



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

in persona del Giudice unico, dott.ssa Simona Di Paolo ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado, iscritta al n° 14/2021 RG del Tribunale di Isernia, trattenuta in decisione
all'udienza del 18.12.2025, promossa da

Parte_1 rappresentata dall'Avv.to Stefano Cappellu, nonché dagli Avv.ti Flaviano La Terra e Guido Roma ed elettivamente domiciliata presso lo studio di questi ultimi, sito in Roma, via di San Valentino n.24

ATTORE

nei confronti di

Controparte_1 in persona del legale rappresentante pro tempore sig.
Controparte_2, rappresentato e difeso dagli Avv.ti Gabriele Melogli e Serena Melogli ed elettivamente domiciliato presso il loro studio sito in Isernia alla Via del Casale 5/b, in virtù di procura stesa in calce all'atto di costituzione;

CONVENUTO

avente ad oggetto: Vendita di cose immobili

Conclusioni come da verbale di udienza del 18.12.2025

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato la dott.ssa *Parte_1*, ha convenuto dinanzi al Tribunale di Isernia la *Controparte_1* per ivi sentir accolte le seguenti conclusioni:

“- In via preliminare, accertare e dichiarare che la scrittura privata del 11/05/2020 prodotta dalla parte convenuta *Controparte_1* nell’ambito del procedimento di mediazione dinanzi alla Camera di Commercio di Isernia n. 102/2020, non è riferibile né sotto il profilo materiale né ideologico alla dott.ssa *Parte_1* che lo ha disconosciuto anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 214 e ssg. c.p.c. per non averlo giammai sottoscritto né inoltrato alla controparte ed essendo del tutto insussistente un originale recante firma dattiloscritta autografa;

- Quindi, accertare e dichiarare il grave inadempimento contrattuale di parte convenuta, [...] *Controparte_1* in relazione alle obbligazioni di cui al contratto preliminare di vendita stipulato in data 3/09/2018 e, per l’effetto accertare e dichiarare la legittimità del recesso esercitato dalla dott.ssa *Parte_1* con contestuale ritenzione della caparra di euro 50.000,00 versata dalla controparte alla sottoscrizione del citato preliminare, per i motivi di cui in narrativa;

- Ancora per l’effetto, ed in ragione dell’esercitato recesso, condannare *Controparte_1* alla restituzione dell’immobile nello status quo ante, mediante eliminazione delle modifiche apportate, siccome accertate in corso di causa, ovvero al pagamento del relativo equivalente monetario ai predetti fini, oltre interessi e rivalutazione, per i motivi di cui in narrativa;

- In ogni caso, condannare *Controparte_1* al pagamento della indennità di occupazione dei citati immobili dalla data di immissione in possesso come da contratto sino all’effettivo rilascio, nella misura che verrà liquidata in corso di giudizio, oltre interessi e rivalutazione;

- Quindi, autorizzare a trattenere a garanzia e/o dichiarare la compensazione tra le somme ricevute dalla dott.ssa *Pt_1* a titolo di acconto in forza del citato preliminare, per euro 155.900, 00 ed il quantum complessivamente dovuto dalla parte convenuta sia a titolo di indennità di occupazione che a titolo di eventuale equivalente monetario dell’obbligo di restituire gli immobili de quibus nello status quo ante;

- In via subordinata, accertare e dichiarare la ricorrenza dei presupposti di cui all’art. 1448 c.c. e, per l’effetto, dichiarare la rescissione per lesione ultra dimidium del contratto preliminare del 3/09/2018, per i motivi di cui in narrativa;

- Sempre per l’effetto, condannare la *Controparte_1* alla restituzione degli immobili de quibus nello status quo ante, nonché al pagamento della relativa indennità di occupazione, dalla data di immissione in possesso sino all’effettivo rilascio, nella misura che verrà accertata in corso di causa, oltre interessi e rivalutazione;

