

**N. R.G. 697/2023**



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA**  
**OBBLIGAZIONI E CONTRATTI CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Patrizia Franceschelli  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **697/2023** promossa da:

**F. B.** (C.F. ...), con il patrocinio dell'avv. B. L., elettivamente domiciliato in Via .... presso il difensore avv. B. L.

**ATTORE/OPPONENTE**

contro

**S. D. T.** (C.F. ...), con il patrocinio dell'avv. D. A. M., elettivamente domiciliato in ..., presso il difensore avv. D. A. M.

**CONVENUTA/OPPOSTA**

**OGGETTO:** opposizione a decreto ingiuntivo n. 14/2023 emesso in data 9-1-2023 dal Tribunale di Pescara

**CONCLUSIONI:** come in atti.

**FATTO E DIRITTO**

1) Con atto di citazione notificato in data 17-2-2023, B. F. proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 14/2023, emesso dal Tribunale di Pescara in data 9-1-2023 in favore di D. T. S., con il quale gli si ingiungeva il pagamento della somma di € 70.000,00, oltre interessi come da domanda e spese della procedura, quale sorte capitale riportata nell'assegno bancario emesso dalla U. Banca filiale di Francavilla al Mare n. ... tratto sul conto corrente n. ..., azionato quale come promessa di pagamento *ex art. 1988 c.c.*, pur non valendo come titolo esecutivo poiché non recante l'indicazione della data di emissione, chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni: "1)- IN VIA PRELIMINARE: Disporre inaudita altera parte l'immediata sospensione della provvisoria esecutività



del decreto ingiuntivo n. 14/2023 R.G.D.I. reso dal Tribunale di Pescara in data 04.01.2023, in ragione della sussistenza dei requisiti di cui all'art. 649 c.p.c., attesa la fondatezza dell'opposizione, basata su prova scritta, la mancanza dei presupposti richiesti dal codice di procedura civile per l'emaneazione del decreto ingiuntivo e/o l'assenza di quelli previsti per l'originaria concessione della provvisoria esecutività allo stesso di cui all'art. 642 c.p.c., per tutte le argomentazioni esposte nei precedenti punti da 1 a 3. 2)- NEL MERITO, IN VIA PRINCIPALE: Per le motivazioni esposte ai punti subb 1 e 2 dei motivi del presente atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo, accertare e dichiarare la nullità, l'annullabilità e/o l'inefficacia del decreto ingiuntivo opposto (n. 14/2023 RGDI) per insussistenza del credito reclamato in monitorio, attesa l'estinzione della obbligazione di garanzia a carico di B. F. in ragione dell'intervenuto pagamento eseguito dalla B. B. Srl a tacitazione del decreto ingiuntivo n. 169/2023 R.G.D.I. Tribunale di Pescara. 3)- in ogni caso con vittoria di spese e compenso professionale del giudizio”.

A sostegno della domanda, eccepiva la nullità del decreto ingiuntivo per l'inesistenza, nullità e/o inefficacia del credito azionato in monitorio e l'ineidoneità del titolo versato in atti a costituire promessa unilaterale di pagamento ex art. 1988 c.c.

2) Si costituiva in giudizio D. T. S., eccependo l'infondatezza dell'opposizione, anche per carenza di prova, e chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni: “Voglia l'Ill.mo Giudice adito: - IN VIA PRELIMINARE: Rigettare la richiesta di sospensione della provvisoria esecutività per i motivi meglio indicati nelle premesse ed altresì atteso che l'opposizione non è fondata su prova scritta né di pronta soluzione. NEL MERITO: rigettare l'opposizione per cui si procede confermando il decreto ingiuntivo N. 14/2023 R.G.D.I. - n. 4826/2022 R.G.C emesso dal Tribunale di Pescara in data 09/01/23 e, per l'effetto, condannare il sig. F. B. a pagare 70.000,00 (euro settantamila/00) a titolo di doppio della caparra confirmatoria oltre spese di giudizio monitori ed oltre interessi e rivalutazione monetaria dalla maturazione al saldo in favore della sig.ra S. D. T. IN OGNI CASO: con vittoria di spese documentate e compenso all'avvocato determinato ai sensi del D.M. n.55/2014 e ss. mm., oltre al rimborso spese forfetarie nella misura del 15%, c.p.a. 4%, i.v.a. 22% e successive spese occorrente da distrarsi in favore del sottoscritto procuratore che se ne dichiara antistatario”.

