

Sentenza n. [redacted]/2025  
RG n. [redacted]/2025  
Repert. n. [redacted]/2025 del [redacted]  
Sentenza n. cronol. [redacted]/2025 del [redacted]

N.RG 2011 / 2023



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI PISA

Il Giudice di Pace [redacted] ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di primo grado iscritta al numero [redacted] R.G. promossa da [redacted], nato in [redacted] il [redacted] C.F. [redacted], residente in [redacted] Via [redacted] N. [redacted] [redacted], rappresentato e difeso, giusto mandato in calce al ricorso, dall'Avv. Giovanni Longo (C.F. LNGGNN74H11G702I) ed elettivamente domiciliato presso il suo Studio in Pisa, Lungarno B. Buozzi n. 13 ... **ATTORE**

**CONTRO**

[redacted] A, C.F. [redacted] A, residente in [redacted] di Mammia (LI), [redacted], [redacted] PE, C.F. [redacted] R, residente in [redacted] [redacted] 9, [redacted] A, C.F. [redacted], residente in [redacted], V [redacted] 0, [redacted] [redacted], C.F. [redacted] residente in [redacted], V [redacted] 0, e [redacted] A, C.F. [redacted] A, residente in [redacted] di Mammia (LI), [redacted] 5 ... **CONVENUTI CONTUMACI**

**Avente per oggetto: pagamento somma**

Passata in decisione all'udienza del 4.12.2024 sulle seguenti conclusioni:

**NELL'INTERESSE DELLA PARTE ATTRICE**

Come da comparsa conclusionale da intendersi qui integralmente riportate.

**MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE**

Il Signor [redacted] esperita senza esito positivo la procedura di negoziazione assistita, ha convenuto in giudizio i Signori [redacted] i, [redacted] i, [redacted] i, [redacted] i e [redacted] i per sentir dichiarare legittimo il recesso da lui esercitato dal contratto preliminare stipulato in data [redacted] aprile [redacted] per inadempimento grave o comunque non di

Firmato Dal [redacted] Eletto Ingresso Dal TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 50c41fa12326077



Sentenza n. 04/2025

RG n. 2041/2023

Repert. n. 100/2025 del 20/02/2025

Sentenza n. cronol. 97/2025 del 04/02/2025

scarsa importanza e conseguentemente sentirli condannare al pagamento dell'importo di € 10.000,00 quale doppio della caparra confirmatoria oltre agli interessi dal versamento della caparra al saldo.

Ha dedotto l'attore che in data [redacted] per il tramite dell'Agenzia Immobiliare [redacted] aveva sottoscritto una proposta di acquisto per l'immobile di proprietà dei convenuti, sito in [redacted] Via A [redacted] il prezzo di € [redacted] e consegnando in pari data l'assegno n. [redacted] di € [redacted] a titolo di caparra confirmatoria. In data [redacted] detta proposta veniva accettata dai venditori che si impegnavano a stipulare il definitivo entro e non oltre il [redacted] 2. La proposta era stata condizionata e accettata alla possibilità che il prezzo potesse essere saldato integralmente tramite accensione di un mutuo.

