG MSM 61M26 D122H, nato a CROTONE (KR) il 26/08/1961, residente in Crotone alla Via Vittorio Gassman n. 4; ARTORELLI Isabella – cod. fisc. RTR SLL 47M65 D122B, nata a CROTONE (KR) il 25/08/1947, residente in Crotone alla Via del Risorgimento n. 2 – int. 2; BISCEGLIE Anna – cod. fisc. BSC NNA 54T46 D122M, nata a CROTONE (KR) il 06/12/1954, residente in Crotone alla Via Umberto Boccioni n. 7 – int. 9; BISCEGLIE Patrizia – cod. fisc. BSC PRZ 57L62 D122M, nata a CROTONE (KR) il

22/07/1957, residente in Crotone alla Via delle Magnolie n. 26; CALABRETTA Andreamaria Rosaria – cod. fisc. CLB NRM 04L54 D122E, nata a CROTONE (KR) il 14/07/2004, residente in Crotone alla Traversa Seconda di Via Taras n. 7; CALABRETTA Maura Maria Rita – cod. fisc. CLB MMR 02E68 D122G, nata a CROTONE (KR) il 28/05/2002, residente in Crotone alla Traversa Seconda di Via Taras n. 7; CALZONA Maurizio – cod. fisc. CLZ MRZ 52M21 H501J, nato a ROMA (RM) il 21/08/1952, residente in Crotone alla Via Firenze n. 60; CAMPANA Sigismino Luigi – cod. fisc. CMP SSM 29E02 C430B, nato a CELICO (CS) il 02/05/1929, residente in Crotone alla Via dei Mille n. 20; CAPOCASALE Fabrizio – cod. fisc. CPC FRZ 72E18 D122R, nato a CROTONE (KR) il 18/05/1972, residente in Crotone alla Via Nuova Poggioreale n. 19 – int. 3; CAPOCASALE Giulio – cod. fisc. CPC GLI 48R14 G518N, nato a PETRONÀ (CZ) il 14/10/1948, residente in Crotone alla Via Vittorio Veneto n. 50; CAPOCASALE Mario – cod. fisc. CPC MRA 45B18 G518O, nato a PETRONÀ (CZ) il 18/02/1945, residente in Crotone alla Via Vittorio Veneto n. 50 – int. 7; CARBONE Alessio – cod. fisc. CRB LSS 83B17 D122J, nato a CROTONE (KR) il 17/02/1983, residente in Crotone alla Traversa Prima di Corso Messina n. 6; CARBONE Carmine – cod. fisc. CRB CMN 76D23 C352J, nato a CATANZARO (CZ) il 23/04/1976, residente in Cagliari (CA) alla Via della Pineta n. 211; CARBONE Vincenzo – cod. fisc. CRB VCN 40S20 E339Q, nato a ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) il 20/11/1940, residente in Crotone alla Traversa Prima di Corso Messina n. 6; CHIODO Maria Rita – cod. fisc. CHD MRT 53C69 D122M, nata a CROTONE

(KR) il 29/03/1953, residente in Crotone alla Traversa Prima di Corso Messina n. 6; CHIRIACO Antonia – cod. fisc. CHR NTN 46S41 D122X, nata a CROTONE (KR) il 01/11/1946, residente in Crotone alla Via Raffaele Todaro n. 14; CIMINO Rosetta – cod. fisc. CMN RTT 48T45 B790H, nata a CARLOPOLI (CZ) il 05/12/1948, residente in Crotone alla Via Firenze n. 80 – int. 7; DE SANTIS Annamaria – cod. fisc. DSN NMR 40L66 I982N, nata a STRONGOLI (KR) il 26/07/1940, residente in Crotone alla Via Dei Romani n. 14 – int. 12; DE SIENA Antonia – cod. fisc. DSN NTN 45M71 D122E, nata a CROTONE (KR) il 31/08/1945, residente in Crotone alla Traversa Prima di Via Ugo Foscolo n. 7; D'IPPOLITO Giulia – cod. fisc. DPP GLI 90R45 C352E, nata a CATANZARO (CZ) il 05/10/1990, residente in Crotone alla Via Cutro n. 36; D'IPPOLITO Ilaria – cod. fisc. DPP LRI 88H54 C352Z, nata a CATANZARO (CZ) il 14/06/1988, residente in Crotone alla Via Cutro n. 36; D'IPPOLITO Luigi – cod. fisc. DPP LGU 51R28 D122U, nato a CROTONE (KR) il 28/10/1951, residente in Crotone alla Via Cutro n. 36; FANTINI Antonio – cod. fisc. FNT NTN 41R29 C912U, nato a COMACCHIO (FE) il 29/10/1941, residente a Crotone alla Via Fiume Isonzo n. 6 – int. 12; FERRARO Maria Grazia – cod. fisc. FRR MGR 43B59 D236Q, nata a CUTRO (KR) il 19/02/1943, residente a Crotone alla Via Fiume Isonzo n. 6 – int. 12; FOSSETTO Stefania – cod. fisc. FSS SFN 69B47 D122M, nata a CROTONE (KR) il 07/02/1969, residente in Roma alla Via Aurelia n. 379 – int. 17; GALEA Lorenzo – cod. fisc. GLA LNZ 45A11 D122F, nato a CROTONE (KR) il 11/01/1945, residente in Roma alla Via Tarvisio n. 5 – int. 13; GIGLIO

