

Tribunale di Napoli, Sentenza n. 525/2026 del 11-06-2026

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI NAPOLI**

- SEZIONE DISTACCATA DI ISCHIA –

in composizione monocratica e nella persona della dott.ssa ### in data pronuncia la seguente ### nella controversia civile iscritta al n. 616/2021 del Ruolo Generale Affari Contenziosi dell'anno 2021 del Tribunale di Napoli - ### di ### vertente

TRA “### di ### & C.” s.a.s., in persona del legale rappresentante p.t., ### fiscale ###, rappresentato e difeso dall'avv. ### presso il cui studio in ### alla via ### elettivamente domicilia, domicilio digitale ###, come da mandato in atti ### E ### (C.F. ###, rappresentata e difesa dall'avv. ### presso il cui studio in Napoli alla via ### elettivamente domicilia, domicilio digitale ###, come da mandato in atti ###

Oggetto: contratto preliminare di vendita ### con le note scritte depositate in sostituzione dell'udienza del 14 maggio 2026 le parti concludevano come da atti introduttivi

E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, la s.a.s. ### di ### & C., in persona del legale rappresentante p.t., sig. ### rappresentava di aver sottoscritto, nel mese di maggio 2014, con la sig.ra ### un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto l'immobile di proprietà della ### sito in ### alla ### identificato in catasto al (...); di aver concordato il prezzo di € 150.000,00, con versamento della somma di € 40.000,00 a titolo di acconto e termine per la stipula del contratto definitivo alla data del 31.12.2014.

Rappresentava, ancora, di aver scoperto in data ### che il bene promesso in vendita risultava gravato da ipoteca legale iscritta in data ### da Equitalia Sud per l'importo di € 1.198.122,98, circostanza sottaciuta dalla promittente venditrice.

Provvedeva, pertanto, a richiedere risoluzione del contratto con contestuale richiesta di restituzione dell'acconto versato.

Deducendo il grave inadempimento contrattuale della promittente venditrice, concludeva: “1) In via preliminare, accertati i fatti di cui in narrativa, dichiararsi la risoluzione del contratto preliminare stipulato tra le parti e meglio indicato in atti; 2) Accertarsi e dichiararsi il diritto dell'attore ad ottenere la restituzione della somma versata a titolo di acconto pari ad euro 40.000 o di ogni altra somma maggiore o minore che il Giudice riterrà equa, con interessi dalla data del pagamento al saldo effettivo; 3) Condannarsi, per l'effetto, la convenuta al pagamento in favore della attrice della somma di euro 40.000,00, o di ogni altra somma maggiore o minore che il Giudice riterrà equa, con interessi dalla data di pagamento al saldo; 4) Condannarsi la convenuta al risarcimento dei danni subiti dalla attrice nella misura che il Giudice riterrà equa. 5) Il tutto con vittoria di spese e compensi della procedura con attribuzione al sottoscritto procuratore.” Si costituiva ### la quale deduceva la responsabilità del notaio incaricato dalla promittente acquirente alla redazione del preliminare per non aver compiuto i controlli necessari sul bene

oggetto di promessa di vendita, nonché di non aver mai avuto conoscenza dell'iscrizione ipotecaria sul bene di proprietà. Contestando l'inadempimento imputatole, concludeva: "1. preliminarmente, autorizzi la chiamata in causa del ### con studio in ###, al ### delle ### 22/27 e, ai sensi del combinato disposto degli art.167, 269 e 106 cpc, sposti la prima udienza allo scopo di consentirgli la citazione dello stesso nel rispetto dei termini, di cui all'art.163 bis cpc; 2. dichiari la risoluzione del contratto preliminare di compravendita stipulato nel maggio 2014 per esclusiva responsabilità della sas ### per aver essa affidato la stesura del detto atto al ### che, benché fosse suo onere specifico, omise di effettuare i dovuti controlli ipocatastali, facendo sottoscrivere un contratto di compravendita per un bene gravato all'insaputa della venditrice; 3. per l'effetto della dichiarazione di risoluzione per esclusiva responsabilità della sas ### dichiari il diritto della ### ai sensi dell'art.1385 cc, a ritenere la somma di euro 40.000,00, ed inoltre condanni la società al pagamento del risarcimento del danno, che l'### potrà liquidare equitativamente; 4. inoltre, dichiari che la sas ### ha occupato senza titolo il complesso immobiliare di sua proprietà, sito in ### alla ### (fabbricato costituito da solo piano terra, composto da camera, cucina e bagno con circostante e pertinente zona di corte di 1212 mq, in essa compresa l'area di sedime del fabbricato stesso) sin dal maggio 2014, recintandolo illegittimamente con dei paletti di ferro; 5. per l'effetto condanni la sas ### al pagamento dell'indennità di occupazione senza titolo del detto bene, rapportando il dovuto o al valore catastale di esso o dando il ### un valore equitativo, questo comunque da maggio 2014 al suo rilascio, in favore della ### 6. condanni la sas ### e il ### in solido o ognuno per quanto tenuto, al pagamento delle spese e del compenso del giudizio, con attribuzione allo scrivente difensore anticipatorio.

