



Tribunale Ordinario di Nola

PRIMA SEZIONE CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 5474/2019

Oggi **21 maggio 2026** il dott. Andrea Francesco Fabbri, lette le note scritte depositate dalle parti al fine di partecipare all'udienza tenutasi con modalità cartolare e già fissata per la discussione ex art 281 sexies cpc.

Il Giudice preso atto di quanto sopra, successivamente pronuncia sentenza *ex art. 281 sexies c.p.c.*.

Il Giudice

dott. Andrea Francesco Fabbri



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di NOLA
PRIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Andrea Francesco Fabbri ha pronunciato *ex art. 281 sexies* c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **5474/2019**

TRA

Parte_1 (C.F.: C.F._1) e Parte_2 (C.F.: C.F._2), rappresentati e difesi dall'Avv. Benedetto La Peruta (C.F.: C.F._3), elettivamente domiciliati presso il suo studio in Caserta alla via Unità, 13,

ATTORI

E

Controparte_1 (C.F.: P.IVA_1), in persona del legale rappresentante sig. Controparte_2, dichiarata contumace,

CONVENUTA CONTUMACE

CONCLUSIONI: come da note scritte depositate per l'udienza cartolare del 21.5.2026

Per gli attori Parte_1 e Parte_2: accertare e dichiarare l'inadempimento della CP_1 CP_1 in relazione all'obbligazione assunta con il contratto di permuta del 27.04.2018; per l'effetto, pronunciare la risoluzione del detto contratto ex art. 1453 I comma c.c.; condannare la Controparte_1 al risarcimento dei danni subiti dai germani Parte_1, da quantificarsi in € 37.244,03; condannare la società resistente al pagamento delle spese, comprese le generali, e competenze di giudizio con distrazione in favore del procuratore costituito.

RAGIONI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Gli attori, i germani Parte_1 e Parte_2, con ricorso ex art. 702 bis c.p.c., convenivano in giudizio la Controparte_1 al fine di ottenere l'accertamento e la dichiarazione dell'inadempimento della convenuta in relazione al contratto di permuta stipulato in data 27 aprile 2018. Per l'effetto, chiedevano che venisse pronunciata la risoluzione di tale contratto, ai sensi dell'art. 1454 c.c. o, in via subordinata, ex art. 1453, comma 1, c.c.

Inoltre, gli attori domandavano la condanna della Controparte_1 al risarcimento dei danni subiti, quantificati in € 37.244,03, somma indicata nel computo metrico prodotto. Infine, chiedevano la condanna della società convenuta al pagamento delle spese e competenze di giudizio, con distrazione in favore del procuratore costituito.

A fondamento della loro domanda, i germani *Parte_1* esponevano di aver ceduto in permuta alla [...] *CP_1* un fabbricato sito in Cicciano (NA) in cambio della cessione, da parte della società, di un appartamento e di un locale autorimessa da realizzarsi nello stesso stabile (che doveva essere demolito e ricostruito giusta concessione edilizia depositata in atti) entro il 27 aprile 2019. Successivamente alla stipula del contratto, la *Controparte_1* ottenuto il possesso dell'immobile, avrebbe iniziato attività preparatorie alla demolizione, rimuovendo infissi, pavimenti, rivestimenti e impianti e procedendo al taglio parziale della muratura in tufo. Tuttavia, la società convenuta non avrebbe completato la demolizione né iniziato la costruzione delle unità immobiliari promesse in permuta entro il termine pattuito. Infruttuosamente decorso il termine, i germani *Parte_1* avrebbero inviato alla *Controparte_1* un formale invito ad adempiere ex art. 1454 c.c., rimasto senza riscontro. Per tali ragioni, gli attori ritenevano sussistente un grave inadempimento da parte della convenuta, giustificante la risoluzione del contratto e il risarcimento dei danni consistenti nelle spese necessarie per il ripristino dell'immobile nello stato in cui era stato consegnato.