Lucio Antonio – cod. fisc. GGL LNT 57T10 D122R, nato a CROTONE (KR) il 10/12/1957, residente in Roma alla Via Di Trasone n. 20 – int. 5; GIGLIO Matilde – cod. fisc. GGL MLD 65P51 D122E, nata a CROTONE (KR) il 11/09/1965, residente in Crotone alla Via Sibilla Aleramo n. 55; GIGLIO Odilia – cod. fisc. GGL DLO 61H51 D122Q, nata a CROTONE (KR) il 11/06/1961, residente in Crotone alla Via Ruggero Leoncavallo n. 12 – int. 1; GRECO Rita Giuseppa – cod. fisc. GRC RGS 47D60 D122X, nata a CROTONE (KR) il 20/04/1947, residente in Crotone alla Traversa terza di Via Reggio n. 6; GUALTIERI Carmen – cod. fisc. GLT CMN 77B54 D122R, nata a CROTONE (KR) il 14/02/1977, residente a Palmi alla Via Telesio n. 13; GUALTIERI Clara – cod. fisc. GLT CLR 41A66 D122B, nata a CROTONE (KR) il 26/01/1941, residente a Crotone al Viale Giacomo Matteotti n. 70; GUALTIERI Flaviana – cod. fisc. GLT FVN 64S56 D122Z, nata a CROTONE (KR) il 16/11/1964, residente in Cassino (FR) alla Via Cavour n. 11; GUALTIERI Teresa – cod. fisc. GLT TRS 68T64 D122R, nata a CROTONE (KR) il 24/12/1968, residente a Crotone alla Via Torino n. 119; IEMBO Silvana – cod. fisc. MBI SVN 49L63 D122U, nata a CROTONE (KR) il 23/07/1949, nata a Crotone al Viale Cristofaro Colombo n. 133; LETO Luisa – cod. fisc. LTE LSU 33B47 D122M, nata a CROTONE (KR) il 07/02/1933, residente a Crotone alla Via Torino n. 174; LIOTTI Pilade – cod. fisc. LTT PLD 37R06 D122C, nato a CROTONE (KR) il 06/10/1937, residente in Crotone alla Via Antonio Panella n. 178; LUZZARO Luigi – cod. fisc. LZZ LGU 26E31 D122B, nato a CROTONE (KR) il 31/05/1926, residente in Crotone al Viale

Antonio Gramsci n. 194; MANICA Antonio – cod. fisc. MNC NTN 66L03 D122O, nato a CROTONE (KR) il 03/07/1966, residente in Crotone alla Via Pio La Torre n. 4 – int. 21; MANZUZZI Anna Barbara – cod. fisc. MNZ NBR 70D67 D122L, nata a CROTONE (KR) il 27/04/1970, residente in Crotone alla Via Vittorio Veneto n. 223; MANZULLI Antonio – cod. fisc. MNZ NTN 54H13 D122Q, nato a CROTONE (KR) il 13/06/1954, residente in Padova (PD) alla Piazza F. Severi n. 19 – int. 2; MANZULLI Maria – cod. fisc. MNZ MRA 56B58 D122X, nata a CROTONE (KR) il 18/02/1956, residente in Novara (NO) alla Via Borsellino e Falcone n. 19 – int. 2; MANZULLI Paolo – cod. fisc. MNZ PLA 61E14 D122O, nato a CROTONE (KR) il 14/05/1961, residente in Crotone alla Via Dei Gelsomini n. 57; MARULLO Filomena – cod. fisc. MRL FMN 57T56 D122J, nata a CROTONE (KR) il 16/12/1957, residente in Bologna (BO) alla Via del Castello n. 10/02 – int. 3; MESSINA Roberta – cod. fisc. MSS RRT 64P66 D122P, nata a CROTONE (KR) il 26/09/1964, residente in Crotone alla Via Poseidone n. 23 – int. 1; NAPOLI Sabrina – cod. fisc. NPL SRN 68P59 D122K, nata a CROTONE (KR) il 19/09/1968, residente in Crotone alla Via Interna Marina n. 60; PAPARO Barbaro Samuele – cod. fisc. PPR BBR 54D10 G371M, nato a PATERNÒ (CT) il 10/04/1954, residente in Roma alla Via Val Maggia n. 3; PAPARO Giovanni – cod. fisc. PPR GNN 64C23 C352N, nato a CATANZARO (CZ) il 23/03/1964, residente in Crotone al Viale Giacomo Matteotti n. 5 – scala B – int. 7; PERRI Caterina Giulia – cod. fisc. PRR CRN 36R48 H919P, nata a SAN GIOVANNI IN FIORE (CS) il 08/10/1936, residente in Crotone alla Traversa di Via Antonio