All'esito dell'udienza del 28.03.2022 il Tribunale, autorizzava la chiamata in causa del terzo ### rinviando in prosieguo alla data del 23.11.2022 (v. ordinanza del 30.03.2022).

Successivamente, mutato l'### titolare del fascicolo, il Tribunale revocava l'autorizzazione alla chiamata in causa del terzo e concedeva alle parti i termini di cui all'art. 183, comma VI c.p.c. (v. ordinanza del 2.05.2023). Con ordinanza del 10.01.2024 , il Tribunale formulava proposta transattiva ai sensi dell'art. 185 bis c.p.c.: nei seguenti termini "a) le parti convengono la risoluzione del contratto preliminare in atti; b) ### restituisca alla s.a.s. ### di ### & C., in persona del legale rappresentante p.t., l'importo di 40.000,00 euro da quest'ultima corrisposto a titolo di acconto sul prezzo (magari convenendo un pagamento rateale); c) la s.a.s. ### di ### & C., in persona del legale rappresentante p.t., rilasci in favore di ### l'immobile oggetto del preliminare, libero da cose e persone; d) le parti accettano di compensare i 2/3 delle spese di lite con condanna di ### al pagamento in favore di s.a.s. ### di ### & C., in persona del legale rappresentante p.t., del restante 1/3 che si liquida in € 180,00 per spese, e 1260,00 per compensi, oltre spese generali, IVA e CPA secondo le aliquote vigenti per legge da attribuirsi all'avv. ### che si è dichiarata anticipataria".

All'udienza del 27.05.2024, svoltasi mediante deposito di note scritte, parte convenuta manifestava la mancata adesione alla proposta transattiva ed il Tribunale rinviava per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 17.09.2025 e, quindi, per la discussione ai sensi dell'art 281 sexies c.p.c..

Nelle more, la causa veniva assegnata a questo Giudice a seguito di provvedimento presidenziale n. 308/2025, che quindi ne disponeva la decisione ai sensi dell'art 281 sexies c.p.c. all'udienza del 14 maggio 2026, con celebrazione sostituita dal deposito di note scritte, all'esito delle quali viene decisa Il Tribunale osserva.

La domanda attorea è fondata e va accolta per quanto di ragione.

Con la sottoscrizione di un contratto preliminare le parti si impegnano alla futura stipula di un contratto. Esso ha l'effetto obbligatorio di vincolare le parti alla sottoscrizione di un contratto definitivo, del quale sono già individuati gli elementi essenziali, sebbene vengono posticipati gli effetti e le obbligazioni che ne discenderanno.

Se il bene oggetto del preliminare di vendita è affetto da vizi e/o difformità che, senza renderlo oggettivamente diverso per struttura o funzione, incidono sul suo valore o sulle modalità di godimento, il promissario acquirente può chiedere la risoluzione del contratto.

La risoluzione è il rimedio giudiziale diretto a far valere le disfunzioni dell'autoregolamento e, segnatamente, l'alterazione del sinallagma, ovvero l'alterazione dell'equilibrio originariamente previsto tra le reciproche attribuzioni patrimoniali.

Granitica giurisprudenza ritiene che il promissario acquirente di un bene immobile, garantito libero da ipoteche ma, in realtà, da esse gravato, può legittimamente rifiutare di stipulare il contratto definitivo.