3) Espletata l'istruttoria a mezzo della sola produzione documentale, la causa veniva trattenuta in decisione ai sensi dell'art. 190 c.p.c.

4) Preliminarmente, giova effettuare una sintetica ricostruzione dei fatti che hanno dato origine al presente procedimento.

Risulta dalla documentazione prodotta dalle parti che, con scrittura privata del 01-06-2018 (doc. 1 opponente e doc. 1 opposta), la B. B. s.r.l., in persona degli amministratori a firma congiunta e soci paritari F. B. e R. B., aveva promesso di vendere a S. D. T. un'unità immobiliare ed un posto auto



scoperto, facenti parte dell'erigendo complesso a destinazione residenziale denominato "DORIDE" in Francavilla al Mare (CH) al Viale ... n. ..., per il complessivo importo di € 120.000,00, oltre IVA. Contestualmente alla stipula del preliminare, la D. T. aveva provveduto al versamento di una caparra confirmatoria di € 70.000,00, a mezzo vaglia circolare non trasferibile n. ... emesso da P. I. – filiale di Pescara del 01-06-2018. All'art. 13 del preliminare in parola si prevedeva quanto segue: "le parti si impegnano a sottoscrivere nuovo contratto preliminare per atto pubblico entro tre giorni, e comunque senza ritardo, dalla data in cui perverrà alla B. B. srl la polizza fideiussoria di cui agli artt. 2 e 4 del d. lgs. N. 122/ 2005, che annullerà e sostituirà il presente atto. L'atto notarile di compravendita sarà stipulato presso lo studio del notaio che verrà indicato dalla promissaria acquirente a richiesta della medesima parte promissaria acquirente entro 24 mesi dall'inizio lavori e comunque salvo ritardi di forza maggiore non imputabili alla società B. B. srl non prima della presentazione della dichiarazione di fine lavori relativa all'intero complesso di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte".

In pari data, a garanzia dell'impegno contenuto nell'art. 13 del contratto preliminare, le parti avevano stipulato un'ulteriore scrittura privata (doc. 3 opponente) con la quale R. B. aveva consegnato alla D. T. l'assegno bancario (doc. 4) posto a base del provvedimento monitorio qui impugnato, recante la firma di F. B., con impegno da parte della promissaria acquirente a riconsegnare il suindicato titolo contestualmente alla stipula del nuovo contratto preliminare per atto pubblico, con rilascio di polizza fideiussoria prevista per legge.

In data 06-04-2021, poi, promittente venditrice e promissaria acquirente avevano provveduto ad una integrazione del già menzionato preliminare, sempre tramite scrittura privata (doc. 5 opponente e 2 opposta), con la quale le parti, nel richiamare integralmente il precedente preliminare, trascrivendolo senza alcuna correzione nella scrittura integrativa, manifestavano la concorde volontà di rideterminare il prezzo di compravendita in ossequio ai valori minimi determinati dall'Agenzia delle Entrate e nella quale la promissaria acquirente manifestava, altresì, la volontà di acquistare un locale garage. Il prezzo di compravendita era stato, quindi, stabilito in € 155.000,00 oltre IVA ed era stato fissato il termine del 31-05-2021 per la stipula dell'atto pubblico di compravendita.

Successivamente, con lettera raccomandata del 24-11-2022 (doc. 6 opponente) la B. B. srl aveva rappresentato alla D. T. l'impossibilità di addivenire alla stipula dell'atto di compravendita poiché il prezzo stabilito nel contratto preliminare di compravendita non risultava congruo, in quanto ampiamente inferiore ai dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per gli immobili di nuova costruzione siti sulla fascia litoranea Nord di Francavilla al Mare, né risultava congruo rispetto alla perizia effettuata da società terza, la quale aveva attribuito alla medesima unità immobiliare un valore sostanzialmente doppio rispetto a quanto concordato nel contratto preliminare del 01-06-2018,