Il Signor [redacted] ha aggiunto di avere già corrisposto alla Agenzia Immobiliare il pagamento di € [redacted] a titolo di compensi per la mediazione immobiliare. Veniva quindi richiesta e ottenuta l'erogazione di un mutuo e per completare l'iter del finanziamento l'Istituto bancario aveva chiesto la documentazione attestante la conformità urbanistica dell'immobile e in tale sede emergeva per la prima volta, in data [redacted], che il bene presentava alcune difformità che richiedevano il deposito di una domanda di sanatoria edilizia da parte dei venditori i quali dichiaravano di avere già conferito incarico, a tal fine, al Geom. [redacted]. Per tale motivo veniva chiesta dai venditori una proroga per la stipula del contratto di compravendita, proroga che veniva concessa fissando il termine essenziale del [redacted] dato che dopo tale data l'Istituto bancario non avrebbe più concesso il mutuo e dato che, essendo ormai trascorso oltre un anno dalla proposta, non vi sarebbe più stato interesse all'acquisto. Il Signor [redacted] ha dedotto di essersi dovuto rivolgere a propria volta a un professionista, Ing. [redacted], il quale, effettuato l'accesso agli atti del Comune di [redacted] e per la verifica della conformità urbanistica, si era accorto delle svariate difformità sia catastali che di distribuzione interna degli ambienti dell'immobile che era stato definito come inabitabile poiché privo di servizi igienici nel momento in cui era stato fatto l'acquisto da parte dei Signori [redacted] nell'anno [redacted]. Venivano quindi chieste spiegazioni ai promittenti venditori e veniva loro chiesto di dimostrare e verificare la legittimità urbanistica dell'immobile senza tuttavia mai ricevere da questi ultimi una risposta. L'attore ha dedotto che, in mancanza dell'intero incartamento, l'Istituto bancario, che aveva già deliberato l'erogazione del mutuo, non aveva potuto portare avanti l'iter del finanziamento e il notaio non aveva potuto rogare l'atto di trasferimento e pertanto, dato il grave inadempimento dei promittenti la vendita, vi era stato da parte propria il recesso dal contratto chiedendo, in via bonaria, la corresponsione del doppio della caparra versata, ossia € [redacted] ma anche tale richiesta rimaneva priva di riscontro costringendolo così ad agire in giudizio per



Sentenza n. 94/2025

RG n. 2011/2023

Reperit. n. 2011/2025 del 20/02/2025

Sentenza n. cronol. 94/2025 del 01/02/2025

la tutela dei propri diritti. L'attore ha pertanto concluso affinché il Giudice, dichiarato legittimo il recesso da lui esercitato dal contratto preliminare stipulato in data [redacted] per inadempimento grave o comunque non di scarsa importanza dei convenuti, li condannasse al pagamento dell'importo di € [redacted] quale doppio della caparra confirmatoria oltre agli interessi dal versamento della caparra al saldo.

Nessuno si è costituito in giudizio per i Signori Andrea Fuzzetti, Giuseppe Fuzzetti, R [redacted] Pi [redacted] e [redacted] e pertanto, verificata la regolarità delle notifiche del ricorso introduttivo, ne è stata dichiarata la contumacia. E' comparso spontaneamente in giudizio il solo Signor [redacted] rilasciando dichiarazioni confessorie.

La causa è stata istruita con l'acquisizione di documentazione e con l'espletamento di una prova testimoniale.

La domanda attorea risulta fondata.

Il Signor [redacted] ha depositato in giudizio, a sostegno della propria domanda, copia della proposta di acquisto dell'immobile sito in [redacted] Via [redacted] catastalmente al Foglio 90, p. [redacted] 6, su [redacted] 1, proposta debitamente sottoscritta sia da lui che dai promittenti la vendita S. [redacted] e dalla quale risulta anche la corresponsione dell'importo di € [redacted] a titolo di caparra confirmatoria; la copia della fattura n. [redacted] 2 della Agenzia Immobiliare [redacted] attestante di pagamento della mediazione; la copia della missiva del 20/02/2025 a firma Avv. [redacted] con la quale veniva resa nota la necessità di presentare una pratica di sanatoria e veniva chiesta pertanto una proroga per la stipula del definitivo; la copia della raccomandata inviata ai Signori [redacted] del [redacted] per diffida ad adempiere a firma Avv. Giovanni Longo; la copia dei messaggi whatsapp scambiati tra i tecnici delle parti; la copia di pec scambiate tra i legali delle parti; la copia della comunicazione di recesso dal contratto con conseguente richiesta di corresponsione del doppio della caparra; la copia della comunicazione del [redacted] dei Paschi di S. [redacted] di valutazione positiva della richiesta di erogazione del mutuo; la copia della documentazione catastale e contrattuale relativa all'immobile per cui è giudizio. Il teste Ing. [redacted] la, indifferente alle parti di causa, ha confermato che, in qualità di tecnico incaricato dal Signor [redacted], aveva provveduto a verificare la corrispondenza fra l'immobile di [redacted] Via [redacted] la documentazione rilasciata dal Comune di [redacted] verificando che nell'anno [redacted] detto immobile, dichiarato come inabitabile, era rappresentato come avente tre piani fuori terra con il secondo piano composto da due locali di modesta altezza mentre, dopo la ristrutturazione effettuata a seguito dell'acquisto da parte dei Signori [redacted] nell'anno [redacted], nello stato dichiarato del febbraio 19[redacted] non aveva più la corrispondenza con il prospetto