Panella n. 8; PETROLILLO Maria – cod. fisc. PTR MRA 33P52 D122F, nata a CROTONE (KR) il 12/09/1933, residente in Crotone alla Via Vittorio Veneto n. 138; PIGNOLO Pasquale – cod. fisc. PGN PQL 34L24 D122T, nato a CROTONE (KR) il 24/07/1934, residente in Crotone alla Via XXV Aprile n. 183; PIRO Tiziana – cod. fisc. PRI TZN 65L45 D122P, nata a CROTONE (KR) il 05/07/1965, residente in Crotone al Viale Antonio Gramsci n. 2; PROIETTO O DONATO Giuseppina – cod. fisc. PRT GPP 74A50 D122S, nato a CROTONE (KR) il 23/07/1935, residente in Crotone alla Via Dei Melograni n. 89 – int. 1; ROMITA Fabrizio – cod. fisc. RMT FRZ 63A13 D122F, nato a CROTONE (KR) il 13/01/1963, residente in Crotone alla Via Torino n. 63; ROMITA Francesco – cod. fisc. RMT FNC 61M08 C352D, nato a CATANZARO (CZ) il 08/08/1961, residente in Bologna alla Via Aristotile Fioravanti n. 63 – int. 2; ROMITA Vincenzo – cod. fisc. RMT VCN 57P03 D122J, nato a CROTONE (KR) il 03/09/1957, residente in Bassano del Grappa (VI) alla Via Valdogno n. 18; SCALERA Giuseppe – cod. fisc. SCL GPP 54C25 D122L, nato a CROTONE (KR) il 25/03/1954, residente in Crotone alla Via XXV Aprile n. 157; SCALERA Maria Pia – cod. fisc. SCL MRP 43H47 I494I, nata a SCANDALE (KR) il 07/06/1943, residente in Priolo Gargallo (SR) alla Via della Pentapoli n. 177; SCALERA Raffaella – cod. fisc. SCL RFL 63S67 D122S, nata a SCANDALE (KR) il 07/06/1943, residente a Siracusa (SR) alla Via Roma n. 106; SCALERA Rita – cod. fisc. SCL RTI 49E52 D122A, residente Priolo Gargallo (SR) al Viale Annunziata n. 72 – int. 2; TASSONE Rosa – cod. fisc. TSS RSO 50R52 D122Y, nata a CROTONE

(KR) il 12/10/1950, residente a Crotona alla Via Firenze n. 80 – int. 15; VINCI Maria – cod. fisc. VNC MRA 35B53 G722Y, nata a PIZZO (VV) il 13/02/1935, residente a Crotona alla Via Mario Nicoletta n. 49; MARTINO Francesco – cod. fisc. MRT FNC 09S11 D122F, nato a CROTONE (KR) il 11/11/2009, residente a Crotona Discesa del Fosso n. 49 – int. 9; MARTINO Salvatore – cod. fisc. MRT SVT 64E31 D122H, nato a CROTONE (KR) il 31/05/1964, residente a Crotona Discesa del Fosso n. 49 – int. 8; DECIMA Emanuela – cod. fisc. DCM MNL 77A56 D122V, nata a CROTONE (KR) il 16/01/1977, residente a Crotona in Via Dei Mille n. 13 – scala A – int. 5; DECIMA Francesco – cod. fisc. DCM FNC 82T05 D122I, nato a CROTONE (KR) il 05/12/1982, residente in Roma alla Via Acherusio n. 22 – scala UN – int. 7; MUNGARI Aurelio – cod. fisc. MNG RLA 68D11 F206T, nato a MILAZZO (ME) il 11/04/1968, residente in Roma alla Via Bisagno n. 14 – scala C – int. 12B; MUNGARI Gaetano – cod. fisc. MNG GTN 66S19 F158H, nato a MESSINA (ME) il 19/11/1966, residente in Roma alla Via Bisagno n. 14 – scala C – int. 12 B, si sono impegnati a trasferire al dott. Marullo Francesco quota parte del terreno e più precisamente 1/71 del terreno sito in Crotona ed identificato nel NCEU di detto Comune al Foglio 52 – Particella 7423 - Subalterno 1 (all. n.2), su cui ricade un bungalow, il cui prezzo pari ad L. 40.000.000,00 (€ 20.000,00) è stato integralmente pagato, come risulta dalle ricevute di pagamento pure allegate alla scrittura privata.

Per inciso, le Parti hanno costituito l’A.S.D. “Maresport”, con sede legale in Crotona al viale Magna Grecia, in persona del suo

Presidente pro tempore dott.ssa Teresa Anna Sperlì, c.f.: 91006640790, allo scopo di gestire i bungalows prospicienti il mare.