- In ogni caso, previo accertamento della responsabilità precontrattuale della *Controparte_1* [...] in relazione all'art. 1337 c.c., per i motivi di cui in narrativa, condannare la convenuta al risarcimento dei relativi danni nella misura differenziale tra il prezzo convenuto per la vendita e l'effettivo valore di mercato del bene oggetto di compromesso, come verrà quantificato in corso di causa, oltre interessi e rivalutazione;
- Quindi, autorizzare a trattenere a garanzia e/o dichiarare la compensazione tra le somme ricevute dalla dott.ssa *Pt_1* a titolo di caparra ed acconto in forza del citato preliminare, per euro 205.900,00 ed il quantum complessivamente dovuto dalla parte convenuta a titolo risarcitorio per la dedotta responsabilità contrattuale, di indennità di occupazione nonché a titolo di eventuale equivalente monetario dell'obbligo di restituire gli immobili de quibus nello status quo ante, per i motivi di cui in narrativa.

Con vittoria di spese ed onorari di causa, con distrazione in favore del Procuratore che si dichiara antistatario.”

In particolar modo, parte attrice ha rappresentato che, nel corso dell'anno 2018, trovandosi in una condizione di rilevante difficoltà economica del proprio nucleo familiare (gravato da debiti, decreti ingiuntivi ed ipoteche che rendevano urgente il reperimento di liquidità) aveva deciso di porre in vendita un compendio immobiliare di sua proprietà, nella prospettiva di sanare tali esposizioni debitorie. In tale contesto, dopo infruttuose interlocuzioni con altri potenziali acquirenti, si rivolgeva alla società *Controparte_1* la quale si dichiarava disponibile all'acquisto, subordinandolo tuttavia all'accettazione di un prezzo notevolmente inferiore al valore di mercato dell'intero compendio e alla corresponsione dilazionata del corrispettivo, oltre che all'immissione anticipata nel possesso degli immobili e alla possibilità di eseguire lavori interni.

Sempre secondo la ricostruzione di parte attrice, la dott.ssa *Pt_1*, pur consapevole dell'evidente sproporzione tra le prestazioni e della compressione dei propri interessi, aderiva alla proposta in ragione dell'impellente stato di necessità in cui versava la famiglia. Con scrittura privata del 3 settembre 2018 le parti stipulavano un contratto preliminare di vendita, prevedendo un termine essenziale per la stipula del rogito al 31 dicembre 2018, nell'interesse della promittente venditrice, nonché una serie di acconti sul prezzo e la caparra confirmatoria. Tuttavia, la promissaria acquirente manteneva un comportamento inadempiente, versando solo parzialmente e tardivamente le somme dovute e non provvedendo alla stipula dell'atto definitivo entro il termine essenziale, oltre ad aver apportato modifiche strutturali agli immobili senza autorizzazione o comunque in difformità rispetto ai patti.

A fronte di tali condotte, parte attrice, con comunicazione del 8 aprile 2020, dichiarava di avvalersi

degli effetti previsti dall'art. 1385 c.c., esercitando il recesso per inadempimento e riservandosi ulteriori azioni. Successivamente, la società convenuta convocava la venditrice presso uno studio notarile per la stipula dell'atto definitivo sulla base di una pretesa scrittura privata dell'11 maggio 2020, di cui la dott.ssa *Pt_1* disconosceva la sottoscrizione, che rinviava il termine per la stipula del definitivo, a fronte del versamento dell'ulteriore somma di € 20.000,00.

Alla luce del comportamento della convenuta e della sproporzione originaria tra le prestazioni, la dott.ssa *Pt_1* deduceva altresì che il contratto preliminare fosse stato concluso in una situazione di grave stato di bisogno della propria famiglia, noto alla controparte, che ne avrebbe approfittato imponendo condizioni manifestamente svantaggiose e un prezzo inferiore di oltre la metà al valore reale del compendio, stimato in almeno un milione di euro. In ragione di tali circostanze, parte attrice ha invocato anche, in via subordinata, la rescissione per lesione ultra dimidium ai sensi dell'art. 1448 c.c., affermando che l'intera dinamica contrattuale fosse stata condizionata dalla consapevolezza della controparte circa lo stato di necessità e l'urgenza economica che l'aveva spinta alla stipula.

