



2359-2010

ORIGINALE

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Danno
extracontrattuale
da errore di
stima del
consulente

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 12438/2005

- Dott. LUIGI FRANCESCO DI NANNI - Presidente - Cron. 2359
- Dott. GIOVANNI FEDERICO - Consigliere - Rep. 817
- Dott. ALFONSO AMATUCCI - Rel. Consigliere - Ud. 18/12/2009
- Dott. GIANCARLO URBAN - Consigliere - PU
- Dott. RAFFAELE FRASCA - Consigliere -

contributo
unificato

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 12438-2005 proposto da:

TECNOSERVICE SRL 08863670157 nella persona del
legale rappresentante pro tempore Sig.ra ROSALBA
PRIORE, BRIGHENTI DONATELLA BRGDTL52P49C781J,
BUONAGURIO VINCENZO BNGVCN55T21C875M,
elettivamente domiciliati in ROMA, VIA ANIENE 14,
presso lo studio dell'avvocato TRIFONI PATRIZIO,
che li rappresenta e difende unitamente
all'avvocato UNGARELLI ALBERTO giusta delega in
calce al ricorso;

2009

2157

- ricorrenti -

contro

COMETTI GIOVANNI CLAUDIO CMTGNN51T11L175A,
elettivamente domiciliato in ROMA, VIA F.
CONFALONIERI 5, presso lo studio dell'avvocato
MARCELLI GIORGIO, che lo rappresenta e difende
unitamente all'avvocato LOASSES ERNESTO giusta
delega a margine del controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 957/2004 della CORTE
D'APPELLO di MILANO, I SEZIONE CIVILE, emessa il
23/3/2004, depositata il 02/04/2004, R.G.N.
3153/2002;

udita la relazione della causa svolta nella
pubblica udienza del 18/12/2009 dal Consigliere
Dott. ALFONSO AMATUCCI;

udito l'Avvocato CARLO FUSCO per delega
dell'Avvocato PATRIZIO TRIFONI;

udito l'Avvocato GIORGIO MARCELLI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. PIETRO ABBRITTI che ha concluso per
il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1.- Nel 1991 il geometra Claudio Cometti, in qualità di esperto nominato in un procedimento di esecuzione immobiliare, procedette alla stima di tre immobili sulla base dell'erroneo presupposto che essi avessero estensioni lorde di mq. 55, 54 e 90, laddove, in realtà, rispettivamente misuravano mq. 34, 31 e 32+18 (di soppalco).

Nel 1995 i tre aggiudicatari degli immobili (Donatella Brighenti per il prezzo di L. 45.000.000, Vincenzo Buonagurio per il prezzo di L. 44.000.000 e Tecnoservice s.r.l. per il prezzo di L. 73.000.000), convennero in giudizio il Cometti chiedendone la condanna al pagamento di complessive L. 110.000.000, corrispondenti alla differenza tra quanto avevano pagato ed il minor valore degli immobili, quale sarebbe stato anche agli stessi assegnato se le (non effettuate) misurazioni fossero state corrette.

Espletata consulenza tecnica d'ufficio, con sentenza n. 2577 del 2002 l'adito tribunale di Sondrio accolse la domanda, invece respinta dalla corte d'appello di Milano che, con sentenza n. 957/04, ha accolto l'appello del Cometti e condannato i soccombenti alle spese del doppio grado.

2.- Ha rilevato la corte d'appello che il Cometti non aveva contestato la sentenza del tribunale nella parte in

cui era stata riconosciuta la sua colpa (da grave trascuratezza) nella descrizione e valutazione dei beni staggiti ed era stata qualificata come extracontrattuale la responsabilità del professionista nei confronti degli acquirenti degli immobili; ha considerato poi irrilevante che gli stessi avessero rivenduto gli immobili lucrando una differenza tra prezzo pagato e quello riscosso, trattandosi di fatti successivi all'evento pregiudizievole; ma ha negato che essi avessero subito un pregiudizio giacché il consulente tecnico d'ufficio nominato in primo grado aveva stimato in L. 1.500.000/mq (L. 1.200.000/mq per il soppalco) il valore di detti appartamenti, sicché quelli acquistati da Brighenti e Buonagurio erano stati pagati comunque meno di quanto effettivamente valessero (45 invece di 51 milioni e 44 invece di 46,5 milioni), mentre solo quello di cui s'era resa aggiudicataria la Tecnoservice era stato pagato 6 milioni di più (73 invece di 67). Tale pregiudizio - ha ritenuto la corte territoriale - non era tuttavia addebitabile al geometra Cometti, "giacché la partecipazione ad un'asta giudiziaria comporta in sé l'accettazione dell'alea di un acquisto che risponde ad un meccanismo particolare, in cui il valore di mercato è indicativo solo per il giudice, ai fini della fissazione della base d'asta, mentre il giusto prezzo è garantito dalla gara fra gli offerenti. Rendersi aggiudicatario di un

immobile significa acquisirlo nello stato di fatto e di diritto in cui è, senza possibilità di ottenere riduzioni successive; è onere dell'aspirante aggiudicatario accertarsi della situazione concreta dell'immobile" (pagina 7 della sentenza).

3.- Avverso detta sentenza ricorrono per cassazione la Tecnoservice s.r.l., la Brighenti ed il Buonagurio, affidandosi a due motivi cui resiste con controricorso il Cometti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.- La sentenza è censurata per violazione dell'art. 2043 c.c. e per ogni tipo di vizio della motivazione.

