

N. 30667/2022 Reg. Gen. Aff. Cont.



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**- UNDICESIMA SEZIONE CIVILE -**

in composizione monocratica e nella persona del dott.  
Fabio Perrella ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella controversia civile iscritta al nr. 30667 del Ruolo  
Generale Affari Contenziosi dell' anno 2022 e vertente

**TRA**

-----; ----- elettivamente domiciliati in  
Napoli alla via dell' Epomeo nr. 151 , presso lo studio dell'  
avv. Giuseppe Chiaro che li rappresenta e difende, giusta  
procura in atti

**- ATTORI -**

**E**

----- tutti elettivamente domiciliati in Napoli alla  
via ---- , presso lo studio dell' avv. -----, che l i  
rappresenta e difende, giusta procura in atti

**E**

-----, tutti elettivamente domiciliati in Napoli alla via  
Sedile di Porto nr. 9 , presso lo studio degli avv. t i -----,  
che li rappresentano e difendono, giusta procura in atti

**- CONVENUTI IN RICONVENZIONALE -**

**NONCHÉ**

-----

**- CONVENUTE CONTUMACI -**

**Oggetto:** art. 2932 c.c..

**Conclusioni:** come da note recepite nell'ordinanza *ex*  
art. 127-*ter* c.p.c. del 15.9.2025

**RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA  
DECISIONE**



1. Con atto di citazione regolarmente notificato in data 27.12.2022/7.1.2023 alle controparti gli odierni attori così concludevano:

« 1 ) disattesa ogni avversa eccezione, istanza e conclusione, accertarsi e dichiararsi il grave inadempimento contrattuale dei sigg. -----, o di chi di ragione;

e per lo effetto: 2 ) ai sensi dell' art. 2932 cc, statuirsi con sentenza il trasferimento dell' appartamento, per cui è causa, agli istanti, in pari quota tra loro, con tassazione agevolata come prima casa;

3) fissarsi congruo termine, almeno di quattro mesi, per il pagamento del saldo prezzo di vendita convenuto nel contratto preliminare del 4 / 5 / 2022 , tenuto presente della necessità degli istanti di dover ricorrere ad istituto mutuante come contrattualmente pattuito;

4) statuirsi l ' importo esatto dovuto ad ogni singolo promittente venditore, e tanto anche in considerazione degli importi da sottrarre al saldo prezzo per l ' esistenza della consistente morosità condominiale gravante singolarmente sui venditori come contrattualmente pattuito;

5) statuirsi con sentenza, come contrattualmente convenuto, l ' avvenuta accettazione delle eredità con espressa rinuncia ad azioni di riduzione di tutte le successioni dei sigg.: a) ----- deceduta il 22 . 07 . 2002 ; b) ----- deceduto il 10.02.2004; c) ----- deceduto il 27/8/ 10; d) ----- deceduta il 19 . 09 . 2015 : e) ----- --- deceduto il 22 . 11 . 017 ; f) ----- deceduto il 25 / 8 / 22 ; g) sig. ----- deceduto il 13.10.2022; da parte dei rispettivi eredi;



6) *Condannarsi chi di ragione, in solido tra loro, al risarcimento di tutti i danni cagionati ivi compreso le spese di istruttoria mutuo, notaio, ripristino luoghi, quelli da mancato godimento conseguenti alla necessità di rimanere in conduzione abitativa, oltre il danno morale e biologico, oltre int. e sval. dal fatto al soddisfo, il tutto da quantificarsi in corso di causa sulla scorta della documentazione versata in atto od in subordine, tenuto conto del valore del presente giudizio, al prudente apprezzamento del Giudicante;*

7) *Procedersi con sentenza, a conguagliare: a) tra quanto economicamente sarà riconosciuto come importo di danni subiti dalla vicenda di causa per l' inadempimento dei singoli venditori in favore degli istanti; b) con l' importo spettante singolarmente ai venditori a saldo vendita dagli istanti;*