Sempre in via subordinata, e comunque in relazione alla fase precontrattuale, l'attrice ha contestato alla convenuta la violazione dei doveri di buona fede e correttezza, ritenendo che la società avesse consapevolmente imposto condizioni squilibrate e non trasparenti, con conseguente responsabilità precontrattuale ai sensi dell'art. 1337 c.c., da imputarsi alla condotta sleale tenuta nel corso delle trattative dall' *Controparte_1*

Costituitasi in giudizio, l' *Controparte_1* ha contestato integralmente le allegazioni dell'attrice, affermando innanzitutto che le ragioni personali e familiari che avrebbero spinto la dott.ssa *Pt_1* a sottoscrivere il preliminare del 3 settembre 2018 erano del tutto sconosciute alla promissaria acquirente e, in ogni caso, irrilevanti sotto il profilo giuridico. La società convenuta ha sostenuto di aver trattato esclusivamente con la proprietaria degli immobili, senza alcun interesse né conoscenza circa le condizioni economiche dei suoi congiunti, poiché non legate al rapporto negoziale.

La convenuta ha negato recisamente che il termine del 31 dicembre 2018 fosse da qualificarsi come essenziale, rilevando che lo stesso assetto contrattuale prevedeva una seconda data di riferimento (12 gennaio 2019) ai fini del calcolo della penale e ulteriori previsioni di interessi penalizzanti in caso di ritardi. Ha sottolineato, inoltre, che le parti, nel corso del rapporto, avevano più volte concordemente modificato scadenze e modalità del pagamento degli acconti e della stipula, come dimostrato sia dal verbale di immissione in possesso del 18 gennaio 2019 sia dallo scambio di PEC del 18 ottobre 2019 con cui si era stabilito di fissare il rogito entro la data del 15.11.2019.

La società convenuta ha evidenziato, poi, che, anche nell'aprile 2020, i legali delle parti avevano mantenuto intensi contatti al fine di rinegoziare ulteriormente le condizioni contrattuali, circostanza

che, nel loro assunto, superava la precedente comunicazione della *Pt_1* dell'8 aprile 2020, con cui la stessa aveva dichiarato la risoluzione del contratto. In questo contesto, la convenuta ha richiamato la scrittura privata dell'11 maggio 2020 (di cui l'attrice ha disconosciuto la sottoscrizione e nei confronti della quale la convenuta ha svolto istanza di verifica) affermando che essa era stata regolarmente sottoscritta dalla dott.ssa *Pt_1*, trasmessa dal suo stesso legale e successivamente eseguita dalla convenuta, posto che il 13 maggio 2020 la società aveva versato ulteriori € 20.000,00 accreditati sul conto indicato nel preliminare e mai restituiti dall'attrice nonostante il successivo disconoscimento.

La convenuta ha, quindi, rappresentato di avere complessivamente versato € 205.900,00 e di aver sostenuto ingenti spese di ristrutturazione per € 98.000,00 pur non essendo mai stato stipulato il definitivo di trasferimento.

A fronte delle contestazioni dell'attrice, la convenuta ha affermato che, al contrario, nessun "grave inadempimento" poteva imputarsi alla società, evidenziando che era stata la stessa *Pt_1* a non aver volturato la pratica edilizia del 2012, a non aver fornito al notaio la documentazione necessaria per la stipula e a dolersi dei lavori eseguiti, pur essendo non solo indispensabili ma anche previsti contrattualmente e realizzati come opere di miglioramento ai sensi degli artt. 1150 e 936 c.c.. La convenuta ha sostenuto anche che l'attrice non si fosse presentata alla stipula fissata per il 28 settembre 2020, nonostante avesse incamerato tutti gli acconti versati. Ha contestato, quindi, la fondatezza della domanda principale di legittimità del recesso dell'attrice e la richiesta di ritenzione della caparra, ritenendole infondate poiché nessun inadempimento grave poteva essere attribuito alla promissaria acquirente.