Osservano i ricorrenti che la circostanza meramente casuale che essi si fossero resi aggiudicatari ad un prezzo sostanzialmente coincidente col valore di mercato degli immobili non toglieva che si fossero determinati all'acquisto in ragione dei dati costituiti dalle dimensioni e dal prezzo e che, a quel prezzo, avrebbero dovuto acquistare beni di dimensioni diverse e maggiori: quelle, appunto, erroneamente indicate dal geom. Cometti, incaricato dal giudice dell'esecuzione della descrizione e della stima degli immobili che non aveva mai ispezionato. Il prezzo era stato d'altronde determinato dal giudice dell'esecuzione sulla base dei dati forniti dal Cometti, che aveva ad esempio stimato in L. 135.000.999 (in luogo di

L. 67.200.000, secondo la valutazione del c.t.u. Moretti, nominato in primo grado) l'immobile acquistato da Tecnoservice s.r.l. per L. 73.000.000.

Era insomma del tutto coerente assumere che, a fronte di una diversa e corretta valutazione, il giudice dell'esecuzione avrebbe fissato un prezzo di base d'asta inferiore a quello determinato sulla scorta delle erronee indicazioni del Cometti.

Quanto al rilievo della corte d'appello che è onere di chi acquista accertarsi delle caratteristiche effettive dell'immobile, i ricorrenti rilevano che l'art. 568, ultimo comma, c.p.c. prevede che il valore sia determinato dal giudice dell'esecuzione con l'ausilio di un esperto, secondo un procedimento di assoluta imparzialità, sul quale gli acquirenti avevano appunto fatto affidamento.

2.- Il ricorso è fondato.

La sentenza ha escluso il nesso causale tra la colposa attività dell'esperto nominato dal giudice ex art. 568 c.p.c. e danno sulla scorta di assunti privi di base logica, giacché (a) la partecipazione ad un incanto non costituisce affatto un'attività aleatoria, determinandosi ogni partecipante alla propria offerta sulla base delle caratteristiche dell'immobile e del suo interesse a rendersene aggiudicatario, (b) la "gara" ben può mancare, (c) l'affidamento comunemente riposto dagli interessati

nelle affermate caratteristiche obiettive dell'immobile (anzitutto la dimensione) costituisce un dato di comune esperienza, (d) le circostanze che l'acquisto possa avvenire ad un prezzo superiore a quello di base o di stima e che sia effettuato nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova sono del tutto irrilevanti.

Il punto è se l'erronea valutazione dell'esperto, nella specie fondata su non verificate dimensioni degli immobili, risultate assai inferiori a quanto s'era affermato nella relazione di stima, abbia avuto o no incidenza sulla determinazione del prezzo base da parte del giudice e sull'acquisto da parte degli aggiudicatari ad un determinato prezzo (nella specie quello base, a quanto è dato comprendere); e, ancora, se integri un danno l'aver acquistato un immobile ad un prezzo per metro quadrato ampiamente superiore a quello che risultava dalla divisione della somma complessiva per la dimensione supposta, volta che la divisione del prezzo per la minore dimensione reale inevitabilmente comporta un risultato aritmetico maggiore.

La risposta negativa data dalla corte territoriale al secondo quesito in ragione del fatto che il prezzo pagato era risultato sostanzialmente pari a quello di mercato e che, dunque, gli acquirenti potevano "al più rimpiangere di aver fatto un affare minore di quel che si aspettavano" è errata in diritto, perché **l'esistenza del**

danno non necessariamente dipende, in un acquisto, da quanto il prezzo pagato si discosti da quello di mercato, ma ben può ricollegarsi a quanto sia diverso e maggiore rispetto a quello che sarebbe stato pagato se non fosse intervenuto il colposo elemento perturbatore che ne abbia provocato l'alterazione, segnatamente se il bene acquistato sia stato rivenduto dall'acquirente con un mancato guadagno (che integra appunto il lucro cessante cui ha riguardo l'art. 1223 cod. civ.), insito nella minore differenza tra il prezzo di acquisto e quello di rivendita.

Quale sarebbe presumibilmente stato il minor prezzo di acquisto se le misurazioni fossero state effettuate, costituisce un apprezzamento di fatto, da compiersi sulla base delle regole della inferenza induttiva in vista di una valutazione eventualmente equitativa del danno.

Così come costituisce un apprezzamento di fatto lo stabilire se la mancata ispezione degli immobili da parte degli acquirenti sia apprezzabile in termini di concorso del fatto colposo del creditore per gli effetti di cui all'art. 1227 cod. civ..

3.- La sentenza va dunque cassata, con rinvio alla stessa corte territoriale in diversa composizione, che deciderà nel rispetto dell'enunciato principio di diritto e che regolerà anche le spese del giudizio di legittimità.

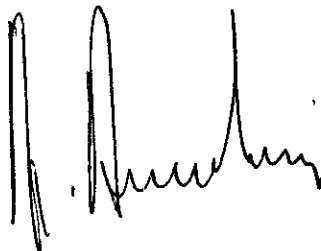
P.Q.M.

LA CORTE DI CASSAZIONE

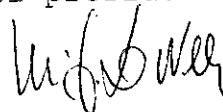
accoglie il ricorso, cassa e rinvia, anche per le
spese, alla corte d'appello di Milano in diversa
composizione.

Roma, 18 dicembre 2009

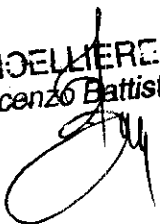
L'estensore



Il presidente



IL CANCELLIERE C1
Innocenzo Battista



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oggi 2 FEB. 2010

IL CANCELLIERE C1
Innocenzo Battista