8) *Vittoria di compensi e spese di lite aggravate, oltre r. f. , iva e cpa, in danno ed in solido di chi di ragione, procedendo anche per tali importi a conguaglio con quanto spettante a saldo vendita singolarmente ai venditori; Si deposita: preliminare di vendita; note intercorse».*

**1.1** Segnatamente, gli attori richiedevano all' autorità giudiziaria adita l' attivazione del rimedio specifico di cui all' art. 2932 c. c., stante l' inadempimento dei convenuti dell' obbligo di stipulare i l contratto definitivo per la compravendita dell' immobile sito in Napoli, alla via -----, piano II, interno 6 , oltre a pertinenziale locale cantina ubicato al piano interrato, r portato nel catasto urbano di Napoli - 2 , categoria catastale A/ 3 , consistenza 6 , 5 vani catastali, superficie catastale 110 mq., rendita catastale € 704 , 96 ( cfr. pag. 2 atto di citazione, nonché ricevuta ape 34



prod. parti attrici depositata il 22.5.2023) ed oggetto di comproprietà tra tutti i convenuti), conguagliando altresì il prezzo pattuito per tale vendita con l'importo da pagare al condominio per le spese arretrate dagli attuali possessori, nonché con le eventuali condanne risarcitorie a carico dei medesimi convenuti per i danni causati da tale inadempimento.

Precisamente, gli attori lamentavano non solo l'inadempimento del contratto preliminare stipulato il 9.4.2021, ma altresì il mancato adempimento del verbale di conciliazione del 4.5.2022, il quale prevedeva, in transazione sul precedente rapporto, la stipula di un nuovo contratto preliminare di compravendita del medesimo immobile a fronte del versamento di 145.000 €, di cui 20.000€ da versare al momento della stipula ed a titolo di caparra confirmatoria, gli altri da versare al momento della successiva stipula del contratto definitivo « *entro e non oltre* » il 23.10.2022. Gli attori si dolevano altresì del mancato adempimento di controparte contrattuale degli obblighi di buona fede e correttezza da parte di alcuni dei soggetti contraenti per l'opposta parte contrattuale complessa, specificamente gli assistiti in sede stragiudiziale dall'avv. ----- (ossia -----). Quest'ultimi, in particolare, da un lato non avrebbero fornito le informazioni ed i documenti necessari per i promissari acquirenti onde poter ottenere il mutuo necessario a finalizzare l'acquisto entro il termine previsto dal contratto, dall'altro lato sarebbero ulteriormente venuti meno ai doveri di correttezza e buona fede oggettiva non tollerando il non imputabile ritardo degli attori entro il limite dell'apprezzabile sacrificio.



2 I convenuti rappresentati e difesi dall' avv. -----  
-(-----), a loro volta, sostanzialmente  
confermavano la ricostruzione dei fatti degli odierni  
attori, ma proponendo una domanda riconvenzionale cd .  
“ trasversale”, concludendo « *affinché codesto Ecc. mo  
Tribunale Voglia:*

*1 . Accertare e dichiarare i l grave inadempimento  
contrattuale dei sigg. -----;*

*e per lo effetto: 2 . ai sensi dell' art. 2932 cc, statuirsi  
con sentenza i l trasferimento dell' appartamento, per cui  
è causa, a favore dei sigg. ----- e -----, secondo gli  
accordi economici stabiliti nel preliminare sottoscritto in  
data 04.05.2022 ;*

*3. Condannare i sigg. ----- al pagamento della loro  
quota di oneri condominiali allo stato inevasi  
eventualmente portandola in detrazione alle quote di  
vendita agli stessi spettanti;*

*4. Condannare i sigg. ----- al pagamento di ogni  
eventuale e negativa ricaduta economica;*

*5. Condannare ----- al pagamento in favore  
della presente difesa delle spese e competenze legali  
oltre spese generali ed accessori di legge ».*

**2.1.** In altre parole, gli anzidetti convenuti richiedevano  
all' autorità giudiziaria di accertare come  
l ' inadempimento del contratto di compravendita fosse  
ascrivibile alle condotte tenute dagli anzidetti assistiti  
dagli avv. ti ----- (-----) e di condannare gli



stessi al pagamento degli oneri condominiali (prima sti  
 nevasi sino alla data della ( a questo punto futura)  
 compravendita.

