Sentenza n. [redacted] pubbl. il [redacted]

n. [redacted] r.g. RG n. [redacted]

Repert. n. [redacted] del [redacted]

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Roma - Sezione X Civile, nella persona del giudice monocratico dott.ssa Caterina Bordo, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. [redacted] del Ruolo Generale degli Affari contenziosi dell'anno [redacted] avente ad oggetto: art. 1385 c.c. e risarcimento danni, vertente

tra

1) [redacted] (C.F. [redacted] 2) [redacted] (C.F. [redacted] elettivamente domiciliati in [redacted] alla [redacted] n. [redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] che li rappresenta e difende in virtù di procura in calce all'atto di citazione,

attori

e

1) [redacted] (C.F. [redacted] 2) [redacted] (C.F. [redacted] elettivamente domiciliati in [redacted] al [redacted] n. [redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] che li rappresenta e difende in virtù di procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta,

convenuti

nonchè

[redacted] S.R.L. in persona del legale rappresentante pro tempore (P.I. [redacted] elettivamente domiciliata in Roma alla Piazza Orazio Marucchi n. 5 presso lo studio dell'avv. Cirio Fiore che la

Firmato Da: CATERINA BORDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 591670f7e2686417cf87d5cace2e5e15

rappresenta e difende in virtù di procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta,

convenuta

CONCLUSIONI

Per la parte attrice: "[i]n via principale accertare e dichiarare … che il contratto preliminare … si è risolto per inadempimento/responsabilità di parte promittente venditrice e di conseguenza condannare … [redacted] e [redacted] al pagamento … di € 10.000,00 … pari al doppio della caparra confirmatoria ricevuta; [i]n via subordinata … condannare … [redacted] e [redacted] alla restituzione … di € 5.000,00 …ricevuto a titolo di caparra …; [n]ei confronti d[i] … [redacted] s.r.l. …[a]ccertare e dichiarare la violazione dell'art. 1759 c.c. … e di conseguenza condannare [redacted] s.r.l. … al risarcimento dei danni … da quantificarsi nell'importo di € 4.270,00 … ossia nella restituzione di quanto versato … per l'attività di mediazione". Con vittoria di spese da distrarre in favore del procuratore antistatario.

Per la parte convenuta [redacted] e [redacted] rigettare la domanda. Spese refuse.

Per la parte convenuta [redacted] s.r.l.: rigettare la domanda. Spese refuse.

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio [redacted] e

Firmato Da: CATERINA BORDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 591670f7e2686417cf87d5cace2e5e15

[redacted] s.r.l. per sentir dichiarare la risoluzione del contratto preliminare relativo all'immobile sito in [redacted] via [redacted] n. [redacted] e condannare il [redacted] e la [redacted] "al pagamento … di € 10.000,00 … pari al doppio della caparra confirmatoria ricevuta" e in subordine "alla restituzione … di € 5.000,00" e la [redacted] s.r.l. al risarcimento dei danni. A sostegno della domanda gli istanti esponevano che in data 11/5/2019, per il tramite dell'agenzia immobiliare convenuta, avevano sottoscritto una proposta di acquisto di un immobile al prezzo di € 150.000,00, versando € 5.000,00 a titolo di caparra confirmatoria e € 4.270,00 per l'attività di mediazione; che l'immobile era stato promesso in vendita libero da ipoteche, pignoramenti e altri pregiudizi, mentre il saldo del prezzo avrebbe dovuto essere corrisposto mediante ricorso al credito bancario; che, rivoltisi ad un consulente per ottenere il finanziamento, erano emerse criticità relative alla provenienza dell'immobile sicché il termine per il definitivo era stato prorogato, da ultimo, al 30/11/2019; che, ricevuta il 21/11/2019 una raccomandata dei venditori con la quale venivano intimati a fissare la stipula entro il termine convenuto, avevano richiesto un'ulteriore proroga per le "problematiche emerse sull'immobile"; che, richiesto al consulente "di accertare in modo definitivo quale fosse la problematica", era emersa "dalle ispezioni ipotecarie … la presenza dal 2012 di una trascrizione pregiudizievole sull'immobile oggetto della compravendita, ossia una domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica", per la cui cancellazione gli stessi venditori avevano promosso un procedimento ex art. 702 bis c.p.c.; che erano rimasti senza esito i tentativi di ottenere la restituzione delle somme versate; che la mancata stipula era

