



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale Ordinario di Cagliari
SEZIONE SECONDA

N. R.G. 6745/2021

Il Giudice unico in persona della dott.ssa Maria Teresa Latella magistrato applicato ex DL 117/2025 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di II Grado iscritta al n . 6745/2021

avente per oggetto: esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto

promossa da:

Parte_1 nata ad Assemini il 18 febbraio 1945 ivi residente in via Sardegna n.52 –(C.F. *C.F._1*)

Con l'Avv. Salvatore Cincotti

ARTE ATTRICE

Contro

Controparte_1 (*CodiceFiscale_2*)

Controparte_2 (*CodiceFiscale_3*),

difese dall'Avv. Carmen Loi

PILI PAOLA (CF C.F._4)

CP_3 (CF C.F._5)

CP_4 (CF C.F._6)

Contumaci

e con l'intervento

CP_5 (CF C.F. C.F._7)

Con l'avv Salvatore Cincotti

Conclusioni delle parti:

per l'attrice:

Piaccia All'Ecc.mo Tribunale adito, disattesa ogni avversa domanda,

eccezione e deduzione, così giudicare:

a) Accertare e dichiarare autentiche le sottoscrizioni apposte di pugno dai contraenti Parte_2 e Parte_3 alla scrittura privata 1 febbraio 2007;

b) Accertare e dichiarare che il promittente acquirente Parte_2 provvedeva ad eseguire correttamente la prestazione relativa al pagamento

del prezzo d'acquisto in favore del promittente venditore *Parte_3*

[...] ;

c) Accertare e dichiarare che lo stato di fatto delle due unità immobiliari risulta conforme ai dati e planimetrie catastali ai sensi della legge 30.07.2010 n.122;

d) Per l'effetto, pronunciare sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso ai sensi e per gli effetti di cui all' art. 2932 Codice Civile, dichiarando l'esponente nelle sue anzidette qualità di erede piena ed esclusiva proprietaria delle due unità immobiliari in Assemini Corso Asia n.92 censite al N.C.E.U. alla sezione U – Foglio 3469 – mappali 17 e 18;

CON VITTORIA di spese di giudizio;

per i convenuti *CP_1* e *Controparte_2*

Accertato e dichiarato il difetto di legittimazione attiva, rigettare la domanda attrice, ovvero, in subordinare, ordinare all'attrice l'integrazione del contraddittorio mediante chiamata in giudizio di *CP_5* e Pili Paola, figlie del premorto *Parte_2* , nonché di *CP_3* e *CP_4* *[...]* marito e figlia di *Parte_4* ,

2) Nel merito, rigettare la domanda in difetto dei presupposti di fatto e di diritto

3) In ogni caso, mandare esenti le odierne convenute, quali eredi accettanti con beneficio dell'inventario del defunto *Parte_3* , da ogni

qualsivoglia responsabilità patrimoniale personale dichiarandole tenute nei limiti del patrimonio relitto del defunto.

4) Con vittoria di spese ed onorari di giudizio

Per **CP_5** :

come da conclusioni dell'attrice

MOTIVI IN FATTO E DIRITTO

La signora **Pt_1** ha convenuto il sig. **Parte_3** in persona degli eredi deducendo che in data 1 FEBBRAIO 2007, il proprio coniuge **[...]** **Pt_2** - stipulava col convenuto un contratto preliminare di compravendita sotto forma di scrittura privata rendendosi promissario acquirente di due appartamenti posti al piano primo della palazzina C lato Corso Asia in Assemini e due piccole cantine con relativi posti auto scoperti al prezzo di € 88.722,00 oltre iva . Dopodichè, giacchè il promittente acquirente aveva provveduto al pagamento del prezzo concordato, gli immobili gli venivano consegnati nello stato di fatto risultante conforme ai dati e planimetrie catastali come previsto dalla legge 122/2010. Tuttavia, ancor prima che le parti formalizzassero con atto definitivo la compravendita, in data 4 gennaio 2021 il Signor **Parte_3** **[...]** decedeva e successivamente, in data 13 marzo 2021, decedeva altresì il Signor **Parte_2** . Essendogli l'attrice succeduta chiedeva di essere riconosciuta piena ed esclusiva proprietaria di diritto delle due unità immobiliari,” previo accertamento giudiziale delle sottoscrizioni apposte

alla predetta scrittura privata, con conseguente pronuncia che produca gli effetti del contratto non concluso ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2932 Codice Civile “

Veniva altresì avviata procedura di mediazione con esito negativo donde l'odierno giudizio

Si sono costituite le sig.re *CP_1* e *Controparte_2* , quali uniche eredi con beneficio eccependo in via preliminare il difetto di legittimazione , essendovi altri eredi e /o legatari. Nel merito chiedevano il rigetto della domanda per non esser stata integralmente eseguita la prestazione di parte promittente acquirente in difetto di pagamento di oneri, e tasse oltre a dare atto dell'erronea individuazione catastale dell'immobile gravato tuttora da ipoteca.