Quanto alla domanda subordinata di rescissione per lesione ultra dimidium, la convenuta ne ha negato in radice i presupposti, ritenendo insussistente qualsiasi stato di bisogno conosciuto o conoscibile e definendo "fantasiosa" la stima del compendio immobiliare operata dall'attrice, priva di riscontro nei reali valori di mercato e nelle condizioni degli immobili. Ha eccepito, in ogni caso, che tale azione sarebbe prescritta ai sensi dell'art. 1449 c.c.. Infine, ha affermato che, in ipotesi di risoluzione del contratto, sarebbe comunque applicabile l'art. 2033 c.c., con obbligo dell'attrice di restituire tutte le somme percepite, non potendo essere giustificata alcuna ritenzione in garanzia o compensazione. Ha sostenuto, inoltre, che sarebbe dovuta anche l'indennità per i miglioramenti e che l'attrice sarebbe decaduta dalla domanda di riduzione in pristino per decorso del termine di cui all'art. 936 c.c.

In via riconvenzionale, l'*Controparte_1* ha chiesto la condanna dell'attrice al pagamento della penale prevista dall'art. 2 del preliminare (rectius art. 3), nella misura da accertarsi in corso di causa.

La causa è stata istruita solo documentalmente e, pervenuta alla scrivente giudice, è stata trattenuta in

decisione all'udienza del 18.12.2025, previa concessione di termini ridotti ex art. 190 comma 2 c.p.c..

Così ricostruita la vicenda e le richieste delle parti, va, anzitutto, rilevato che nonostante parte attrice qualifichi come essenziale il termine del 31.12.2018 individuato nel preliminare per la conclusione del definitivo, l'immissione della convenuta nel possesso dell'immobile è avvenuta solo successivamente, ossia il 18.1.2019, quando, ormai, era ampiamente decorso il termine inizialmente individuato come essenziale nel contratto preliminare e che le parti concordavano il rinvio della stipula del definitivo al 15.11.2019.

In disparte, quindi, qualsiasi considerazione in merito alla scrittura del 11.5.2020, di cui la Pt_1 ha disconosciuto la sottoscrizione, l'essentialità del termine (che, nel caso di specie sembrerebbe atteggiarsi quale essentialità soggettiva, stante la qualificazione operata dalle parti e l'utilizzo del termine "essenziale" previsto dal contratto), secondo quanto condivisibilmente chiarito dalla giurisprudenza, deve essere desunta non già da mera formula di stile ma dalla volontà delle parti come emergente da specifiche espressioni adoperate dai contraenti da cui desumere l'intenzione di considerare ormai venuta meno l'utilità perseguita nel caso di conclusione del contratto definitivo oltre la data stabilita (Cass. n. 21587/2007), interpretando secondo buona fede anche il contegno manifestato dalle parti durante tutto l'arco del rapporto contrattuale, anche in ragione del principio per cui, in tema di contratto preliminare di compravendita, il termine stabilito per la stipulazione del contratto definitivo non costituisce normalmente un termine essenziale, il cui mancato rispetto legittima la dichiarazione di scioglimento del contratto.

Tale termine, infatti, può ritenersi essenziale, ai sensi dell'art. 1457 c.c, solo quando, all'esito di indagine istituzionalmente riservata al giudice di merito, da condursi alla stregua delle espressioni adoperate dai contraenti e, soprattutto, della natura e dell'oggetto del contratto (e, quindi, insindacabile in sede di legittimità se logicamente ed adeguatamente motivata in relazione a siffatti criteri), risulti inequivocabilmente la volontà delle parti di considerare ormai perduta l'utilità economica del contratto con l'inutile decorso del termine (Cass. n. 3645/2007).

La questione dell'essentialità del termine deve essere valutata, quindi, nel complesso del comportamento tenuto dalle parti e deve condursi alla stregua delle espressioni usate dai contraenti, della natura e dell'oggetto del contratto ed altresì, ex art. 1362, c.c. dal comportamento delle parti (da valutare complessivamente, e non in riferimento alla sola parte che sostenga l'essentialità del termine entro cui la prestazione le era dovuta), specie successivo all'inadempimento.

Facendo applicazione di tali principi al caso di specie, deve concludersi che i comportamenti tenuti dalla Pt_1 successivamente alla scadenza del termine per la stipula del definitivo (cfr. verbale di

immissione in possesso del 18.1.2019 che fissava, per il rogito, la data del 8.3.2019 e PEC del 18.10.2019 che fissava ulteriore termine del 15.11.2019 per il definitivo), anche mediante l'individuazione di un ulteriore termine per la sottoscrizione dello stesso, devono ritenersi contrari con la volontà di risolvere il preliminare e con la presunta sopravvenuta inutilità della prestazione una volta superato il termine originario del 31.12.2018.