Firmato Da: CATERINA BORDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 591670f7e2686417cf87d5cace2e5e15

imputabile ai promittenti venditori, i quali avevano garantito la libertà del bene da pregiudizi senza provvedere alla rimozione della formalità ostativa al finanziamento, e che l'agenzia aveva violato i propri obblighi professionali, avendo presentato l'immobile come libero da vincoli senza fornire un'informazione corretta ed esaustiva sulle circostanze rilevanti per la sicurezza dell'affare.

Si costituivano [redacted] e [redacted] deducendo che l'immobile apparteneva al solo [redacted] quale bene personale e che [redacted] aveva sottoscritto la proposta su richiesta dell'agenzia; che tutta la documentazione relativa all'immobile era stata tempestivamente messa a disposizione degli acquirenti, compreso l'atto di provenienza, espressamente richiamato nella proposta e recante la descrizione delle vicende giudiziarie del bene; che la trascrizione invocata dagli attori aveva natura meramente formale, essendo riferita a una controversia promossa dai consorzi [redacted] e [redacted] contro [redacted] s.r.l., nell'interesse anche di [redacted] e definita con la transazione del 21/4/2016; che essa non impediva la commerciabilità dell'immobile né la concessione di un mutuo, come dimostrato dalla successiva vendita a terzi, perfezionata l'8/1/2021 prima della pubblicazione del provvedimento di cancellazione; che gli attori, pur avendo ottenuto due proroghe, non avevano adempiuto nel termine convenuto, senza dimostrare di avere richiesto un mutuo né che un eventuale diniego dipendesse dalla trascrizione. Concludevano quindi per il rigetto della domanda.

Si costituiva altresì [redacted] s.r.l. deducendo di avere correttamente adempiuto agli obblighi informativi mediante la consegna della

Firmato Da: CATERINA BORDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 591670f7e2686417cf87d5cace2e5e15

documentazione relativa all'immobile, incluso l'atto di provenienza, e che la garanzia sulla veridicità della descrizione e sullo stato del bene era stata assunta dai venditori con l'accettazione della proposta; che nessuno specifico incarico di eseguire indagini ipotecarie le era stato conferito dagli acquirenti e che, comunque, dalla visura effettuata il 4/4/2019 non risultava la domanda giudiziale; che la trascrizione non aveva impedito la successiva vendita con finanziamento bancario; che il diritto alla provvigione era sorto con la conclusione del preliminare per effetto della propria intermediazione, senza che il successivo mancato perfezionamento del definitivo potesse giustificarne la restituzione. Concludeva quindi per il rigetto della domanda.

Prodotta documentazione, deferito e raccolto l'interrogatorio formale di parte convenuta [redacted] s.r.l., assunta prova testimoniale, precisate le conclusioni all'udienza del 28/5/2024, disposta con ordinanza del 27/11/2024 la remissione della causa sul ruolo e precisate nuovamente le conclusioni all'udienza del 15/4/2026, la causa veniva ritenuta per la decisione dall'istruttore in funzione di giudice unico con assegnazione dei termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e lo scambio delle memorie di replica.