aggiungendo che, anche per effetto dei diversi e superiori prezzi applicati alle ulteriori unità immobiliari oggetto dei contratti preliminari stipulati dalla B. B. Srl nel complesso ..., la compravendita non avrebbe potuto essere perfezionata in ragione delle probabili conseguenze di carattere fiscale che ne sarebbero derivate, con conseguente applicazione di sanzioni a carico delle parti interessate. Ciò premesso, la B. B. srl si era dichiarata disponibile alla risoluzione consensuale del contratto preliminare del 01-06-2018 e sue intervenute modifiche, e alla immediata restituzione in favore dell'odierna opposta dell'importo di € 70.0000,00, oltre interessi legali.

In data 19 dicembre 2022, per contro, la D. T. aveva inviato alla promissaria venditrice la comunicazione di recesso ex art. 1385 c.c. dal contratto preliminare di compravendita, alla luce dei plurimi e gravi inadempimenti della società B. B. e, contestualmente, aveva chiesto la restituzione del doppio della caparra a suo tempo versata (doc. 6 opposta).

Accadeva poi che, sulla scorta dell'assegno U. B. Filiale di Francavilla al Mare n. ..., tratto sul conto corrente n. ... di € 70.000,00 (settantamila/00) a firma del sig. F. B., la D. T. ottenesse l'emissione del decreto ingiuntivo n. 14/2023 del 09/01/2023, dichiarato immediatamente esecutivo, qui opposto, con cui si ingiungeva a F. B. di pagare la somma di Euro 70.000,00, oltre interessi e spese della procedura e che venisse poi notificato alla B. B. srl diverso decreto ingiuntivo, sempre emesso dal Tribunale di Pescara, recante il n. 169/2023, con il quale la D. T., pur richiamando il proprio diritto al recesso e a ottenere il doppio della caparra versata, aveva ingiunto alla B. B. srl il pagamento della sola somma di € 70.000,00, oltre interessi e spese, (docc. nn. 7 ed 8 fascicolo di parte opponente). La B. B. srl, in data 15-02-2023 aveva eseguito il pagamento per l'intero importo di cui all'atto di precetto allegato al d.i. n. 169/2023 a mezzo bonifico bancario (doc. 11 opponente).

Emerge dunque come la D. T. abbia richiesto al Tribunale di Pescara l'emissione di due decreti ingiuntivi, uno nei confronti di F. B., il n. 14/23 del 9-1-2023, sulla base della promessa di pagamento contenuta nell'assegno privo di data, in atti, l'altro, il n. 169/23 del 31-1-2023 (doc. 7 opponente), sulla base della comunicazione di recesso ai sensi dell'art. 1385 c.c., effettuata alla luce dell'inadempimento della B. B. srl, che, per di più, aveva stipulato altro contratto preliminare di compravendita con ulteriore promissario acquirente, avente ad oggetto il medesimo immobile già promesso in vendita alla D. T. (in atti, sub doc. 5 opposta) e ad un prezzo notevolmente superiore, che, diversamente dal preliminare stipulato con l'odierna opposta, era stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, divenendo opponibile ai terzi acquirenti.

5) Effettuata, dunque, una doverosa ricostruzione dei fatti, vista la confusione ingenerata dall'esistenza di due diversi decreti ingiuntivi emessi per il medesimo importo, deve innanzitutto ritenersi che non vi sia alcuna prova in atti che le parti abbiano deciso consensualmente di non addivenire alla stipula del preliminare per atto pubblico. Ciò non emerge infatti dalla scrittura