All'udienza del 25/2/2021, veniva dichiarata la contumacia della *Controparte_1* regolarmente citata e non costituita. Veniva disposto mutamento del rito e nominato consulente tecnico d'ufficio (CTU) per accertare lo stato dell'immobile oggetto di causa in relazione alle opere di demolizione e per quantificare i costi di ripristino in caso di compatibilità. In data 14/03/2023 veniva conferito l'incarico al CTU Ing. *Persona_1*. L'Ing. *Per_1* epositava la sua relazione nel mese di ottobre 2023.

Con ordinanza del 13/10/2023, il Giudice scioglieva la riserva sull'ammissibilità delle prove richieste dall'attore, ammettendo l'interrogatorio formale del legale rappresentante della convenuta e la prova testimoniale sui capitoli c) e d) della memoria del 13/7/2021, e rinviando per l'espletamento all'udienza del 23/4/2024.

All'udienza del 23/04/2024 venivano escussi i testi *Testimone_1* e *Testimone_2*. Il legale rappresentante della convenuta risultava assente ingiustificatamente. L'Avv. La Peruta chiedeva rinvio per conclusioni e il Giudice rinviava la causa per la discussione orale ex art 281 sexies cpc all'udienza del 17/4/2025, poi rinviata alla presente udienza per esigenze di ruolo.

La domanda attorea è fondata e merita accoglimento in quanto risultano provati il titolo (contratto depositato in atti) e l'inadempimento della *Controparte_1* consistente nella parziale demolizione dell'immobile oggetto del contratto di permuta e nel successivo abbandono del cantiere. Tale inadempimento emerge chiaramente dalle risultanze istruttorie, in particolare dai rilievi fotografici depositati, dalle deposizioni testimoniali, dalla mancata comparizione del legale rappresentante della convenuta per l'interrogatorio formale, nonché dagli accertamenti compiuti dal consulente tecnico.

Testimonianza di *Testimone_1*: Il teste *Testimone_1* ha dichiarato che dopo che l'inquilino aveva lasciato l'immobile nel 2015, rimanendo sfitto per circa due anni, vide la ditta *CP_3* eseguire lavori di smantellamento. Ha precisato che l'immobile prima era integro, ma la ditta ha levato porte e finestre e, sebbene non sia entrato, dalla strada vedeva che l'immobile veniva preparato per l'abbattimento.

Testimonianza di *Testimone_2*: Il teste *Testimone_2* ha riferito che l'immobile in via Marisco fu comprato da *Controparte_2* (legale rappresentante della *CP_3* nel 2018 ed era abitabile. Successivamente, a maggio 2018, la *CP_3* iniziò i lavori, cominciando a smontare finestre e ad abbattere tramezzi, per poi fermare completamente i lavori, lasciando l'immobile spoglio e i lavori sospesi.

Viene inoltre in rilievo l'istituto della *ficta confessio*, posto che il legale rappresentante della [...] *CP_1* sig. *Controparte_2*, è risultato assente ingiustificatamente all'udienza del 23/04/2024, fissata per l'espletamento dell'interrogatorio formale, nonostante la regolare notifica dell'ordinanza di ammissione. Tale mancata comparizione, ai sensi dell'art. 232 c.p.c., consente al giudice di ritenere ammessi i fatti dedotti nell'interrogatorio, qualora le circostanze lo giustifichino. Nel presente caso, l'ingiustificata assenza del legale rappresentante della convenuta, unitamente alle concordanti deposizioni testimoniali che descrivono l'avvio di opere di smantellamento e la successiva interruzione dei lavori, rafforza il convincimento di questo

Giudice circa l'effettivo inadempimento della *Controparte_1* lle obbligazioni assunte con il contratto di permuta.