Deve preliminarmente rammentarsi come, secondo il consolidato insegnamento della giurisprudenza di legittimità, in caso di pattuizione di caparra confirmatoria, ai sensi dell'art. 1385 c.c., la parte adempiente, per il risarcimento dei danni derivati dall'inadempimento della controparte, può scegliere tra due rimedi, alternativi e non cumulabili tra loro: o recedere dal contratto e trattenere la caparra ricevuta (o esigere il doppio di essa),

Firmato Da: CATERINA BORDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5916707e2686417cf87d5cace2e5e15

avvalendosi della funzione tipica dell'istituto, che è quella di liquidare i danni preventivamente e convenzionalmente, così determinando l'estinzione ope legis di tutti gli effetti giuridici del contratto e dell'inadempimento ad esso; ovvero chiedere, con pronuncia costitutiva, la risoluzione giudiziale del contratto, ai sensi degli artt. 1453 e 1455 c.c. ed il risarcimento dei conseguenti danni, da provare a norma dell'art. 1223 c.c. (cfr. ex multis Cass. civile n. 30636/24).

A ciò va aggiunto che il discrimen tra recesso e risoluzione è di fatto insito nella domanda risarcitoria che viene formulata dalla parte adempiente. È, infatti, relativa anche ai danni ulteriori in tema di risoluzione, mentre è limitata alla restituzione della caparra, quale forfettizzazione del danno, in tema di recesso.

Orbene, considerati i superiori principi e posto che la domanda di ritenzione della caparra è legittimamente proponibile, nell'incipit del processo, a prescindere dal nomen iuris utilizzato dalla parte nell'introdurre l'azione "caducatoria" degli effetti del contratto, sicché, ove quest'azione dovesse essere definita "di risoluzione contrattuale" in sede di domanda introduttiva, è compito del giudice, nell'esercizio dei suoi poteri officiosi di interpretazione e qualificazione in iure della domanda stessa, convenirla formalmente in azione di recesso (vedi Cass. civile, sez. un., n. 553/09), la domanda di parte attrice di "accerta[mento]" della "risol[uzione]" del contratto preliminare "per inadempimento … di parte promittente venditrice" e di condanna della medesima al "pagamento … di € 10.000,00 … pari al doppio della caparra confirmatoria ricevuta" deve essere correttamente intesa come domanda di accertamento della legittimità del

Firmato Da: CATERINA BORDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 591670f7e2686417cf87d5cace2e5e15

recesso per inadempimento, non assumendo rilievo decisivo l'impiego del termine "risoluzione" ed essendo la pretesa economica contenuta nei limiti della caparra.

Va tuttavia precisato che l'esercizio del recesso di cui all'art. 1385, co. 2 c.c. presuppone, comunque, un inadempimento imputabile e di non scarsa importanza, da accertare mediante una valutazione comparativa del comportamento dei contraenti.

E sotto tale profilo le domande proposte dagli attori nei confronti di [redacted] e [redacted] risultano infondate e non meritano, pertanto, accoglimento.

Ed invero gli attori individuano l'inadempimento dei convenuti nella permanenza della trascrizione di una domanda giudiziale sull'immobile promesso in vendita, che assumono incompatibile con la dichiarata libertà del bene da pregiudizi e ostativa alla concessione del mutuo necessario all'acquisto.

Tale prospettazione tuttavia non ha trovato adeguato riscontro nelle risultanze di causa.

Occorre anzitutto distinguere l'esistenza della formalità pubblicitaria dalla concreta idoneità della pretesa trascritta a pregiudicare l'acquisto.

La trascrizione di una domanda giudiziale infatti non determina di per sé l'incommerciabilità dell'immobile, dovendosi considerare la natura della domanda e la situazione sostanziale alla quale essa si riferisce, tanto che la Suprema Corte, che ha esteso al contratto preliminare la tutela prevista dall'art. 1481 c.c., ha chiarito come al promissario acquirente sia riconosciuta la facoltà di rifiutare la stipulazione del definitivo in presenza

Firmato Da: CATERINA BORDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 591670f7e2686417cf87d5cace2e5e15

di un pericolo concreto e attuale di evizione solo allorquando contro il promittente venditore sia stata trascritta una domanda diretta a ottenere il trasferimento del medesimo bene, il cui accoglimento esporrebbe l'acquirente alla perdita del diritto acquistato, non essendo invece sufficiente un rischio meramente astratto o ipotetico (vedi Cass. civile nn. 24340/11 e 31314/19).