**3.** I convenuti ----- rappresentati e difesi dagli  
 avv. t i -----, a loro volta, si costituivano  
 tempestivamente, domandando di:

« 1 ) Rigettare la domanda giudiziale avanzata dalla  
 controparte;

2) Accogliere la spiegata domanda riconvenzionale, e  
 per l ' effetto condannare la controparte al risarcimento  
 dei danni, tutti, subiti;

3) Condannare altresì la controparte al pagamento delle  
 spese di giustizia, IVA e CPA oltre la 15 % di spese  
 generali ex D. M n. 55 del 10 marzo 2014 e D. M. n. 142  
 del 2022 ».

**3.1.** I predetti convenuti, infatti, con la propria  
 comparsa di costituzione e risposta , spiegavano  
 domanda riconvenzionale, onde sentire gli attori  
 condannati al risarcimento del danno provocato  
 dall' inadempimento del contratto preliminare stipulato  
 il 19.4.2021 , nonché del successivo accordo del 4/5/2022 ,  
 r i tenendo altresì i l contratto risolto di diritto per  
 superamento del termine essenziale ( con r i ferimento  
 all'anzidetto termine del 23.10.2022 ).

Precisamente, essi domandavano il ristoro del danno  
 « consistito nel mancato utilizzo dell' immobile dalla  
 data del 04 maggio 2022 », poiché rappresentavano come  
 sin dal 4 . 5 . 2022 gli attori fossero stati immessi nel  
 possesso dell' immobile per cui è causa a seguito della  
 consegna delle relative chiavi d'ingresso.

**4.** Non si costituivano ----- e, pertanto,



ne è stata dichiarata la contumacia ( cfr. ordinanza del 29.5.2023 ).

5. Con la memoria di cui al previgente art. 183 co. 6 , I termine c. p. c. , depositata il 22 . 12 . 2023 , gli odierni attori rinunciavano « *alle domande poste nei confronti delle parti contumaci sigg. ----- evocate in giudizio quali eredi di ----- deceduto in data 13 ottobre 2022* », stante la « *rinuncia alla eredità depositata in atti* ».

6. Con provvedimento del 14 . 3 . 2024 questo giudice rigettava la richiesta di CTU avanzata da ----- e, ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava per la precisazione delle conclusioni all' udienza del 15.9.2025.

7. All'udienza odierna, sostituita dal deposito di note scritte, *ex art. 127-ter c.p.c.*, il giudizio veniva riservato in decisione con la concessione dei termini ordinari di cui al previgente art. 190 c.p.c. (*operante ratione temporis*).

8. Merita di essere accolta la domanda di accertamento dell' inadempimento contrattuale imputabile a -----, quali parti co-promittenti venditrici dell' immobile sito in Napoli, alla via ----), con riferimento all' accordo siglato il 4.5.2022.

In particolare, ----- e ----- e ----- si sono resi inadempimenti relativamente alle obbligazioni accessorie e strumentali all' adempimento delle



controparti- promissarie acquirenti del contratto preliminare di compravendita immobiliare. Infatti, alla stregua della condotta tenuta dai convenuti rappresentati dagli avv. t i -----, caratterizzata dalla mancata comunicazione d'informazioni essenziali, nonché dal mancato assolvimento dell'onere di trasmissione della documentazione all'uopo necessaria, gli stessi hanno violato il generale dovere di buona fede che, poggiando su basi solidaristiche di rango costituzionale ( *ex* artt. 1 , 2 , 3 Cost.), permea l'intero rapporto obbligatorio, dalla fase delle trattative ( art. 1337 c. c.), alla fase dell'esecuzione ( artt. 1175 , 1176 e 1375 c. c.), persino in caso di patologia del rapporto (art. 1227 co. 2 c.c.).