Invero con scrittura privata del 16 aprile 2019, allegata al preliminare sopra richiamato, le Parti hanno precisato che la somma corrisposta *illo tempore* pari a L. 40.000.000,00 (€ 20.000,00) afferiva tanto all'acquisto del terreno che a quello del bungalow. Nella scrittura privata del 2019 le Parti hanno precisato che il rogito non si è mai perfezionato data la difficoltà di riunire e consentire la partecipazione al rogito di un così elevato numero di proprietari e/o di loro aventi causa (oltre 100), richiamando l'accordo perfezionatisi nell'anno 1991, anch'esso allegato.

E' altresì utile evidenziare che nel corso di decenni tutti i Presidenti dell'ASD Maresport che si sono succeduti sono stati autorizzati ad assumere ogni e più utile iniziativa idonea a definire la annosa vicenda, ma nulla è stato fatto, per cui con diffida ad adempiere (all. n.3) in data 7.08.2024 l'A.S.D. "Maresport" è stata inviata a recarsi in data 27.08.2024 innanzi al notaio designato per formalizzare il rogito, ma anche in questa circostanza nessuno è comparso.

Sicché è stata avviata la mediazione, con esito infruttuoso (all. n 4).

Diritto – Art. 2932 cod. civ. - Esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto.

Si intende procedere a norma dell'art. 2932 cod. civ., precisando che il dott. Marullo ha già da tempo versato il corrispettivo della compravendita, adempiendo, come previsto dal secondo capoverso, alla

propria prestazione.

La norma in commento prevede infatti che, in caso di inadempimento dell'obbligo a contrarre, possa essere pronunciata a favore dell'avente diritto una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso. Secondo dottrina e giurisprudenza pressoché unanimi detta sentenza ha natura costitutiva.

Il rimedio *de quo* trova applicazione in ogni ipotesi di obbligo a contrarre, qualunque ne sia la fonte, legale o negoziale. La giurisprudenza ritiene applicabile l'art. 2932 ad ogni obbligo di contrarre, anche se non derivante da un contratto preliminare, giungendo a ritenere ammissibile l'esecuzione specifica di preliminari di locazione o di società (Cass. III, n. 1708/2000).

Presupposto necessario per l'ottenimento della tutela ex art. 2932 è, anzitutto, l'inadempimento dell'obbligo di contrarre, ancorché non imputabile.

La norma in commento, inoltre, menziona altre due condizioni: la prima è rappresentata dall'inciso «qualora sia possibile» e la seconda dall'espressione “non sia escluso dal titolo”. Secondo la dottrina maggioritaria nella prima vanno ricondotte tutte le ipotesi di impossibilità, sia di fatto (perimento della cosa oggetto di un preliminare di vendita) che di diritto (avvenuta alienazione della cosa ad un terzo). Per ciò che concerne la seconda condizione occorre precisare come le parti, nell'esercizio della loro autonomia negoziale, possono escludere, al momento della stipulazione del contratto preliminare, l'esperibilità del rimedio in oggetto. Ma l'esclusione, per essere efficace, deve risultare dal

titolo, in modo univoco e chiaro.

L'art. 2932, comma 2, afferma inoltre che l'accoglimento della domanda di esecuzione specifica è subordinato all'esecuzione della prestazione da parte dell'attore, ovvero alla sua offerta nei modi di legge. Come già precisato, oltre che provato documentalmente, il dott. Marullo ha già da tempo eseguito la propria prestazione ovvero ha già versato il prezzo della compravendita.

Per quanto sopra esposto, rilevato che inutili sono stati i tentativi di bonario componimento, il dott. Marullo Francesco, *ut supra* rappresentato, difeso e domiciliato,

CHIEDE

che l'On.le Tribunale adito, in composizione monocratica, Voglia fissare, ai sensi dell'art. 281 *decies* c.p.c., con decreto emesso entro 5 giorni dalla designazione del Giudice istruttore, l'udienza di comparizione delle parti, assegnando ai convenuti un termine per la costituzione che dovrà avvenire non oltre dieci giorni prima dell'udienza ed

INVITA

previa autorizzazione alla notifica ex art. 150 c.p.c. essendo di tutta evidenza che la notificazione nei modi ordinari è sommamente difficile per il rilevante numero dei destinatari, i signori SPERLÌ Teresa Anna – cod. fisc. SPR TSN 54H59 B319N, nata a CACCURI (KR) il 19/06/1954, residente a Crotone alla Via Roberta Lanzino n. 2 – int. 4; BRUTTO Adele Maria – cod. fisc. BRT DMR 65T59 D122J, nata a CROTONE (KR) il 19/12/1965, residente in Crotone alla Via Vittorio