Orbene nella fattispecie in esame il pericolo di evizione non può ritenersi concreto e attuale.

Dall'esame dell'atto pubblico del 21/4/2016, prodotto dagli stessi attori, risulta infatti che la domanda trascritta il 5/4/2012 era stata proposta dai consorzi contro la [redacted] s.r.l. per conseguire il trasferimento del terreno a favore degli occupanti e che con il successivo atto di transazione le parti avevano regolato le controversie e realizzato i trasferimenti immobiliari, contemplando altresì la rinuncia al procedimento cui si riferiva la formalità.

La trascrizione non riguardava, dunque, una pretesa di terzi ancora contrapposta al diritto acquistato dal [redacted] ma una controversia definita mediante il trasferimento consensuale del bene.

E al riguardo giova altresì rammentare che l'efficacia prenotativa della trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica presuppone la successiva sentenza di accoglimento e non si produce quando la controversia sia definita mediante conciliazione, sicché - ove le parti stipulino consensualmente il contratto definitivo rinunciando alla lite - l'originaria trascrizione resta priva di tali effetti (vedi Cass. civile n. 20533/20).

Firmato Da: CATERINA BORDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 591670f7e2686417cf87d5cace2e6e15

La permanenza della formalità nei registri immobiliari, pur rendendo necessario il relativo adempimento di cancellazione, non dimostra pertanto la persistenza di un conflitto sostanziale sul diritto trasferito, tanto'è che anche il successivo provvedimento di cancellazione prodotto dai convenuti si fonda sull'avvenuta definizione transattiva delle controversie e sull'avvenuto conseguimento dei trasferimenti immobiliari.

Assume inoltre rilievo la circostanza che gli attori avevano ricevuto il titolo di provenienza al momento della sottoscrizione della proposta (ed invero la consegna del documento è riconosciuta nella memoria ex art. 183, co. 6 n. 1 c.p.c. con la quale gli attori contestano l'idoneità dello stesso a renderli edotti della permanenza della trascrizione nel 2019, senza tuttavia negare di averlo ricevuto) e che il titolo descriveva le controversie, ne esponeva la definizione transattiva e menzionava espressamente le trascrizioni, ponendo a carico degli acquirenti gli oneri e le spese per la loro cancellazione, con la conseguenza che la particolare vicenda acquisitiva dell'immobile era chiaramente rappresentata nella documentazione messa a disposizione dei proponenti.

Nè risulta che gli attori abbiano richiesto ai promittenti venditori di cancellare la trascrizione o subordinato alla sua cancellazione la propria disponibilità a stipulare. Con la lettera raccomandata del 26/11/2019, anzi, pur prospettando difficoltà di finanziamento legate alla provenienza dell'immobile, essi hanno manifestato l'intenzione di procedere all'acquisto e chiesto un'ulteriore proroga sino alla fine di febbraio 2020 per rivolgersi a un diverso istituto di credito.

Firmato Da: CATERINA BORDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5916707e2686417cf87d5cace2e5e15

La soluzione allora prospettata dagli stessi acquirenti consisteva, dunque, nel reperimento di un diverso finanziamento e non nella preventiva rimozione della formalità e tale condotta costituisce un elemento indiziario del fatto che neppure gli attori considerassero la trascrizione, in quanto tale, impeditiva della stipulazione, concorrendo a escludere che la mancata conclusione del definitivo sia riconducibile a un concreto pregiudizio derivante dalla domanda trascritta.

Quanto poi alla dichiarazione di libertà del bene contenuta nel preliminare essa deve essere letta nel complesso del regolamento negoziale, considerando il richiamo al titolo di provenienza e l'annotazione "vedi punto 1" nella previsione relativa alla stipulazione notarile, sicché - anche riconoscendo la doverosità della regolarizzazione - la sua mancata esecuzione non integra automaticamente un inadempimento di gravità tale da giustificare il recesso, occorrendo verificarne l'incidenza sull'interesse contrattuale degli acquirenti.