Effettivamente, sin dal primo contratto preliminare di compravendita, siglato il 9 . 4 . 2021 , le parti hanno espressamente previsto che, onde finalizzare l'acquisto, i promissari acquirenti - odierni attori avrebbero avuto necessità di stipulare un mutuo ( cfr. art. 4 del contratto del 9 . 4 . 2021 all. nr. 2 prod. parti convenute rappresentate dall'avv. ----- ) ; circostanza poi ribadita nel verbale di conciliazione contenente la transazione sul precedente rapporto contrattuale e la contestuale stipula di un nuovo contratto preliminare (cfr. artt. 6 e 13 del verbale del 4 . 5 . 2022 all. nr. 7 prod. parti convenute rappresentate dall'avv. Forte).

Invero, in un contratto preliminare di compravendita immobiliare, il promittente venditore è tenuto, in base all'art. 1477 co. 3° c.c. ed al principio di buona fede nell'esecuzione del contratto, a fornire tempestivamente alla controparte la documentazione necessaria a comprovare la regolarità giuridica, amministrativa ed urbanistica dell'immobile, anche in assenza di una specifica previsione contrattuale; tale obbligo sussiste a maggior ragione quando – come nel caso di specie – il preliminare preveda che il saldo del prezzo



avvenga mediante mutuo bancario e sia fissato un termine per il rogito, dovendo il promittente venditore mettere la controparte nelle condizioni di ottenere il finanziamento necessario entro la scadenza pattuita (cfr. Cass. civile Sez. II ordinanza nr. 23393 dell'1 agosto 2023).

Orbene, l'anzidetto inadempimento agli obblighi accessori, derivanti dalla buona fede oggettiva ed integratrice del rapporto obbligatorio, peraltro espressamente desumibili dagli anzidetti artt. 4 del contratto del 9.4.2021 e, soprattutto, 6 e 13 del contratto del 4.5.2022, è stato dedotto dagli attori sin dall'atto di citazione a giudizio e confermato dai convenuti rappresentati e difesi dall'avv. \_\_\_\_\_ (-----), mentre i convenuti rappresentati e difesi dagli avv. \_\_\_\_\_ (----, ----- e -----), oltre a non contestare tale circostanza (art. 115 co. 1 c. p. c.), non hanno assolto all'onere della prova di tale adempimento, onere su di essi ricadente alla stregua di giurisprudenza consolidata in \_\_\_\_\_ materia (cfr. \_\_\_\_\_ Cass. Sez. U. Sentenza nr. 13533 del 30/10/2001). D'altronde, la circostanza che essi fossero ben consapevoli della necessità di tali indicazioni emerge *per tabulas*, oltreché dalle predette clausole contrattuali, dalla documentazione depositata da parte attrice relativamente alle comunicazioni intercorse con il notaio prescelto per il rogito della compravendita immobiliare ed i legali rappresentati delle parti promissarie acquirenti e venditrici (cfr. documentazione depositata da parte attrice il 5.10.2023).

Conseguentemente anche il dedotto ritardo nell'ottenimento del mutuo non può che essere imputabile ai convenuti, stante l'originaria irregolarità



catastale per il quale nessun istituto di credito avrebbe concesso un mutuo.

**8.1.** Orbene, ai fini dell'art. 2932 c.c., va dato atto che nel contratto preliminare vi è innanzitutto la dichiarazione di costruzione dell'immobile prima del 1° settembre 1967, ai sensi dell'art. dall'art. 46 d.P.R. n. 380 del 2001 e dagli art. 17 e 40 l. n. 47 del 1985 (cfr. Cass. S.U. n. 8230/2019).

Vi è inoltre anche la cd. "conformità oggettiva dell'immobile" (cfr. documentazione allegata dall'attore in data 22.5.2023).

Lo si precisa in quanto l'art. 29 co. 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 nr. 52, come modificato dall'art. 19 co. 14 del Decreto Legge 31 Maggio 2010 n. 78, convertito nella Legge 30 Luglio 2010 nr. 122, prevede che: *"Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti [...] devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari"*.