Veneto n. 211 – int. 6; BRUTTO Fabrizio – cod. fisc. BRT FRZ 63L31 C352J, nato a CATANZARO (CZ) il 31/07/1963, residente in Crotona alla Via Vittorio Veneto n. 211, DE MARTINO Carla – cod. fisc. DMR CRL 97T42 D122F, nata a CROTONE (KR) il 02/12/1997, residente in Crotona alla Via Vittorio Veneto n. 211, DE MARTINO Leopoldo Salvatore – cod. fisc. DMR LLD 50M06 D122X, nato a CROTONE (KR) il 06/08/1950, residente in Crotona alla Via Vittorio Veneto n. 211, ANANIA Berenice – cod. fisc. NNA BNC 65B57 D122F, nata a CROTONE (KR) il 17/02/1965, residente in Crotona alla Via Firenze n. 60 – int. 4; ANANIA Giuseppina – cod. fisc. NNA GPP 66R57 D122P, nata a CROTONE (KR) il 17/10/1966, residente in Crotona alla Via Firenze n. 60 – int. 3; ANANIA Maria – cod. fisc. NNA MRA 63H59 D122V, nata a CROTONE (KR) il 19/06/1963, residente in Crotona alla Via Firenze n. 47; ARRIGHI Beniamina – cod. fisc. RRG BMN 60C66 D122T, nata a CROTONE (KR) il 26/03/1960, residente in Crotona alla Via Sibilla Aleramo n. 13 – int. 13; ARRIGHI Francesco – cod. fisc. RRG FNC 64S24 D122P, nato a CROTONE (KR) il 24/11/1964, residente in Crotona alla Via Venezia n. 144 – int. 25; ARRIGHI Massimo – cod. fisc. RRG MSM 61M26 D122H, nato a CROTONE (KR) il 26/08/1961, residente in Crotona alla Via Vittorio Gassman n. 4; ARTORELLI Isabella – cod. fisc. RTR SLL 47M65 D122B, nata a CROTONE (KR) il 25/08/1947, residente in Crotona alla Via del Risorgimento n. 2 – int. 2; BISCEGLIE Anna – cod. fisc. BSC NNA 54T46 D122M, nata a CROTONE (KR) il 06/12/1954, residente in Crotona alla Via Umberto Boccioni n. 7 – int. 9; BISCEGLIE Patrizia – cod. fisc. BSC PRZ 57L62

D122M, nata a CROTONE (KR) il 22/07/1957, residente in Crotone alla Via delle Magnolie n. 26; CALABRETTA Andreamaria Rosaria – cod. fisc. CLB NRM 04L54 D122E, nata a CROTONE (KR) il 14/07/2004, residente in Crotone alla Traversa Seconda di Via Taras n. 7; CALABRETTA Maura Maria Rita – cod. fisc. CLB MMR 02E68 D122G, nata a CROTONE (KR) il 28/05/2002, residente in Crotone alla Traversa Seconda di Via Taras n. 7; CALZONA Maurizio – cod. fisc. CLZ MRZ 52M21 H501J, nato a ROMA (RM) il 21/08/1952, residente in Crotone alla Via Firenze n. 60; CAMPANA Sigismino Luigi – cod. fisc. CMP SSM 29E02 C430B, nato a CELICO (CS) il 02/05/1929, residente in Crotone alla Via dei Mille n. 20; CAPOCASALE Fabrizio – cod. fisc. CPC FRZ 72E18 D122R, nato a CROTONE (KR) il 18/05/1972, residente in Crotone alla Via Nuova Poggioreale n. 19 – int. 3; CAPOCASALE Giulio – cod. fisc. CPC GLI 48R14 G518N, nato a PETRONÀ (CZ) il 14/10/1948, residente in Crotone alla Via Vittorio Veneto n. 50; CAPOCASALE Mario – cod. fisc. CPC MRA 45B18 G518O, nato a PETRONÀ (CZ) il 18/02/1945, residente in Crotone alla Via Vittorio Veneto n. 50 – int. 7; CARBONE Alessio – cod. fisc. CRB LSS 83B17 D122J, nato a CROTONE (KR) il 17/02/1983, residente in Crotone alla Traversa Prima di Corso Messina n. 6; CARBONE Carmine – cod. fisc. CRB CMN 76D23 C352J, nato a CATANZARO (CZ) il 23/04/1976, residente in Cagliari (CA) alla Via della Pineta n. 211; CARBONE Vincenzo – cod. fisc. CRB VCN 40S20 E339Q, nato a ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) il 20/11/1940, residente in Crotone alla Traversa Prima di Corso Messina n. 6; CHIODO Maria Rita – cod.

