

N. R.G. 3458/2011



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE DI CATANIA**

PRIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Cristiana Gaia Cosentino  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. r.g. **3458/2011** promossa da:

**AP**, nato a Catania, il **X** 1958, con il patrocinio dell'avv. BONANNO  
FELDMANN LUIGI, D'AMICO RITA e GRISAFI RITA (**X**) VIA ALDO  
FABRIZI 26 PEDARA; , ivi elettivamente domiciliato VIA ALDO FABRIZI 26 PEDARA presso il  
difensore avv. BONANNO FELDMANN LUIGI

ATTORE

contro

**AA**, nata a Catania, il **X** 1950, ivi residente in via Fiume nr.6/A - contumace

CONVENUTA

CONCLUSIONI: Il procuratore della parte ha precisato le conclusioni riportandosi a quanto dedotto  
nei propri atti e nei verbali di causa

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

Con atto di citazione notificato il 21.03.2011, **AP** premetteva di aver stipulato contratto  
preliminare di compravendita in data 22.03.1995, con il quale l'attore si obbligava a vendere alla  
sorella **AA** la metà indivisa dell'unità immobiliare sita in Catania, via **X** scala **X**,  
lato nord, int **X**, composto da **X** vani ed accessori, catastato alla partita n **X** N.C.E.U. di Catania,  
foglio **X**, mappale **X** sub. **X** cat. **X** cl **X**, vani **X**, rendita lire 1.320.000. Rilevava che l'appartamento  
era in proprietà di entrambi i fratelli per metà ciascuno e pervenuto per successione ereditaria dei

genitori AA e RG . Il prezzo per la compravendita era stato pattuito in lire 90.000.000 e l'atto definitivo doveva essere stipulato entro e non oltre la fine del mese di settembre 1995. Inoltre, contestualmente alla stipula del preliminare, veniva trasferito il possesso dell'immobile ad AA , la quale provvedeva al pagamento dell'intero corrispettivo convenuto. Tuttavia, non era mai stato stipulato l'atto definitivo di compravendita. Sicchè, chiedeva dichiarare la prescrizione del diritto alla stipulazione e conclusione del contratto definitivo di compravendita ed ogni altro diritto derivante, nonché condannare AA all'immediata riconsegna del bene immobile con i relativi beni mobili, pertinenze ed arredi ivi contenuti e restituzione delle chiavi. Chiedeva, altresì, dichiarare che l'immobile in oggetto è in comunione ereditaria in parti uguali tra loro per quote indivise e condannare la convenuta al pagamento in favore dell'attore pro quota (50%) della cd. fruttificazione dell'immobile a far data dalla stipula del preliminare e fino all'effettiva riconsegna, oltre al rimborso della metà delle spese ed oneri condominiali relativi all'appartamento in oggetto. Infine, chiedeva lo scioglimento della comunione ereditaria ed in caso di non divisibilità del bene e, in difetto di richiesta di attribuzione da parte di alcuno dei coeredi, far luogo alla vendita all'asta con incanto dell'intero compendio ereditario.

Nessuno si costituiva per la convenuta che rimaneva contumace, nonostante la regolarità della notifica dell'atto introduttivo.

Espletata apposita c.t.u., la causa, all'udienza del 27.09.2016, veniva posta in decisione assegnando i termini di legge.

La domanda merita accoglimento per le considerazioni che seguono.

In punto di diritto è appena il caso di rilevare che, *in tema di contratto preliminare, qualora le parti abbiano rimesso alla volontà di una di esse la fissazione del termine relativo alla stipulazione del contratto definitivo, e quest'ultima ritardi ingiustificatamente l'esercizio di tale facoltà, l'altra parte, adempite le obbligazioni poste a suo carico, può tanto rivolgersi al giudice per la fissazione di un termine, ex art.1183 cod. civ., quanto proporre direttamente domanda di adempimento in forma specifica, ex art. 2932 stesso codice (domanda nella quale deve ritenersi implicita la richiesta di fissazione del detto termine), con la conseguenza che, trascurato l'esercizio di tali, alternative facoltà, e protrattasi l'inerzia per l'ordinario termine prescrizione, il suo diritto alla stipula del contratto definitivo deve ritenersi estinto per intervenuta prescrizione (Cass. Civ., 10.12.2001, n.15587; Cass. Civ., n.9086/1992).*

Nella specie, non vi è dubbio che pur essendo stato concluso tra le parti un contratto preliminare di vendita relativo all'immobile in oggetto e pur essendo stato trasferito il possesso dell'immobile contestualmente alla stipula, nonché versato interamente il prezzo pattuito, non è stato tutt'oggi

stipulato il contratto definitivo di compravendita per il quale era stato stabilito il termine entro e non oltre fine settembre del 1995, per come desumibile dagli atti di causa e non emergendo elementi contrari, non essendosi parte convenuta nemmeno costituita.

Sicché, va pronunciata l'estinzione per intervenuta prescrizione decennale del diritto di stipulare il contratto definitivo di compravendita relativo al contratto preliminare di compravendita concluso tra le parti il 22.03.1995 concernente l'immobile in oggetto.

Ne deriva, conseguentemente, che l'immobile in oggetto è in comunione ereditaria tra le parti, per una quota pari a metà ciascuno indivisa, per come desumibile dagli atti di causa, nonché dalla relazione tecnica del c.t.u. nominato del 14.10.2013. Sicché, parte convenuta va, altresì, condannata al rilascio immediato dell'immobile in oggetto e dei relativi arredi e pertinenze.