Come precisato in giurisprudenza (Cass. nr. 12654/2020), *«il mancato riscontro, da parte del giudice investito di una domanda di adempimento del contratto in forma specifica ex art. 2932 c.c., della sussistenza della condizione dell'azione costituita dalla presenza in atti delle menzioni catastali di cui al comma 1 bis dell'art. 29 della l. 52 del 1985 costituisce un "error in iudicando" censurabile in cassazione ai sensi dell'articolo 360, n. 3, c.p.c. e non un vizio di contenuto-forma produttivo di nullità della sentenza; gli effetti di tale errore, pertanto, si esauriscono all'interno del processo e non*



*producono alcuna conseguenza sul piano della idoneità della sentenza ad essere trascritta nei registri immobiliari».*

Del resto, la Corte di Cassazione a Sezioni Unite, nr. 21761/2021, seppur in tema di separazione consensuale o di divorzio a domanda congiunta ma con un principio estendibile a tutte le ipotesi di conciliazione giudiziale, ha chiarito che: *«Le clausole dell'accordo di separazione consensuale o di divorzio a domanda congiunta, che riconoscano ad uno o ad entrambi i coniugi la proprietà esclusiva di beni - mobili o immobili - o la titolarità di altri diritti reali, ovvero ne operino il trasferimento a favore di uno di essi o dei figli al fine di assicurarne il mantenimento, sono valide in quanto il predetto accordo, inserito nel verbale di udienza redatto da un ausiliario del giudice e destinato a far fede di ciò che in esso è stato attestato, assume forma di atto pubblico ex art. 2699 c.c. e, ove implichi il trasferimento di diritti reali immobiliari, costituisce, dopo il decreto di omologazione della separazione o la sentenza di divorzio, valido titolo per la trascrizione ex art. 2657 c.c., purché risulti l'attestazione del cancelliere che le parti abbiano prodotto gli atti e rese le dichiarazioni di cui all'art. 29, comma 1-bis, della l. n. 52 del 1985, come introdotto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 2010, conv. con modif. dalla l. n. 122 del 2010; non produce nullità del trasferimento il mancato controllo, da parte dell'ausiliario, dell'ulteriore verifica circa l'intestataro catastale dei beni trasferiti e la sua conformità con le risultanze dei registri immobiliari».*

In definitiva, senza la cd. “conformità oggettiva dell’immobile” (l’identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie) non è possibile procedere al trasferimento dell’immobile né per il Notaio né per il giudice ex art. 2932 c.c., *«non potendo tale pronuncia realizzare un effetto maggiore e diverso da quello possibile alle parti nei limiti della loro autonomia negoziale»* (Cassazione civile sez. II, 02/09/2020, nr. 18195).



**8.2.** Merita dunque di essere accolta la domanda di « *esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto* » ex art. 2932 c. c., avanzata dagli odierni attori e condivisa in riconvenzionale dai convenuti rappresentati dall' avv. ----- ( cioè -----), relativamente al trasferimento della proprietà dell' immobile sito in Napoli, alla via ----- oltre a pertinenziale locale cantina ubicato al piano interrato dagli odierni convenuti ( salvo le contumaci ----- nei confronti dei quali gli attori hanno rinunciato alle azioni già promosse, avendo le prime rinunciato all' eredità di cui avrebbe fatto parte l' immobile per cui è causa) agli odierni attori secondo le condizioni economiche di cui al verbale di conciliazione del 4.5.2022.

Non rientra viceversa nei poteri di questo Giudice decidere il tipo di tassazione applicabile.