integrativa del preliminare, redatta il 06-04-2021, nella quale anzi le parti hanno richiamato il precedente preliminare, trascrivendone integralmente il contenuto, senza alcuna modificazione della clausola che prevedeva la stipula per atto pubblico, ma rideterminando il prezzo di compravendita, sia in ossequio ai valori minimi determinati dall'Agenzia delle Entrate, sia per la volontà della promissaria acquirente di acquistare un locale garage. Il nuovo prezzo di compravendita era stato, quindi, stabilito in € 155.000,00 oltre IVA ed era stato fissato il termine del 31-05-2021 per la stipula dell'atto pubblico di compravendita. A seguito, poi, del ricevimento della raccomandata del 24-11-2022 con cui la B. B. srl le comunicava l'impossibilità di addivenire alla stipula dell'atto di compravendita, dichiarandosi disponibile alla risoluzione consensuale del contratto preliminare del 01.06.2018 e s.m.i., con immediata restituzione in Suo favore dell'importo di € 70.0000,00, oltre interessi legali dal 01.06.2018 sino alla data dell'effettiva ripetizione, la D. T. non acconsentiva alla risoluzione, bensì comunicava, con raccomandata del 19-12-2022, la propria volontà di recesso ai sensi dell'art. 1385 c.c. a causa dell'inadempimento della parte venditrice (anche in considerazione della intervenuta stipula di altro contratto preliminare tra la B. B. srl e un terzo, avente ad oggetto lo stesso immobile promesso alla D. T.) chiedendo il versamento del doppio della caparra versata, pari ad € 140.000,00.

Non solo dunque non vi è prova della decisione consensuale di non addivenire alla stipula del preliminare con atto pubblico, ma la richiesta di restituzione del doppio della caparra da parte della D. T. appare perfettamente legittima, atteso che le motivazioni poste dalla B. B. srl a base della asserita impossibilità di addivenire alla stipula dell'atto di compravendita (sostanzialmente la esiguità del prezzo di compravendita pattuito tra le parti che risulterebbe inferiore ai dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, al prezzo delle compravendite delle diverse unità immobiliari facenti parte del medesimo complesso denominato "...” ed al valore di perizia stimato da primaria società terza, A. R. E. Spa) non possono essere ritenute valide. Nello stipulare il contratto preliminare del 1-6-2018, infatti, le parti, nell'esercizio della loro autonomia negoziale, hanno liberamente stabilito tutte le clausole contrattuali (nessun vizio del consenso risulta invero essere stato eccepito), determinando anche il prezzo della vendita. Anzi, con la scrittura integrativa, come già detto, avevano già rideterminato il prezzo di compravendita sia in ossequio ai valori minimi determinati dall'Agenzia delle Entrate sia per l'aggiunta del locale garage. Il semplice, unilaterale "ripensamento" o "pentimento" della parte venditrice in ordine alla misura del prezzo richiesto, o l'aver trovato un acquirente disposto a pagare un prezzo superiore, non può costituire valido motivo per ottenere una risoluzione del contratto. Né può essere ritenuto rilevante a tal fine lo scostamento del prezzo di vendita dalle quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, ove sono gratuitamente e liberamente consultabili, le quali, per giurisprudenza costante, "non costituiscono



fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, utilizzabili dal giudice ai sensi dell'art. 115, comma 2, c.p.c., sono idonee solamente a "condurre ad indicazioni di valori di larga massima" (Cass. Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 25707 del 21/12/2015, Rv. 638079 - 01) e "non costituiscono fonte di prova del valore venale in comune commercio, il quale può variare in funzione di molteplici parametri (quali l'ubicazione, la superficie, la collocazione nello strumento urbanistico), limitandosi a fornire indicazioni di massima e dovendo, invece, l'accertamento essere fondato su presunzioni gravi, precise e concordanti" (Cass. Sez. 5 - , Sentenza n. 21813 del 07/09/2018, Rv. 650330 - 01; Cass. Sez. 5 - , Ordinanza n. 22804 del 13/08/2024, Rv. 672313 - 01). La parte venditrice deve dunque essere ritenuta inadempiente alle obbligazioni contratte con il preliminare, non avendolo stipulato con atto pubblico e soprattutto non avendo stipulato il contratto definitivo, ciò che legittimerebbe dunque la richiesta di restituzione del doppio della caparra, pari ad € 140.000,00.

6) L'opposta ha tuttavia richiesto l'emissione del decreto ingiuntivo n. 14/2023, qui impugnato, sulla base della promessa di pagamento contenuta nell'assegno privo di data già citato.