Dottrina e giurisprudenza sono ormai concordi nel ritenere applicabile l'art. 1482 c.c. anche nel caso di contratto preliminare, con la conseguenza che il promissario acquirente può proporre la risoluzione del contratto qualora la cosa venduta sia gravata da garanzie reali o da vincoli non dichiarati dal venditore ed ignoti al compratore, preesistenti alla vendita (Cass. n. 24824 del 09.10.2018).

In detta ipotesi, l'inadempimento è già avvenuto poiché l'oggetto presenta una menomazione di carattere giuridico che potrebbe essere eliminato da una successiva attività del venditore. ### di un vincolo reale, taciuto al momento della stipula del preliminare, si pone quale circostanza atta a legittimare, tout cour, la richiesta di risoluzione per inadempimento, posto che, secondo la Corte di Cassazione, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1453 e 1482, comma 2, c.c., il promissario acquirente, se la cosa promessa è gravata da garanzie reali non dichiarate dal promittente venditore, può sia sospendere il pagamento del prezzo sia può chiedere la risoluzione del contratto, avendo egli la facoltà e non già l'obbligo di chiedere al giudice la fissazione di un termine per la cancellazione dei gravami (Cass. n. 11757/1992; 15380/2000).

In tema di compravendita, l'articolo 1482 del c.c., applicabile analogicamente anche al contratto preliminare di vendita, secondo cui se la res venduta risulta gravata da garanzie reali o da vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, il promissario acquirente ha la facoltà di ottenere la liberazione dei pesi gravanti sul bene, non preclude, in alternativa, la possibilità di agire per la risoluzione del contratto nel caso in cui ricorrono gli estremi del grave inadempimento.

La gravità dell'inadempimento, poi, deve essere accertata non solo in relazione alla sua entità oggettiva, ma anche avendo riguardo all'incidenza sull'equilibrio sinallagmatico del contratto e sugli interessi delle parti (### Di Campobasso, sentenza n. 469 del 11.04.2018).

Ciò posto, nel caso di specie il bene oggetto di preliminare di vendita risulta gravato da ipoteca legale - sottaciuta al momento della sottoscrizione del contratto preliminare - per un importo di € 1.198,122,68, eccessivo rispetto al prezzo di vendita convenuto tra le parti (€ 150.000,00) e, pertanto, fortemente incidente sul sinallagma contrattuale (v. ispezione ipotecaria in atti del fascicolo di parte attrice).

Ed invero, il promissario acquirente con la sottoscrizione del contratto preliminare oggetto del presente giudizio ha assunto l'obbligo a dover sottoscrivere rogito notarile per l'acquisto di un bene immobile non funzionale all'interesse preposto, in quanto gravato da un vincolo che lo rendono inidoneo all'uso e/o fine predeterminato e viziato nel valore e nel godimento.

Va accolta, dunque, accolta la domanda di risoluzione in quanto l'esistenza di un vincolo reale, taciuto al momento della sottoscrizione del contratto preliminare, si pone quale circostanza atta a fondare l'inadempimento del promittente venditore, tenuto conto anche che l'ipoteca è di valore di gran lunga superiore al valore della quota di proprietà del debitore.

Tra l'altro, parte convenuta non ha fornito prova della conoscenza effettiva da parte del promittente acquirente della preesistenza dell'ipoteca sul bene rispetto alla sottoscrizione del contratto preliminare, né detta responsabilità può essere imputata al notaio, non essendoci prova della redazione del contratto preliminare da parte dello stesso. Invero il preliminare prodotto in atti è una mera scrittura privata, priva di autenticazione (v. preliminare in atti).

Alla luce di tanto, va rigettata la domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto preliminare per inadempimento del promissario acquirente, il cui comportamento non ha alterato il sinallagma contrattuale né parte convenuta ha fornito prova sul punto.

In applicazione dei generali principi giurisprudenziali, il promissario acquirente che venga a conoscenza dell'esistenza di ipoteche sull'immobile oggetto di compravendita, seppur garantito libero da pesi, può rifiutare di concludere il rogito se entro quella data le formalità non siano state cancellate.