fisc. CHD MRT 53C69 D122M, nata a CROTONE (KR) il 29/03/1953, residente in Crotona alla Traversa Prima di Corso Messina n. 6; CHIRIACO Antonia – cod. fisc. CHR NTN 46S41 D122X, nata a CROTONE (KR) il 01/11/1946, residente in Crotona alla Via Raffaele Todaro n. 14; CIMINO Rosetta – cod. fisc. CMN RTT 48T45 B790H, nata a CARLOPOLI (CZ) il 05/12/1948, residente in Crotona alla Via Firenze n. 80 – int. 7; DE SANTIS Annamaria – cod. fisc. DSN NMR 40L66 I982N, nata a STRONGOLI (KR) il 26/07/1940, residente in Crotona alla Via Dei Romani n. 14 – int. 12; DE SIENA Antonia – cod. fisc. DSN NTN 45M71 D122E, nata a CROTONE (KR) il 31/08/1945, residente in Crotona alla Traversa Prima di Via Ugo Foscolo n. 7; D'IPPOLITO Giulia – cod. fisc. DPP GLI 90R45 C352E, nata a CATANZARO (CZ) il 05/10/1990, residente in Crotona alla Via Cutro n. 36; D'IPPOLITO Ilaria – cod. fisc. DPP LRI 88H54 C352Z, nata a CATANZARO (CZ) il 14/06/1988, residente in Crotona alla Via Cutro n. 36; D'IPPOLITO Luigi – cod. fisc. DPP LGU 51R28 D122U, nato a CROTONE (KR) il 28/10/1951, residente in Crotona alla Via Cutro n. 36; FANTINI Antonio – cod. fisc. FNT NTN 41R29 C912U, nato a COMACCHIO (FE) il 29/10/1941, residente a Crotona alla Via Fiume Isonzo n. 6 – int. 12; FERRARO Maria Grazia – cod. fisc. FRR MGR 43B59 D236Q, nata a CUTRO (KR) il 19/02/1943, residente a Crotona alla Via Fiume Isonzo n. 6 – int. 12; FOSSETTO Stefania – cod. fisc. FSS SFN 69B47 D122M, nata a CROTONE (KR) il 07/02/1969, residente in Roma alla Via Aurelia n. 379 – int. 17; GALEA Lorenzo – cod. fisc. GLA LNZ 45A11 D122F, nato a CROTONE (KR) il

11/01/1945, residente in Roma alla Via Tarvisio n. 5 – int. 13; GIGLIO Lucio Antonio – cod. fisc. GGL LNT 57T10 D122R, nato a CROTONE (KR) il 10/12/1957, residente in Roma alla Via Di Trasone n. 20 – int. 5; GIGLIO Matilde – cod. fisc. GGL MLD 65P51 D122E, nata a CROTONE (KR) il 11/09/1965, residente in Crotone alla Via Sibilla Aleramo n. 55; GIGLIO Odilia – cod. fisc. GGL DLO 61H51 D122Q, nata a CROTONE (KR) il 11/06/1961, residente in Crotone alla Via Ruggero Leoncavallo n. 12 – int. 1; GRECO Rita Giuseppa – cod. fisc. GRC RGS 47D60 D122X, nata a CROTONE (KR) il 20/04/1947, residente in Crotone alla Traversa terza di Via Reggio n. 6; GUALTIERI Carmen – cod. fisc. GLT CMN 77B54 D122R, nata a CROTONE (KR) il 14/02/1977, residente a Palmi alla Via Telesio n. 13; GUALTIERI Clara – cod. fisc. GLT CLR 41A66 D122B, nata a CROTONE (KR) il 26/01/1941, residente a Crotone al Viale Giacomo Matteotti n. 70; GUALTIERI Flaviana – cod. fisc. GLT FVN 64S56 D122Z, nata a CROTONE (KR) il 16/11/1964, residente in Cassino (FR) alla Via Cavour n. 11; GUALTIERI Teresa – cod. fisc. GLT TRS 68T64 D122R, nata a CROTONE (KR) il 24/12/1968, residente a Crotone alla Via Torino n. 119; IEMBO Silvana – cod. fisc. MBI SVN 49L63 D122U, nata a CROTONE (KR) il 23/07/1949, nata a Crotone al Viale Cristofaro Colombo n. 133; LETO Luisa – cod. fisc. LTE LSU 33B47 D122M, nata a CROTONE (KR) il 07/02/1933, residente a Crotone alla Via Torino n. 174; LIOTTI Pilade – cod. fisc. LTT PLD 37R06 D122C, nato a CROTONE (KR) il 06/10/1937, residente in Crotone alla Via Antonio Panella n. 178; LUZZARO Luigi – cod. fisc. LZZ LGU 26E31 D122B,