**8.3.** Per quanto concerne il termine di pagamento del residuo importo di € 125 . 000 , 00 ( € 20 , 000 , 00 già versati), e non € 115 . 000 , 00 , come indicato da parte attrice ( cfr. art. 4 del contratto preliminare in atti ) ripartiti secondo quanto indicato nel contratto preliminare di vendita allegato al verbale di conciliazione del 4 . 5 . 2022 ( di cui all' all. nr. 7 prod. dalle parti convenute rappresentate dall' avv. Forte), trattandosi di azione costitutiva ( quella di cui all' art. 2932 c. c.), lo stesso non può che avvenire dal momento del passaggio in giudicato della presente sentenza.

Pertanto, conformemente a quanto previsto dal contratto preliminare di vendita stipulato in sede di mediazione il 4.5.2022, le spese condominiali ascrivibili al periodo



antecedente alla presente sentenza restano interamente a carico di -----, ----- e -----, solidalmente e paritariamente fra loro ( cfr. art. 11 . 4 all. nr. 7 prod. dalle parti convenute rappresentate dall' avv. -----) e, pertanto, l' importo dovuto a tale titolo dagli acquirenti odierni attori al condominio cui appartiene l' immobile per cui vi è causa, verrà detratto dalla somma complessivamente spettante alle medesime parti convenute.

9. Orbene, con riferimento alla domanda di dichiarazione di avvenuta accettazione implicita dell' eredità *ex art. 476 c. c.*, con annessa rinuncia *ex art. 557 c. c.* all' esperimento di eventuali azioni di riduzione da parte degli eredi di ----- (deceduta il 22.7.2002), ----- (deceduto il 10.2.2004), ----- (deceduto il 27 . 8 . 10 ), ----- (deceduta il 19 . 9 . 2015 ), ----- (deceduto il 22.11.2017), ----- (deceduto il 25.8.22) e ----- (deceduto il 13 . 10 . 2022 ) occorre preliminarmente r i levare come, per quanto concerne gli eredi- convenuti contumaci (*id est* ----- e -----) difetti l' interesse ad agire in capo agli odierni attori, i quali, d' altronde, hanno espressamente rinunciato alle domande nei loro confronti con la memoria di cui all' art. 183 co. 6 , I termine c. p. c. , depositata il 22.12.2023, poiché i medesimi convenuti contumaci avevano già rinunciato alle rispettive quote di eredità.

Per quanto riguarda i rimanenti convenuti, invece, la domanda di accertamento di intervenuta accettazione implicita delle rispettive quote di eredità *ex art. 476 c. c.*, con annessa rinuncia *ex art. 557 c. c.* all' esperimento di eventuali azioni di riduzione merita di essere accolta.



Invero, i contraenti del verbale di conciliazione del 4.5.2022 ( vale a dire -----), cui sono allegati la transazione sul precedente contratto preliminare di compravendita ed il nuovo contratto preliminare di compravendita dell' immobile per cui vi è causa, hanno espressamente previsto all' art. 4 di quest' ultimo contratto preliminare che « *il prezzo di vendita è così determinato dalle parti con la sottoscrizione della presente scrittura a completa tacitazione e rinuncia ad ogni e qualsiasi azione di ... riduzione ..., per qualsivoglia motivo e/o ragione, anche mai fatta valere prima ...* » ( all. nr. 7 prod. dalle parti convenute rappresentate dall' avv. -----); a ciò si aggiunga che, per pacifica giurisprudenza ( cfr. , per ultima, Cass. Sez. II ordinanza nr. 15301 del 9/6 /2025 ), gli atti di disposizione di un bene di provenienza ereditaria ben possono costituire negozi giuridici espressivi della tacita volontà di accettare l' eredità di cui il bene in questione faccia parte. Difatti, da una parte l' art. 474 c. c. ammette l' accettazione tacita dell' eredità e, d' altra parte, l' art. 476 cit. afferma che l' accettazione tacita si realizza « *quando il chiamato all' eredità compie un atto che presuppone necessariamente la sua volontà di accettare e che non avrebbe diritto di fare se non nella qualità di erede* », com' è certamente per la vendita da parte di del chiamato alla successione della quota di comunione ereditaria spettante su di un singolo bene immobile ( quantunque appartenente ad uno o più assi ereditari più ampi); inoltre, l' art. 557 c. c. consente la rinuncia all' azione di riduzione, purché tale rinuncia sia successiva (alla



morte del donante o, come nel caso di specie) all'apertura della successione.