presentato nel mese di aprile 1999 per la presenza di un balcone con porta finestra di accesso al posto di una finestra, per la presenza al secondo piano di un bagno che in precedenza non era rappresentato e per l'altezza del soffitto che era di metri 3.15 nel punto più basso e dunque non vi era più la corrispondenza con la modesta altezza dichiarata nel contratto dell'anno 1999. L'Ing. [redacted] ha aggiunto che vi erano altre difformità dell'immobile che lo rendevano in commerciabile quali, a titolo esemplificativo, la scala di ingresso era rappresentata come adiacente al portone mentre in realtà si trovava ad una distanza di [redacted] centimetri da esso; nella parte centrale del piano primo dell'immobile era presente una apertura non presente nei disegni; l'altezza della gronda era a metri [redacted] anziché 1 [redacted] come rappresentata nel primo progetto, tutte difformità che richiedevano, per rendere commerciabile l'immobile, una sanatoria e dunque non erano di scarsa importanza. Il teste ha poi confermato di avere avuto un incontro, presso l'immobile promesso in vendita dai Signori [redacted], con il tecnico da essi incaricato, Geom. [redacted], facendogli notare le difformità e quest'ultimo, riconoscendo che era necessario procedere con una sanatoria, si era impegnato a portare avanti la relativa pratica presso il Comune di [redacted]. L'Ing. [redacted] ha poi riferito di avere sollecitato più volte il Geom. Barsacchi a provvedere con il deposito della sanatoria indicandogli che il rogito notarile doveva avvenire entro e non oltre la fine del mese di febbraio o l'inizio del mese di marzo dell'anno [redacted] ovvero un mese prima della scadenza del mutuo. Il teste ha poi dichiarato che la sanatoria non era mai stata consegnata al Signor [redacted] aggiungendo di non sapere neppure se la pratica fosse stata effettivamente presentata presso il Comune di [redacted] e da parte del Geom. [redacted].

Il Signor [redacted], comparso in giudizio, si è impegnato a farsi parte diligente verso i fratelli e le sorelle per la restituzione della caparra incassata al momento della accettazione della proposta di acquisto.

La documentazione depositata dalla parte attrice e la prova testimoniale dunque provano che il Signor [redacted] ha sottoscritto una proposta di acquisto dell'immobile sito in [redacted] Via [redacted] di proprietà dei Signori [redacted] che hanno accettato detta proposta e che è stata versata dall'attore una caparra di € [redacted] che è stata consegnata e incassata dai convenuti. E' provato inoltre sia l'avveramento della condizione alla quale era stata subordinata la proposta, ossia la concessione del mutuo bancario per il pagamento del prezzo di acquisto, sia le gravi difformità catastali e di distribuzione degli ambienti dell'immobile promesso in vendita che impedivano il trasferimento del bene se non sanate.

La mancata costituzione in giudizio dei convenuti, nonostante la regolarità delle notifiche del ricorso introduttivo, comprova ulteriormente la fondatezza della domanda attorea dimostrando



Sentenza n. [redacted]/2025

RG n. [redacted]/2023

Repert. n. [redacted]/2025 del 20/02/2025

Sentenza n. cronol. [redacted]/2025 del 01/02/2025

che i convenuti niente hanno da opporvi. Il Signor G. [redacted] Pizzetti, comparso spontaneamente in udienza, si è impegnato, con dichiarazione confessoria, a farsi parte diligente verso i fratelli per la restituzione al Signor Erd. [redacted] di quanto corrisposto.