nato a CROTONE (KR) il 31/05/1926, residente in Crotone al Viale Antonio Gramsci n. 194; MANICA Antonio – cod. fisc. MNC NTN 66L03 D122O, nato a CROTONE (KR) il 03/07/1966, residente in Crotone alla Via Pio La Torre n. 4 – int. 21; MANZUZZI Anna Barbara – cod. fisc. MNZ NBR 70D67 D122L, nata a CROTONE (KR) il 27/04/1970, residente in Crotone alla Via Vittorio Veneto n. 223; MANZULLI Antonio – cod. fisc. MNZ NTN 54H13 D122Q, nato a CROTONE (KR) il 13/06/1954, residente in Padova (PD) alla Piazza F. Severi n. 19 – int. 2; MANZULLI Maria – cod. fisc. MNZ MRA 56B58 D122X, nata a CROTONE (KR) il 18/02/1956, residente in Novara (NO) alla Via Borsellino e Falcone n. 19 – int. 2; MANZULLI Paolo – cod. fisc. MNZ PLA 61E14 D122O, nato a CROTONE (KR) il 14/05/1961, residente in Crotone alla Via Dei Gelsomini n. 57; MARULLO Filomena – cod. fisc. MRL FMN 57T56 D122J, nata a CROTONE (KR) il 16/12/1957, residente in Bologna (BO) alla Via del Castello n. 10/02 – int. 3; MESSINA Roberta – cod. fisc. MSS RRT 64P66 D122P, nata a CROTONE (KR) il 26/09/1964, residente in Crotone alla Via Poseidone n. 23 – int. 1; NAPOLI Sabrina – cod. fisc. NPL SRN 68P59 D122K, nata a CROTONE (KR) il 19/09/1968, residente in Crotone alla Via Interna Marina n. 60; PAPARO Barbaro Samuele – cod. fisc. PPR BBR 54D10 G371M, nato a PATERNÒ (CT) il 10/04/1954, residente in Roma alla Via Val Maggia n. 3; PAPARO Giovanni – cod. fisc. PPR GNN 64C23 C352N, nato a CATANZARO (CZ) il 23/03/1964, residente in Crotone al Viale Giacomo Matteotti n. 5 – scala B – int. 7; PERRI Caterina Giulia – cod. fisc. PRR CRN 36R48 H919P, nata a SAN GIOVANNI IN FIORE

(CS) il 08/10/1936, residente in Crotone alla Traversa di Via Antonio Panella n. 8; PETROLILLO Maria – cod. fisc. PTR MRA 33P52 D122F, nata a CROTONE (KR) il 12/09/1933, residente in Crotone alla Via Vittorio Veneto n. 138; PIGNOLO Pasquale – cod. fisc. PGN PQL 34L24 D122T, nato a CROTONE (KR) il 24/07/1934, residente in Crotone alla Via XXV Aprile n. 183; PIRO Tiziana – cod. fisc. PRI TZN 65L45 D122P, nata a CROTONE (KR) il 05/07/1965, residente in Crotone al Viale Antonio Gramsci n. 2; PROIETTO O DONATO Giuseppina – cod. fisc. PRT GPP 74A50 D122S, nato a CROTONE (KR) il 23/07/1935, residente in Crotone alla Via Dei Melograni n. 89 – int. 1; ROMITA Fabrizio – cod. fisc. RMT FRZ 63A13 D122F, nato a CROTONE (KR) il 13/01/1963, residente in Crotone alla Via Torino n. 63; ROMITA Francesco – cod. fisc. RMT FNC 61M08 C352D, nato a CATANZARO (CZ) il 08/08/1961, residente in Bologna alla Via Aristotile Fioravanti n. 63 – int. 2; ROMITA Vincenzo – cod. fisc. RMT VCN 57P03 D122J, nato a CROTONE (KR) il 03/09/1957, residente in Bassano del Grappa (VI) alla Via Valdogno n. 18; SCALERA Giuseppe – cod. fisc. SCL GPP 54C25 D122L, nato a CROTONE (KR) il 25/03/1954, residente in Crotone alla Via XXV Aprile n. 157; SCALERA Maria Pia – cod. fisc. SCL MRP 43H47 I494I, nata a SCANDALE (KR) il 07/06/1943, residente in Priolo Gargallo (SR) alla Via della Pentapoli n. 177; SCALERA Raffaella – cod. fisc. SCL RFL 63S67 D122S, nata a SCANDALE (KR) il 07/06/1943, residente a Siracusa (SR) alla Via Roma n. 106; SCALERA Rita – cod. fisc. SCL RTI 49E52 D122A, residente Priolo Gargallo (SR) al Viale Annunziata n. 72 – int. 2;

TASSONE Rosa – cod. fisc. TSS RSO 50R52 D122Y, nata a CROTONE (KR) il 12/10/1950, residente a Crotone alla Via Firenze n. 80 – int. 15; VINCI Maria – cod. fisc. VNC MRA 35B53 G722Y, nata a PIZZO (VV) il 13/02/1935, residente a Crotone alla Via Mario Nicoletta n. 49; MARTINO Francesco – cod. fisc. MRT FNC 09S11 D122F, nato a CROTONE (KR) il 11/11/2009, residente a Crotone Discesa del Fosso n. 49 – int. 9; MARTINO Salvatore – cod. fisc. MRT SVT 64E31 D122H, nato a CROTONE (KR) il 31/05/1964, residente a Crotone Discesa del Fosso n. 49 – int. 8; DECIMA Emanuela – cod. fisc. DCM MNL 77A56 D122V, nata a CROTONE (KR) il 16/01/1977, residente a Crotone in Via Dei Mille n. 13 – scala A – int. 5; DECIMA Francesco – cod. fisc. DCM FNC 82T05 D122I, nato a CROTONE (KR) il 05/12/1982, residente in Roma alla Via Acherusio n. 22 – scala UN – int. 7; MUNGARI Aurelio – cod. fisc. MNG RLA 68D11 F206T, nato a MILAZZO (ME) il 11/04/1968, residente in Roma alla Via Bisagno n. 14 – scala C – int. 12B; MUNGARI Gaetano – cod. fisc. MNG GTN 66S19 F158H, nato a MESSINA (ME) il 19/11/1966, residente in Roma alla Via Bisagno n. 14 – scala C – int. 12B, a costituirsi nelle forme stabilite dall'art. 281 *decies* c.p.c ed a comparire all'udienza che verrà fissata dinanzi al Giudice designato con l'avvertimento che:

- la mancata costituzione o la costituzione oltre i termini comporterà le decadenze di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c.;

- che la difesa tecnica mediante avvocato è obbligatoria in tutti i giudizi davanti al tribunale, fatta eccezione per i casi previsti dall'articolo 86 o da leggi speciali, e che esso convenuto, sussistendone i presupposti

di legge, può presentare istanza per l'ammissione al patrocinio a spese dello Stato;

- che in caso di mancata costituzione si procederà in loro legittima e dichiaranda contumacia;

per sentir accogliere, *contrariis reiectis*, le seguenti

conclusioni

Voglia l'On.le Tribunale adito, *contrariis reiectis*, così decidere:

- 1) Accertare e dichiarare la validità ed efficacia del contratto preliminare di compravendita stipulato in data 14.06.2022 tra il dott. Marullo ed i convenuti, avente ad oggetto la quota di 1/71 del terreno sito nel Comune di Crotona, foglio 52, particella 7423 sub 1, con annesso bungalow;
- 2) Accertare che il dott. Marullo ha integralmente adempiuto alle obbligazioni a suo carico derivanti dal predetto preliminare, avendo versato l'intero prezzo di compravendita, riservando a suo carico il pagamento delle imposte e spese connesse alla formalizzazione del trasferimento;
- 3) Pronunciare, per l'effetto, ai sensi dell'art. 2932 c.c., sentenza costitutiva che tenga luogo del contratto definitivo di compravendita non concluso, dichiarando trasferita in favore del dott. Marullo Francesco la proprietà della quota di 1/71 del terreno sito nel Comune di Crotona, censito al N.C.T. al foglio 52, particella 7423 sub 1, con annesso bungalow alle condizioni tutte previste nel contratto preliminare del 14.06.2022;

- 4) Dichiarare che la presente sentenza costituirà titolo idoneo per la trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2643, n. 14, c.c., e per la voltura presso gli Uffici competenti, ordinando al Conservatore dei Registri Immobiliari di Crotone di procedere all'annotazione/trascrizione con esonero da qualsiasi responsabilità;
- 5) Con vittoria di spese e compensi legali del presente giudizio, oltre a quelle della mediazione obbligatoria, da distrarre in favore del sottoscritto procuratore.

In via istruttoria.

Si produce mediante allegazione al fascicolo di parte la seguente documentazione:

- 1) Contratto preliminare di vendita;
- 2) Visura ipocatastale;
- 3) Diffida ad adempiere in data 7.08.2024;
- 4) Verbale di mediazione;
- 5) Fattura e bonifici della mediazione comprensiva della convocazione per pubblici proclami;
- 6) Ricevuta di pagamento contributo + diritti.

Si chiede, inoltre, in quanto ammissibile con la natura del rito, che venga ammessa interrogatorio formale della dott.ssa Sperlì Teresa, residente in Crotone alla via R.Lanzino n. 2, promittente venditore e Presidente pro tempore dell'ASD "Maresport", sui seguenti capitoli:

- a) "Vero è tutti i comproprietari del terreno sito in Crotone ed identificato nel NCEU di detto Comune al Foglio 52 –

Particella 7423 – Sub. 1, nonché associati dell’ASD “Maresport” si sono impegnati a trasferire quota parte del terreno al dott. Francesco Marullo”;

- b) “Vero che il dott. Marullo ha pagato il corrispettivo della compravendita del terreno, compreso il bungalow, pari a L. 40.000.000,00”;
- c) “Vero che il rogito si è sempre reso difficoltoso per il numero dei venditori che avrebbe dovuto comparire innanzi al notaio”.

Ai sensi dell’art. 163, comma III, n. 3-bis, dichiara che la domanda proposta è soggetta alla mediazione obbligatoria ai sensi dell’art. 5 D.Lgs. 28/2010, già espletata (all. n.3).

Ai sensi dell’art. 14 del D.P.R. 115/2002 e s. m. e i. si dichiara che il valore della presente controversia è di € 20.000,00 per cui il pagamento del contributo unificato dovuto è pari ad € 237,00.

Salvis Iuribus

Crotone, lì 10 febbraio 2026

avv. Pasquale Nicoletta