Da ciò ne deriva che il termine individuato dalle parti nel contratto preliminare del 3.9.2018 per la stipula del definitivo non può certamente qualificarsi quale termine essenziale e, come tale, destinato a determinare automaticamente l'effetto risolutorio del contratto.

Parte attrice ha, inoltre, sostenuto che l'effetto risolutorio del contratto sarebbe, comunque, da ricollegarsi all'inadempimento della società convenuta la quale non avrebbe provveduto al versamento degli acconti secondo quanto previsto dal contratto.

Ai fini della valutazione dell'inadempimento imputato alla *Controparte_1* rileva, anzitutto, la tempistica delle operazioni svolte dai paciscenti: come ricostruito dalle stesse parti e come risultante dagli atti, nel preliminare del 3.9.2018, la parte venditrice si era obbligata:

- a volturare, in capo alla promissaria acquirente, il progetto presentato al *CP_3* *Parte_2* in data 03.04.2012 e per il quale lo stesso *CP_3* aveva chiesto il pagamento degli oneri concessori sin dal 2016;
- a mettere a disposizione del notaio la documentazione necessaria alla stipula del rogito e, in particolare, la licenza edilizia e la pratica di sanatoria (art. 5 scrittura privata), obbligazioni che è incontestato che non siano mai state svolte dall'odierna attrice.

Tali adempimenti, contestati dalla convenuta, non risulta che siano mai stati espletati dall'attrice, sicchè, dall'istruttoria condotta, non può dirsi raggiunta la prova in ordine all'imputabilità della mancata stipulazione del definitivo alla società convenuta.

L'attrice, infatti, non fornisce alcuna prova di aver mai convocato per la stipula del rogito la convenuta, né di aver mai adempiuto alle obbligazioni su di lei gravanti secondo quanto previsto nel contratto preliminare, né ha mai chiesto la restituzione dell'immobile in cui l'*Controparte_1* era stata immessa nel possesso, sicchè, la presunta risoluzione da parte della promittente venditrice del 8.4.2020 non può ritenersi giustificata dall'inadempimento della convenuta, così come difficilmente può parlarsi di illegittima occupazione dell'immobile, dopo che le parti stesse avevano concordato l'immissione in possesso nell'immobile, poi effettivamente avvenuta in data 18.1.2019 e senza che parte attrice abbia mai provveduto a richiedere indietro l'immobile prima della nota del 8.4.2020 con

cui ha dichiarato risolto il contratto a fronte del presunto inadempimento da imputarsi all'odierna convenuta.

Sicchè, non potendosi qualificare come essenziale il termine fissato dalle parti nel preliminare e non rinvenendosi inadempimenti in capo all' *Controparte_1* considerato che quest'ultimo non è mai stato chiamato formalmente a stipulare dalla *Pt_1*, deve dichiararsi illegittima la risoluzione esercitata dalla *Pt_1* con la lettera del 8.4.2020. Da ciò ne consegue che detta risoluzione deve considerarsi come tamquam non esset.

L'unico momento in cui le parti sono state formalmente chiamate alla stipula del definitivo, risale al settembre 2020, allorquando l' *Controparte_1* ha chiamato la *Pt_1* alla stipula del definitivo avanti al notaio *Persona_1* per il giorno 29.09.2020.

Con specifico riferimento alla scrittura del 11.5.2019, di cui parte attrice contesta la riferibilità a sé della sottoscrizione, deve rilevarsi che la stessa appare ictu oculi identica alla sottoscrizione apposta sulla stessa nota del 8.4.2020 con cui l'attrice ha dichiarato risolto il contratto preliminare, sicchè, considerato che "allorché sia proposta istanza di verifica della scrittura privata il giudice non è tenuto a disporre necessariamente una consulenza tecnica grafologica per accertare l'autenticità della scrittura qualora possa desumere la veridicità del documento attraverso la comparazione di esso con altre scritture incontestabilmente provenienti dalla medesima parte e ritualmente acquisite al processo, mentre resta escluso che la questione in esame possa essere risolta attraverso il ricorso ad elementi estranei al procedimento di verifica, quali ad esempio la condotta delle parti (Cass. n. 25508/2021), deve ritenersi che la sottoscrizione presente sulla scrittura del 11.5.2020 sia da attribuirsi all'attrice anche senza la necessità di espletare apposita ctu grafologica.