L'inadempimento della *Controparte_1* risulta grave in quanto, a seguito della stipula del contratto di permuta del 27.04.2018 e dell'ottenimento del possesso dell'immobile dei sigg. *Parte_1* , la convenuta ha posto in essere attività preparatorie alla demolizione, consistenti nella rimozione di infissi, pavimenti, rivestimenti e impianti, e nel taglio parziale della muratura. Tuttavia, la *Controparte_1* non ha completato l'opera di demolizione né ha dato inizio alla realizzazione del fabbricato promesso in permuta entro il termine pattuito del 27.04.2019. Tale condotta ha di fatto impedito ai germani *Parte_1* di ottenere le unità immobiliari pattuite e ha compromesso irrimediabilmente l'equilibrio contrattuale.

Il contratto si è risolto di diritto ai sensi dell'art 1454 c.c., avendo parte attrice dimostrato di aver inviato regolare diffida ad adempiere ai sensi della disposizione citata (vedi diffida in atti, ricevuta dalla convenuta in data 10/5/2019).

Quanto ai danni, il Consulente Tecnico d'Ufficio, Ing. *Persona_1* con relazione completa, esaustiva e che qui si intende integralmente richiamata e trascritta, ha accertato che l'attuale stato dei luoghi è certamente compatibile con opere di demolizione, riscontrando la presenza di materiali classificabili come macerie provenienti da lavorazioni di demolizione di intonaci, marmi, pavimenti, rivestimenti, impianti e murature. Il CTU ha quantificato le opere necessarie a ricondurre l'immobile ad uno stato di normale uso e conservazione confermando quanto riportato nel computo metrico depositato da parte ricorrente.

Pertanto, la domanda, espressamente rivolta alla corresponsione della somma di euro € 37.244,03, può essere accolta nella sua interezza.

Non può essere ordinata la cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale in quanto tale ordine presuppone il rigetto della domanda (vd. comb. Disp. art.2668 co II c.c. ed art 2652 n 1 c.c.).

Nemmeno può essere accolta la posta risarcitoria relativa alle spese di trascrizione della domanda giudiziale, ciò in quanto la relativa domanda è stata avanzata solo in sede di discussione ex art 281 sexies cpc. Va rilevato, in proposito, che la domanda è stata trascritta in data 27.8.2019; la relativa richiesta, pertanto, poteva essere avanzata con le memorie di primo termine, depositate in data 14.6.2021, la domanda in sede di discussione appare del tutto tardiva. Va, inoltre considerato che non vi è prova del versamento della somma, avendo parte attrice depositato una semplice fatture, non anche la prova del relativo pagamento.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo, in applicazione dei parametri di cui al DM n. 55/2014.

P.Q.M.

Il Tribunale Ordinario di Nola, Prima Sezione Civile, nella persona del Giudice dott. Andrea Francesco Fabbri, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da *Parte_1* e *Parte_2* nei confronti di *Controparte_1* così provvede:

1. Accerta e dichiara l'inadempimento della *Controparte_1* in relazione all'obbligazione assunta con il contratto di permuta del 27 aprile 2018.
2. Accerta l'avvenuta risoluzione ex art 1454 c.c., alla data del 25/5/2019 del contratto di permuta stipulato in data 27 aprile 2018 tra *Parte_1* e *Parte_2* e *Controparte_1* per inadempimento della convenuta.
3. Condanna la *Controparte_1* in persona del legale rappresentante, al risarcimento dei danni in favore di *Parte_1* e *Parte_2* liquidati in euro € 37.244,03, oltre interessi legali dalla data della presente sentenza al soddisfo.

4. Condanna la *Controparte_1* al pagamento delle spese di giudizio, che si liquidano in euro 5077,00 per compensi, oltre IVA, cpa e rimborso spese forfettario come per legge, oltre ad euro 285,00 per esborsi, con distrazione in favore dell'Avv. Benedetto La Peruta, dichiaratosi antistatario.

5. Pone le spese di CTU definitivamente a carico di *Controparte_1*

Così deciso in Nola, il 21.5.2026.

Il Giudice

dott. Andrea Francesco Fabbri