E nel caso concreto la precedente definizione della controversia, l'assenza di un dimostrato pericolo di evizione e il comportamento degli stessi attori non consentono di attribuire all'omessa cancellazione una rilevanza risolutoria.

Né è stata raggiunta la prova che proprio tale formalità abbia impedito la concessione del mutuo.

Sul punto deve soprattutto evidenziarsi che l'ottenimento del finanziamento non costituiva una condizione di efficacia del contratto preliminare, atteso che il ricorso al mutuo era previsto quale modalità di pagamento del saldo, senza che le parti avessero subordinato alla sua concessione il vincolo

Firmato Da: CATERINA BORDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5916707e2686417cf87d5cace2e5e15

contrattuale o convenuto che il relativo rischio fosse posto a carico dei promittenti venditori.

La mancata erogazione non poteva quindi, di per sé, liberare gli attori dall'obbligo di stipulare e corrispondere il prezzo.

Quanto alla lettera raccomandata del 26/11/2019 la stessa si limita a riferire che "l'istituto interpellato, la banca di [redacted] di [redacted] … non ha potuto procedere nella concessione del mutuo giudicando non conforme la provenienza del titolo di proprietà", senza null'altro specificare in ordine alle determinazioni dell'istituto di credito e alle relative ragioni.

Non risultano inoltre versati in atti riscontri bancari sul punto.

La successiva vendita dell'immobile, avvenuta con atto dell'8/1/2021 recante espressa menzione delle formalità e con ricorso a un mutuo, costituisce poi un ulteriore elemento contrario alla tesi dell'assoluta impossibilità di trasferire o finanziare l'acquisto del bene, in quanto, pur non dimostrando che il diverso finanziamento richiesto dagli attori sarebbe stato concesso, conferma l'insussistenza di un impedimento oggettivo derivante dalla sola permanenza della trascrizione.

Deve pertanto escludersi un inadempimento dei convenuti di gravità tale da legittimare il recesso degli attori e il pagamento del doppio della caparra.

E parimenti è a dirsi per la domanda subordinata di restituzione di € 5.000,00.

I convenuti hanno invero opposto l'inadempimento degli acquirenti e invocato il proprio recesso con ritenzione della caparra.

Orbene, posto che per contrastare la domanda restitutoria non è necessaria un'autonoma domanda riconvenzionale risarcitoria, essendo sufficiente

Firmato Da: CATERINA BORDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 591670f7e2686417cf87d5cace2e5e15

l'eccezione fondata sull'inadempimento della controparte e sul diritto di ritenzione previsto dall'art. 1385, co. 2 c.c. (cfr. Cass. civile n. 4777/05), dall'esame comparativo delle condotte delle parti emerge come i promittenti venditori abbiano accordato due proroghe del termine di stipulazione, mentre i promittenti acquirenti non sono stati in grado di procedere all'acquisto e al pagamento del saldo neppure alla scadenza del termine ulteriormente concordato, chiedendo un nuovo differimento per tentare di ottenere il finanziamento.

Ne consegue che, non trattandosi del solo mancato rispetto di una data, ma della persistente indisponibilità della provvista necessaria all'adempimento dell'obbligazione principale, protrattasi nonostante le proroghe concesse e non giustificata da un accertato inadempimento dei venditori, la condotta degli odierni attori integra un inadempimento di non scarsa importanza, idoneo a fondare il recesso e la ritenzione della caparra opposti dai convenuti.