Senza considerare, peraltro, che detta scrittura fu inviata con PEC dal legale della *Pt_1* (che, peraltro, la difende anche nel presente giudizio) al legale della società convenuta, accompagnata da una mail del procuratore che testualmente prevedeva "la sig.ra *Parte_1* ha sottoscritto l'accordo transattivo che allego alla presente. Ti prego di portarlo alla firma di *Controparte_1* oggi stesso e soprattutto di invitare la società tua assistita di versare l'importo di € 20.500,00 così come concordato", somma poi effettivamente versata dalla convenuta.

Quanto alla domanda di rescissione per lesione ultra dimidium, deve rilevarsi che affinché ricorra la fattispecie di cui all'art. 1448 c.c. è necessario che ricorra lo stato di bisogno della parte, l'approfittamento della controparte per trarne vantaggio e la lesione oltre la metà del valore della prestazione da eseguire.

Ebbene, premesso che la difficoltà finanziaria e di liquidità rappresentata da parte attrice non può

qualificarsi in un vero e proprio “stato di bisogno”, resta comunque indimostrata tanto la sussistenza del presunto stato di bisogno, quanto l’approfittamento della controparte che parte attrice avrebbe voluto dimostrare mediante escussione testimoniale dei propri congiunti, difficilmente attendibili.

A ciò si aggiunga che le domande articolate da parte attrice nella seconda memoria istruttoria al fine di dimostrare la sussistenza di tali requisiti sono risultate estremamente generiche. Del tutto indimostrata è, anche, la sproporzione tra il valore del bene e quanto effettivamente pattuito, considerato, peraltro, che la convenuta ha effettuato attività di manutenzione sull’immobile per cui è causa e che parte attrice ha solo genericamente affermato che il bene di cui al preliminare varrebbe almeno € 1.000.000,00.

La domanda deve, pertanto, essere rigettata.

Del pari, è da rigettarsi la domanda di responsabilità precontrattuale spiccata dall’attrice in relazione all’art. 1337 c.c., considerato che in difetto di prova in ordine all’effettivo stato di bisogno dell’attrice e all’effettivo approfittamento della convenuta, la determinazione del prezzo di vendita del bene è rimessa alla autonoma contrattazione tra le parti, considerato, peraltro che la differenza tra il prezzo di mercato e quello pattuito tra le parti è rimasta estremamente generica e priva di sostegno probatorio.

Le domande di parte attrice devono, quindi, essere integralmente rigettate.

Quanto, invece, alla domanda riconvenzionale spiccata da parte convenuta e volta ad ottenere il pagamento della penale di cui all’art. 2 del compromesso di vendita (rectius art. 3 del contratto preliminare) deve rilevarsi che la domanda è già stata oggetto di pronunciamento da parte del giudice nell’ordinanza resa nell’ambito del giudizio n.r.g. 887/2020 per cui deve ritenersi che non sussiste alcun ragionevole interesse della parte convenuta a duplicare il titolo.

La domanda riconvenzionale deve, pertanto, essere rigettata.

Il rigetto della riconvenzionale giustifica la compensazione per metà delle spese di lite, restando l’ulteriore metà a carico di parte attrice, in quanto soccombente.

P.Q.M.

il Tribunale di Isernia, definitivamente pronunciando sulla domanda in epigrafe, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattese, così provvede:

- rigetta le domande di parte attrice;
- rigetta la riconvenzionale spiccata da *Controparte_1*
- condanna *Parte_1* al pagamento di ½ delle spese di lite del presente giudizio in favore di *Controparte_1* che si liquidano in € 3.808,00 (già in misura di ½) oltre IVA se dovuta, CPA e spese generali come per legge;

- compensa tra le parti l'ulteriore metà delle spese di lite.

Isernia, li 16.3.2026

Il Giudice

Dott.ssa Simona Di Paolo