Entrambe le fattispecie da ultimo esposte e previste, rispettivamente, dagli artt. 476 c. c. e 557 c. c., dunque, ben si riscontrano nel caso di specie, dove i coeredi hanno (ciascuno per la propria quota di comunione ereditaria) disposto la cessione del bene immobile di cui avevano la comproprietà proprio in ragione dell'apertura di diverse successioni e della necessaria assunzione della qualità di erede a seguito di accettazione dell'eredità, quantunque tacita; nonché, successivamente all'apertura della successione, essi hanno espressamente rinunciato al dispiegamento di qualsivoglia eventuale azione di riduzione (all. nr. 7 prod. dalle parti convenute rappresentate dall'avv. -----).

**10.** Va rigettata viceversa la domanda risarcitoria.

Per quanto concerne il danno patrimoniale, relativo al dover cercare un altro immobile nelle more del trasferimento immobiliare, le parti hanno stipulato un cd. "preliminare ad effetti anticipati".

Risulta, in effetti, che gli attori hanno ricevuto in godimento l'immobile dal momento della stipula del contratto preliminare; conseguentemente, la scelta di trasferirsi altrove, senz'altro legittima, non è imputabile ai convenuti.

Del resto, i convenuti ai quali è imputabile l'inadempimento, dalla comparsa di costituzione e risposta e fino alla terza memoria *ex art. 183 comma 6 c. p. c.* hanno dedotto che gli attori hanno ancora il godimento dell'immobile; tale circostanza, *ex art. 115 c.p.c.*, non è mai stata contestata.

**10.1.** Tale conclusione impone anche il rigetto della domanda riconvenzionale formulata, atteso che gli odierni attori sono nel godimento dell'immobile in virtù



di un contratto preliminare ad effetti anticipati. Nulla dunque è dovuto a tale titolo dagli stessi, così come va dunque rigettata la domanda riconvenzionale trasversale volta a “ *condannare i sigg., ---- e ---- al pagamento di ogni eventuale e negativa ricaduta economica* ”.

Ugualmente non merita di essere accolta la medesima domanda risarcitoria con riferimento al danno non patrimoniale asseritamente subito dagli odierni attori in ragione dell' inadempimento contrattuale di controparte anzidetto. Infatti, per costante giurisprudenza il risarcimento del danno non patrimoniale postula la serietà del pregiudizio subito e ciò alla stregua del canone di solidarietà che *ex artt. 2 e 3 Cost.* deve sempre guidare i rapporti tra consociati ( cfr. Cass. Sez. III sentenza nr. 14662 del 14/07/2015 ). *Ad*

*abundantiam* , va segnalato come, in ogni caso, gli odierni attori non hanno assolto l' onere della prova su di essi incombente relativamente all' asserito danno non patrimoniale subito, limitandosi a lamentarne genericamente la sofferenza; l' assolvimento di tale onere della prova, invece, opera quale premessa logico - giuridica alla verifica della sussistenza della serietà del pregiudizio sofferto, quali condizioni entrambe necessarie al riconoscimento del danno - evento e, quindi, dell' *an debeatur* .

**11.** Per quanto sopra esposto, va autorizzata la competente Agenzia del Territorio-Servizi di pubblicità immobiliare (*ex* Conservatoria dei registri immobiliari) di Napoli – una volta avveratasi la condizione – alla trascrizione della presente sentenza di trasferimento.

**12.** Per quanto concerne le spese di lite, nei rapporti tra gli attori e i convenuti “aderenti”, stante la loro non



imputabilità del mancato trasferimento dell' immobile, sussistono le gravi ed eccezionali ragioni per disporre la compensazione integrale, *ex art.* 92 comma 2 c. p. c. (cfr. Corte Cost. nr. 77/18).