Il promissario acquirente che si sottrae alla stipula a causa di ciò non incorre in condotta inadempiente (Cassazione, ordinanza n. 7912/2022).

Ne discende che va accolta la domanda di risoluzione del contratto preliminare di vendita stipulato tra le parti per inadempimento della parte promittente venditrice, sicché va accolta la domanda di restituzione, formulata dall'attrice, dell'acconto versato, pari ad euro 40.000,00 oltre interessi al tasso legale dalla data della domanda.

Invero alcuna contestazione sorge in ordine all'incasso degli assegni prodotti in atti di pari valore (v. assegni prodotti nel fascicolo di parte attrice).

Va, invece, rigettata la domanda di risarcimento del danno formulata da parte attrice, attesa la mancata allegazione e prova di un danno patrimoniale discendente dal lamentato inadempimento.

Con riguardo alla domanda di pagamento della indennità di occupazione, formulata dalla convenuta, la stessa va rigettata non essendo stato nemmeno allagato, prima ancora che provato, qualsivoglia pregiudizio derivante dal mancato possesso del bene che giustifichi il riconoscimento di detto ristoro. Ma ad ogni modo non vi è prova della illecita occupazione, posto che anche va rigettata la domanda di rilascio del bene.

Qualificata tale domanda come di rivendica, poiché basata sull'affermazione della proprietà del bene da parte della convenuta e sulla mancanza di ogni titolo giustificativo della detenzione dell'unità immobiliare da parte dell'attrice, deve evidenziarsi che parte attrice ha dichiarato di aver rilasciato il bene sin dal 2018, ossia subito dopo la richiesta, mentre la convenuta non ha comprovato di essere all'attualità spossessata del bene, nulla dimostrando le assunte delimitazioni mediante recinti. Invero la prova orale articolata sul punto risulta generica ed in ogni caso non comprovante lo spossessamento del bene in epoca successiva all'anno 2018. (v. capo 4 seconda memoria ex art 183 comma 6 c.p.c.) Alla luce delle osservazioni che precedono si impone quindi la pronuncia di cui al dispositivo.

Per quanto concerne le spese di lite, le stesse, come da dispositivo, seguono la soccombenza e sono liquidate in base ai parametri di cui al DM 147/2022, applicabili anche per i procedimenti esauriti in epoca successiva alla relativa entrata in vigore, tenuto conto del valore della controversia e dell'effettiva attività processuale espletata.

In considerazione della mancata adesione della convenuta alla proposta conciliativa formulata dal ### si condanna ### al pagamento in favore della s.a.s. ### di ### & C di una somma pari ad 1/3 dei compensi liquidati in dispositivo.

Ed infatti, l'ingiustificato rifiuto di una ragionevole proposta conciliativa ha rilievo ai sensi dell'art 96 comma 3 c.p.c., posto che il procrastinarsi della lite, pur dopo la proposta, risulta trovare causa nella condotta della convenuta, da valutarsi irragionevole e indice di un profilo pretestuoso della difesa, con abuso del processo e nocimento delle ragioni di controparte.

P.Q.M.

di Napoli, undicesima sezione civile in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nel procedimento di cui all'epigrafe, disattesa ogni altra istanza ed eccezione, così provvede: a) In accoglimento della domanda formulata da parte attrice, dichiara risolto per inadempimento della parte venditrice il contratto preliminare di vendita stipulato tra le parti e per l'effetto condanna ### alla restituzione in favore di s.a.s. ### di ### & C., in persona del legale rappresentante p.t. della somma di € 40.000,00, oltre interessi legali dalla data della domanda e sino all'effettivo soddisfo; b) Rigetta per il resto le domande formulate da parte attrice; c) Rigetta le domande formulate in via riconvenzionale dalla convenuta; d) ### al pagamento delle spese di lite in favore "### di ### & C." di s.a.s. che si liquidano in € 545,00 per esborsi ed € 5.261,00 per compensi, oltre spese generali nella misura del 15% di detto compenso, Iva e CPA come per legge,

con distrazione in favore dell'avv. ### quale procuratore dichiaratosi antistatario; e) ### al pagamento in favore della s.a.s. ### di ### & C., in persona del legale rappresentante p.t., della somma di € 1.734,00 ai sensi dell'art 96 comma 3 c.p.c.