Quanto alla domanda proposta dagli attori nei confronti di [redacted] s.r.l. e volta ad ottenere il risarcimento del danno da violazione dell'obbligo informativo previsto dall'art. 1759 c.c., quantificato in € 4.270,00 corrispondenti alla provvigione versata, si osserva che il [redacted] e la [redacted] deducono che "l'agenzia immobiliare … sul proprio modulo ha presentato l'immobile di [redacted] n. [redacted] come libero da ipoteche, pignoramenti ed altri pregiudizi" (pag. 5 dell'atto di citazione), nonostante la permanenza della trascrizione della domanda giudiziale, ed affermano che la consegna del titolo di provenienza del 2016 non era sufficiente a informarli della situazione esistente al momento della proposta, tanto che,

Firmato Da: CATERINA BORDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 591670f7e2686417cf87d5cace2e5e15

se correttamente informati, "avrebbero valutato la compravendita … con maggiore cautela e ponendo quantomeno delle condizioni ulteriori" (pag. 3 della memoria ex art. 183, co. 6 n. 1 c.p.c.).

Orbene al riguardo deve rammentarsi in punto di diritto che, secondo consolidato orientamento giurisprudenziale, il mediatore - tanto nell'ipotesi tipica in cui abbia agito in modo autonomo, quanto nell'ipotesi in cui si sia attivato su incarico di una delle parti (c.d. mediazione atipica) - ha, ai sensi dell'art. 1759, co 1, c.c., l'obbligo di comportarsi secondo correttezza e buona fede, nel cui ambito è incluso l'obbligo specifico di riferire alle parti le circostanze dell'affare a sua conoscenza, ovvero che avrebbe dovuto conoscere con l'uso della diligenza qualificata propria della sua categoria, idonee ad incidere sul buon esito dell'affare ovvero ad influire sia sulla prestazione del consenso al contratto, sia comunque nel senso di determinare le parti a concludere il contratto a diverse condizioni (vedi ex multis Cass. civile n. 11371/23).

La diligenza professionale non comprende, tuttavia, lo svolgimento, in difetto di particolare incarico, di specifiche indagini di tipo tecnico giuridico, quale, con riguardo al caso di intermediazione in compravendita immobiliare, quella relativa all'accertamento, previo esame dei registri immobiliari, della natura dell'atto di proprietà e, per ciò che più conta, la incidenza di detta informazione sulle modalità di pagamento del prezzo (cfr. Cass. civile n. 18496/21).

Stante i superiori principi va quindi sottolineato che nel caso di specie da un lato non risulta conferito alla società convenuta alcun incarico specifico di verifica della situazione ipotecaria o di accertamento della finanziabilità

Firmato Da: CATERINA BORDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 591670f7e2686417cf87d5cace2e5e15

dell'acquisto e dall'altro risulta consegnata ai promissari acquirenti tutta la documentazione afferente la provenienza dell'immobile, sicché sotto tale profilo non è ravvisabile una condotta negligente della società convenuta.

Quanto poi all'affermazione di parte attrice secondo cui l'agenzia immobiliare, mediante il proprio modulo, avrebbe presentato l'immobile come libero da ipoteche, pignoramenti e altri pregiudizi, si osserva che la dichiarazione richiamata è chiaramente imputabile ai promittenti venditori, atteso per un verso che la proposta prevede espressamente che il venditore, mediante l'accettazione, garantisca la veridicità della descrizione e dello stato dell'immobile e per altro verso che la predisposizione e la compilazione del modulo da parte del mediatore non trasformano la garanzia assunta dalla parte venditrice in un'autonoma dichiarazione di garanzia dell'agenzia.

Non può dunque essere attribuita alla società convenuta, per il solo fatto di avere raccolto la proposta e utilizzato il proprio formulario, l'assunzione dell'obbligazione relativa alla libertà del bene.

Né gli attori hanno individuato, con sufficiente specificità, una diversa e ulteriore rassicurazione resa dal mediatore sull'avvenuta cancellazione delle trascrizioni, precisandone contenuto, occasione e modalità. I riferimenti alle rassicurazioni dell'agente restano collegati alla descrizione inserita nella proposta e non consentono di ricostruire un'autonoma attestazione sulla situazione pubblicitaria attuale del bene.