Nel corso del giudizio interveniva volontariamente *CP_5* e veniva disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri eredi del promittente acquirente, e quindi, prodotta documentazione la causa era trattenuta in decisione.

2.I principi di diritto applicabili alla fattispecie

Si premette quanto alla clausola di arbitrato libero presente in contratto, che trattandosi di ipotesi di incompetenza semplice da rilevarsi solo su istanza di parte, nessuno ha sollevato la questione e dunque questo giudice è competente a decidere.

Inoltre circa l'affermato difetto di legittimazione, meglio qualificabile alla stregua di un contraddittorio non intero , si precisa che la questione è da

ritenersi superata dall'ordine di integrazione del contraddittorio pronunciato in udienza

Nel merito la domanda è infondata

Si ricorda in diritto che nel contratto preliminare, chi solleva l'eccezione di inadempimento deve solo allegare il mancato o inesatto adempimento della controparte, mentre spetta a quest'ultima dimostrare di aver eseguito correttamente la propria prestazione, così come il debitore che vuole paralizzare una domanda giudiziale deve provare di aver adempiuto.

In particolare "in tema di contratto preliminare, ai fini dell'accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932. cod. civ. è sufficiente la semplice offerta non formale di esecuzione della prestazione in qualsiasi forma idonea a manifestare la relativa volontà soltanto se le parti abbiano previsto il pagamento del prezzo, o del residuo prezzo, contestualmente alla stipula del contratto definitivo. Se, invece, il pagamento del prezzo o di una parte di esso deve precedere la stipulazione del contratto definitivo, la parte è obbligata, alla scadenza del previsto termine, anche se non coincidente con quella prevista per la stipulazione del contratto definitivo, al pagamento, da eseguirsi nel domicilio del creditore o da offrirsi formalmente nei modi previsti dalla legge, non sussistendo in tale ipotesi nessuna ragione che giustifichi la sufficienza dell'offerta informale; in caso contrario, colui che è tenuto al pagamento è da considerarsi inadempiente e non può ottenere il trasferimento del diritto, ove la controparte sollevi l'eccezione di cui all'art. 1460 cod. civ.". (cass. sentenza n. 26226 del 13/12/2007)

3.Le evidenze probatorie ed il rigetto

Ciò premesso, nella specie non è contestata né la provenienza delle sottoscrizioni del contratto preliminare (che dunque debbono ritenersi veritiere) nè il pagamento del prezzo di cui alla scrittura 1.2.2007 . Risulta tuttavia dalla medesima scrittura che erano a carico del promittente acquirente le imposte e le spese condominiali una volta ottenuto il possesso , anche anticipatamente rispetto al rogito, circostanza poi effettivamente verificatasi il 29.11.2011

Tanto si desume dagli artt.5 e 7 lett a e b del preliminare ed in particolare ed inoltre dalla clausola di cui al verbale di consegna per cui dal 29.11.2011 decorrevano *i termini tra l'altro per le spese di Ici da corrispondersi prima della stipula del rogito.*

Parte convenuta ha eccepito tali inadempimenti, con una parziale quantificazione già fin dalla comparsa di risposta e dunque tempestiva.

Al tempo stesso l'inadempimento deve ritenersi grave alla luce della quantificazione medesima tenuto conto del tempo della stipula del preliminare e del godimento nelle more usufruito da parte promittente acquirente.

Quest'ultima dal canto proprio nulla ha contestato né dimostrato in merito all'eccezione di controparte né ne ha fatto almeno offerta di pagamento (non desumibile dalle proprie conclusioni che nulla riconoscono in merito). La domanda, alla luce dei principi sopra affermati, va pertanto rigettata e le spese di lite, per la regola della soccombenza vanno poste a carico di parte attrice e parte terza chiamata litisconsorte (a prescindere dalla contumacia) pretermessa e si liquidano per tre fasi di giudizio su parametri

minimi stante la semplicità della lite, avuto riguardo all'importo del contratto

p.q.m.

ritenuta la giurisdizione e competenza

rigetta la domanda giudiziale

rigetta ogni altra domanda od eccezione

condanna parte attrice e terze chiamate al pagamento delle spese come liquidate in euro 4.400,00 per compensi oltre accessori per legge

Cagliari 9.1.2026

Il Giudice.

Dott.ssa Maria Teresa Latella