Inoltre, è appena il caso di rilevare che *nel contratto preliminare ad effetti anticipati - in base al quale le parti, nell'assumere l'obbligo della prestazione del consenso a contratto definitivo, convengono l'anticipata esecuzione di alcune delle obbligazioni nascenti da questo, quale la consegna immediata della cosa al promissario acquirente, con o senza corrispettivo - la disponibilità del bene conseguita dal promissario acquirente ha luogo con la piena consapevolezza dei contraenti che l'effetto traslativo non s'è ancora verificato, risultando, piuttosto dal titolo l'altruità della cosa. Ne consegue che deve ritenersi inesistente nel promissario acquirente l'"animus possidendi", sicché la sua relazione con la cosa va qualificata come semplice detenzione, con esclusione dell'applicabilità alla fattispecie della disciplina di cui all'art. 1148 cod. civ., relativa all'obbligo del possessore in buona fede di restituire i frutti percepiti dopo la domanda giudiziale (cfr., Cass. Civ., 28.06.2000, n.8796). Sicché, il promissario acquirente in quanto detentore della cosa, è tenuto a restituire non solo il bene indebitamente goduto, ma anche le utilità "ab initio" ricavate dallo stesso, non rilevando, al riguardo, la disposizione di cui all'art. 1148 cod. civ., la quale limita temporalmente l'obbligo restitutorio dei frutti per il possessore in buona fede con decorrenza dal giorno della domanda giudiziale (così, Cass. Civ., 10.10.2013, n.23035).*

Ciò posto, il c.t.u. nominato, sulla base di conclusioni pienamente condivisibili ed esenti da contraddizioni, ha quantificato la fruttificazione dell'immobile in oggetto a far data dalla stipula del contratto preliminare, e cioè dal 22.03.1995, nella complessiva somma di euro 94.329,00. Pertanto, parte convenuta va condannata al pagamento della metà della somma, pari ad euro 47.164,50, oltre la fruttificazione dell'immobile maturata e maturanda, pari ad euro 211,50 mensili, per come quantificata dal c.t.u., dal mese di novembre 2013 fino all'effettiva riconsegna dell'immobile, oltre rivalutazione ed interessi di legge dal dì del dovuto fino al soddisfo.

Con riguardo alla domanda di rimborso delle spese sostenute dall'attore appare necessario conferire incarico integrativo al c.t.u., con separata ordinanza, al fine di quantificare i costi effettivamente sostenuti dall'attore in relazione alle spese condominiali relative, così come desumibili dalla documentazione in atti, non essendo specificato quanto sia stato pagato pro quota da parte dell'attore in relazione alla determinazione delle spese intime.

Deve essere, inoltre, accolta la domanda di scioglimento della comunione ereditaria, avverso cui non è stata sollevata alcuna eccezione, essendo, peraltro, parte convenuta rimasta contumace.

Il c.t.u., pur avendo esaminato la possibilità di condivisione dell'immobile ha chiaramente accertato una non facile divisione dello stesso, e, quindi, ha sostanzialmente evidenziato la necessità che si procedesse alla vendita di tutto il compendio ereditario.

Stante, pertanto, la non comoda divisibilità dell'immobile e la condotta manifestata dalle parti, i beni ereditari vanno venduti ai pubblici incanti in base al prezzo stabilito dal c.t.u., per poi ripartire il ricavato secondo le quote di diritto a ciascuno dei dividendi. In particolare, va chiarito che l'eredità appartiene per metà a parte attrice e per metà alla convenuta AA. I relativi incombeni verranno espletati mediante delega a notaio per l'espletamento delle operazioni di vendita, con separata ordinanza a seguito del passaggio in giudicato della presente sentenza.

Sono da porre a carico di tutti gli eredi ciascuno per la propria quota, le spese inerenti a pratica di aggiornamento catastale, nonché eventuali denunce di successioni e volture catastali a carico degli eredi ancora inadempienti.

#### P.Q.M.

Definitivamente pronunciando, previa dichiarazione di contumacia di AA, rigettando ogni contraria istanza, eccezione o difesa, in accoglimento della domanda avanzata con atto di citazione notificato il 21.03.2011:

- Dichiaro estinto per intervenuta prescrizione il diritto di stipula del contratto definitivo di compravendita relativo al contratto preliminare di compravendita concluso tra le parti il 22.03.1995 concernente l'immobile sito in Catania, via X scala X lato nord, int X composto da X vani ed accessori, catastato alla partita n. X N.C.E.U. di Catania, foglio X, mappale X sub X, cat. X, cl. X vani X rendita lire 1.320.000;
- Dichiaro che l'immobile in oggetto è in comunione ereditaria in parti uguali tra le parti per quote indivise;
- Condanna parte convenuta all'immediata consegna dell'immobile in oggetto, con i relativi arredi e pertinenze;

- Condanna parte convenuta a pagare all'attore euro 47.164,50, oltre la fruttificazione dell'immobile maturata e maturanda, pari ad euro 211,50 mensili, dal mese di novembre 2013 fino all'effettiva riconsegna dell'immobile, oltre rivalutazione ed interessi di legge dal di del dovuto fino al soddisfo.
- Dichiaro il compendio ereditario non comodamente divisibile e, per l'effetto, dispono che allo scioglimento della comunione si proceda mediante vendita all'incanto;
- Dispono che quale prezzo base per la vendita all'incanto si assuma il valore di stima indicato dal c.t.u., con conseguente attribuzione ai condividenti di una parte del ricavato corrispondente alla quota di ciascuno, come determinata in seno alla relazione tecnica depositata il 14.10.2013, nonché ponendosi a carico di tutti gli eredi, ciascuno per la propria quota, le spese inerenti a pratiche di aggiornamento catastale e ad eventuali denunce di successione e volture catastali;
- Dispono come da separata ordinanza per il proseguo;
- Spese al definitivo.

Catania, il 16.03.2017

Il Giudice

*Dott.ssa Cristiana Gaia Cosentino*