Per quanto concerne inoltre una asserita omissione informativa, assume rilievo dirimente la consegna del titolo di provenienza al momento della sottoscrizione della proposta, con l'ulteriore precisazione che il titolo non

Firmato Da: CATERINA BORDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 591670f7e2686417cf87d5cace2e5e15

conteneva un generico richiamo a pregresse vicende dell'immobile, ma descriveva le controversie, individuava le trascrizioni, esponeva la loro definizione transattiva e contemplava gli adempimenti necessari alla cancellazione.

Considerati pertanto il contenuto analitico del titolo consegnato, l'imputabilità ai venditori della garanzia negoziale e l'assenza di una diversa informazione inesatta attribuibile all'agenzia, non risulta integrata la violazione dell'obbligo informativo nei termini concretamente dedotti dagli attori.

Infine sotto il profilo causale e del danno va sottolineato che l'affermazione di parte attrice secondo cui essi "se … fossero stati a conoscenza della circostanza [della trascrizione] avrebbero valutato la compravendita almeno con maggiore cautela e ponendo quantomeno delle condizioni ulteriori" non solo è del tutto generica ma è altresì inidonea a comprovare, nelle concrete circostanze di fatto, che l'intera provvigione sia stata inutilmente sostenuta a causa della condotta della convenuta, atteso che i promissari acquirenti disponevano del titolo che esponeva le trascrizioni e la transazione e, anche successivamente, manifestavano l'intenzione di procedere all'acquisto mediante il reperimento di un diverso finanziamento, senza richiedere la preventiva cancellazione della formalità.

Nè tanto meno è stata fornita la prova che il mancato finanziamento sia dipeso dalla trascrizione, posto che la lettera raccomandata del 26/11/2019 riferisce le ragioni del diniego secondo la prospettazione ex parte actoris, senza che siano stati acquisiti riscontri bancari o altri elementi istruttori idonei a confermarle.

Firmato Da: CATERINA BORDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 591670f7e2686417cf87d5cace2e5e15

D'altronde il ricorso al mutuo costituiva una modalità di pagamento del saldo e non una condizione di efficacia del preliminare, sicché la conoscenza di tale modalità da parte del mediatore non comportava l'assunzione di una garanzia sul conseguimento del finanziamento.

La domanda di condanna di [redacted] s.r.l. al pagamento di € 4.270,00 deve, pertanto, essere rigettata.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo secondo i parametri di cui al D.M. n. 55/14.

P.Q.M.

il Tribunale di Roma - Sezione X Civile in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulle domande proposte da [redacted] e [redacted] nei confronti di [redacted] e [redacted] s.r.l., così provvede:

- rigetta le domande proposte da parte attrice;

- condanna parte attrice al pagamento, in favore della parte convenuta [redacted] e [redacted] delle spese di giudizio che si liquidano in complessivi € 5.077,00, di cui € 919,99 per la fase di studio, € 777,00 per la fase introduttiva, € 1.680,00 per la fase istruttoria e/o di trattazione ed € 1.701,00 per la fase decisionale, oltre rimborso spese forfettarie nella misura del 15% ex art. 2 D.M. n. 55/14 ed IVA e CPA come per legge;

- condanna parte attrice al pagamento, in favore della parte convenuta [redacted] s.r.l., delle spese di giudizio che si liquidano in complessivi € 2.552,00, di cui € 425,00 per la fase di studio, € 425,00 per la fase introduttiva, € 851,00 per la fase istruttoria e/o di trattazione ed € 851,00

Firmato Da: CATERINA BORDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 591670f7e2686417cf87d5cace2e5e15

per la fase decisionale, oltre rimborso spese forfettarie nella misura del 15%

ex art. 2 D.M. n. 55/14 ed IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Roma, 27/10/2026.

Il Giudice Unico

Dott.ssa Caterina Bordo

Firmato Da: CATERINA BORDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 591670f7e2686417cf87d5cace2e5e15