**12.2.** Per quanto concerne gli altri convenuti, l' accoglimento della domanda *ex art.* 2932 c. c. ed il rigetto di quelle risarcitorie, patrimoniali e non, unitamente al rigetto della domanda riconvenzionale, integrando un' ipotesi di parziale soccombenza reciproca ( sempre art. 92 comma 2 c. p. c.), giustificano la compensazione delle spese nella misura del 50 %.

Il residuo 50 % segue la soccombenza e si liquida in base ai parametri introdotti dal D.M. 55/14, come modificati dal D.M. 147/2022, ai valori medi per le prime due fasi e minimi per le ultime due, consistite di fatto in una reiterazione di quanto esposto nei precedenti atti (scaglione da € 52.001 ad € 260.000).

**12.3.** Medesima considerazione va compiuta nel rapporto tra i convenuti “ aderenti” e gli altri convenuti in virtù della domanda riconvenzionale trasversale proposta, stante l' accoglimento della domanda principale ed il rigetto di quella volta a “ *condannare i sigg. -----, ----- e ----- al pagamento di ogni eventuale e negativa ricaduta economica* ”, ma la liquidazione avviene ai valori minimi, stante la sostanziale adesione alle richieste attoree.

**12.4.** Nulla sulle spese nei confronti di-----, contumaci.

### **P. Q. M.**

Il Tribunale di Napoli, undicesima sezione civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla controversia civile



promossa come in epigrafe, disattesa od assorbita ogni altra istanza ed eccezione, così provvede:

- a) accoglie la domanda di accertamento dell'inadempimento da parte di -----, -----, ----- del contratto preliminare di cui al verbale di conciliazione del 4.5.2022;
  - b) letto l'art. 2932 c.c., trasferisce a ----- e ----- ( individuati come in epigrafe ) , in pari quota, la proprietà dell'immobile sito in Napoli, alla via -----superficie catastale 110 mq., rendita catastale € 704 , 96 , cui fa riferimento il contratto preliminare stipulato tra le parti in causa il 4.5.2022 in sede di mediazione - subordinando il trasferimento dell'immobile al pagamento di €125.000,00 da parte degli attori ai convenuti (secondo la ripartizione indicata nel predetto preliminare), da saldare al momento del passaggio in giudicato della presente sentenza;
  - c) dispone che dall'importo di cui *sub* b), limitatamente alle somme spettanti a -----, ----- e -----, venga detratto quanto da questi ultimi ancora dovuto per oneri condominiali non adempiuti con riferimento all'immobile per cui è causa;
  - d) autorizza la competente Agenzia del Territorio-Servizi di pubblicità immobiliare (*ex* Conservatoria dei registri immobiliari) di Napoli alla trascrizione della presente sentenza – una volta avveratasi la condizione;
  - e) condanna -----, ----- e -----, in solido tra loro, al pagamento, in favore di ----- e ----- , delle spese di lite che, già compensate per il 50%, liquida per il residuo 50% in € 4.570,00 per
- 



compensi ed € 330,00 per esborsi oltre Iva se dovuta, C.P.A. e rimb. spese forf. (nella misura del 15% del compenso);

- f) condanna -----, ----- e ----- in solido tra loro, al pagamento, in favore di ----- delle spese di lite che già compensate per il 50%, liquida per il residuo 50% in 3.530,00 € per compensi, oltre Iva se dovuta, C.P.A. e rimb. spese forf. (nella misura del 15% del compenso), con attribuzione *ex art.* 93 c.p.c. all'avvocato -----, dichiaratosi antistatario;
- g) compensa integralmente le spese di lite tra -----, ----- e -----;
- h) nulla sulle spese nei confronti di -----.

Così deciso in Napoli, in data 11/12/2025.

Il Giudice

dott. Fabio Perrella

La presente sentenza è sottoscritta con firma digitale ed è stata redatta con la collaborazione del dott. ANTONGIULIO MAGLIONE, magistrato ordinario in tirocinio generico nominato con D.M. 22.10.2024