Come sostenuto da giurisprudenza consolidata, l'assegno bancario privo di data è un titolo nullo e, nei rapporti diretti tra traente e prenditore, deve essere considerato una promessa di pagamento a norma dell'art. 1988 c.c., implicando di conseguenza la presunzione iuris tantum dell'esistenza del rapporto sottostante, fino a che l'emittente non fornisca la prova dell'inesistenza, dell'invalidità o dell'estinzione di tale rapporto (per tutte: Cass. Sez. 1 - , Sentenza n. 20449 del 11/10/2016, Rv. 641849 - 01; Cass. Sez. 1, Sentenza n. 13949 del 16/06/2006, Rv. 590573 - 01; Cass. Sez. 1, Sentenza n. 20046 del 30/09/2011, Rv. 619759 - 01; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 4804 del 06/03/2006, Rv. 587489 - 01). La parte opponente non ha fornito detta dimostrazione.

L'art. 13 del contratto preliminare del 1-6-2018, come già detto, conteneva la presente pattuizione: "le parti si impegnano a sottoscrivere nuovo contratto preliminare per atto pubblico entro tre giorni, e comunque senza ritardo, dalla data in cui perverrà alla B. B. srl la polizza fideiussoria di cui agli artt. 2 e 4 del d. lgs. N. 122/ 2005, che annullerà e sostituirà il presente atto. L'atto notarile di compravendita sarà stipulato presso lo studio del notaio che verrà indicato dalla promissaria acquirente a richiesta della medesima parte promissaria acquirente entro 24 mesi dall'inizio lavori e comunque salvo ritardi di forza maggiore non imputabili alla società B. B. srl non prima della presentazione della dichiarazione di fine lavori relativa all'intero complesso di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte".

In pari data, a garanzia dell'impegno contenuto nell'art. 13 del contratto preliminare, le parti avevano stipulato un'ulteriore scrittura privata (doc. 3 opponente) con la quale R. B. aveva consegnato alla D.



T. l'assegno bancario (doc. 4) posto a base del provvedimento monitorio qui impugnato, recante la firma di F. B., con impegno da parte della promissaria acquirente a riconsegnare il suindicato titolo contestualmente alla stipula del nuovo contratto preliminare per atto pubblico, con rilascio di polizza fideiussoria prevista per legge.

A ben vedere l'art. 13 citato conteneva anche l'impegno a stipulare l'atto notarile di compravendita, oltre a quello di sottoscrivere nuovo contratto preliminare per atto pubblico una volta ottenuta dalla B. B. srl la polizza fideiussoria ivi citata.

Ebbene, entrambi gli impegni non sono stati adempiuti dalla parte venditrice, la quale ha anzi comunicato la propria volontà di risoluzione del contratto. Né può ritenersi che la parte venditrice abbia dimostrato di aver pagato l'importo di € 70.000 con il bonifico prodotto in atti (doc. 11 opponente), essendo questo stato effettuato, come risulta dalla causale, per il pagamento dell'importo, pure pari ad € 70.000,00, portato nel diverso D.I. n. 169/2023 emesso dal Tribunale di Pescara a seguito dell'inadempimento della società venditrice. Non risulta dunque provata l'inesistenza o l'estinzione del rapporto sottostante alla promessa di pagamento.

7) In ogni caso, in virtù dell'inadempimento della B. B. srl alle obbligazioni contratte con il preliminare, la odierna opposta avrebbe comunque diritto ad ottenere la restituzione dell'importo complessivo di € 140.000,00, quale doppio della caparra confirmatoria versata, avendone invece, allo stato, ricevuto solo la metà, pari ad € 70.000,00.

8) Deve dunque ritenersi raggiunta la prova dell'esistenza del credito vantato in fase monitoria.

La proposta opposizione deve pertanto essere respinta e l'opposto decreto ingiuntivo deve essere confermato in toto.

Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando nel giudizio iscritto al R.G. n. 697/2023, per le causali di cui in motivazione, così provvede:

respinge la domanda di revoca del decreto ingiuntivo n. 14/2023, emesso in data 9-1-2023 dal Tribunale di Pescara, confermandolo in toto;

condanna l'opponente B. F. alla rifusione, in favore di D. T. S., delle spese del presente giudizio, che si liquidano in complessivi € 8.000,00, dovuti per compensi, oltre rimborso forfettario 15% (art.3/2 D.M. 10-3-2014 n. 55), IVA e CPA come per legge.

Pescara, 9 gennaio 2025

Il Giudice

dott. Patrizia Franceschelli