In base all'istruttoria dunque è emerso l'inadempimento contrattuale dei Signori [redacted] per la presenza sull'immobile promesso in vendita di gravi difformità che lo rendevano incommerciabile e per la loro mancata attivazione per provvedere alla sanatoria che sarebbe stata necessaria per poter giungere alla stipula del contratto definitivo; essi inoltre, in modo del tutto ingiustificato, hanno ritenuto la caparra confirmatoria corrisposta al momento della accettazione della proposta di acquisto.

E' dunque provato il diritto per il Signor Erd. [redacted] a ottenere il doppio della caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 comma 2 c.c. che dispone *"Se la parte che ha dato la caparra è inadempiente, l'altra può recedere dal contratto, ritenendo la caparra; se inadempiente è invece la parte che l'ha ricevuta, l'altra può recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra"*.

In base all'istruttoria emerge in modo chiaro che sono stati i Signori F. [redacted] a rendersi inadempienti al contatto, avendo promesso in vendita un immobile viziato da gravi difformità che lo rendevano incommerciabile e non avendo mai provveduto alla presentazione della pratica di sanatoria presso il competente Comune o comunque non avendo mai consegnato al promittente acquirente tale documentazione necessaria a giungere al rogito definitivo; è provato inoltre che essi, nonostante ciò, hanno riscosso e trattenuto la caparra confirmatoria.

Quanto alla qualificazione dell'accordo intercorso tra le parti, si può rilevare che, qualora la proposta contenga tutti gli elementi necessari all'accordo, ossia l'indicazione delle parti, del bene promesso in vendita e del prezzo, al momento della accettazione da parte del promittente venditore, si perfeziona un valido contratto da cui discendono effetti obbligatori dai quali nascono obbligazioni reciproche tra le parti.

In ragione di tutto quanto sopra, risulta dunque del tutto giustificato il recesso dal contratto del Signor [redacted] a causa del grave inadempimento dei convenuti Signori [redacted]

Vi è quindi il diritto per l'attore ad ottenere dai convenuti la restituzione del doppio della caparra confirmatoria.

I Signori A. [redacted] Pizzi, C. [redacted] Pizzi, Rossana Pizzetti, Risto Pizzetti e Paola [redacted] dovranno pertanto essere condannati al pagamento in favore del Signor [redacted] del doppio della caparra confirmatoria per un importo pari di € [redacted] cui, stante la competenza per valore di questo Giudice, devono essere aggiunti gli interessi moratori dalla domanda al saldo.



Sentenza n. 04/2025

RG n. 2001/2023

Repert. n. 100/2025 del 20/02/2025

Sentenza n. cronol. 007/2025 del 01/02/2025

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo tenuto conto della natura della causa, della sua non complessità, dell'attività procuratoria, del valore del *decisum*, del fatto che le tecniche informatiche non sono compatibili con il sistema PST e pertanto non agevolano la consultazione dei documenti, del numero dei soggetti convenuti, e del .D.M. n. 147/2022.

P.Q.M.

Il Giudice di Pace,

definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dal Signor Erdi Bafti nei confronti dei Signori [redacted], G. [redacted], I. [redacted], P. [redacted] e [redacted], così decide:

in accoglimento della domanda attorea, condanna i Signori A. [redacted], G. [redacted], I. [redacted], I. [redacted] e P. [redacted], in solido, al pagamento, in favore del Signor [redacted], dell'importo di € 2.000,00 oltre interessi moratori dalla domanda al saldo.

Condanna inoltre i convenuti al pagamento, in favore dell'attore delle spese del presente giudizio che liquida nella misura, ritenuta congrua avuto riguardo alla natura, alla non complessità e al valore del giudizio, all'attività procuratoria, a quanto indicato in parte motiva, nonché al D.M. n. 147/22, di € 2.500,00 oltre rimborso forfettario 15%, IVA e Cap come per legge ed oltre € [redacted] quali spese non imponibili.

Così deciso in PISA il 01-02-2025

Il Giudice di Pace

[redacted]

