

## Cassazione civile, Sezione III, n. 2359 del 2 febbraio 2010

Svolgimento del processo

1. - Nel 1991 il geometra C. C., 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** (D. B. per il prezzo di L. 45.000.000, V. B. per il prezzo di L. 44.000.000 e X. s.r.l. per il prezzo di L. 73.000.000), convennero in giudizio il C. 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 C. e condannato i soccombenti alle spese del doppio grado.

2. - Ha rilevato la corte d'appello che il C. 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 B. e B. 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 X. era stato pagato 6 milioni di più (73 invece di 67). Tale pregiudizio - ha ritenuto la corte **territoriale** - non era tuttavia addebitabile al geometra C., "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 X. s.r.l., la B. ed il B., affidandosi a due motivi cui resiste con controricorso il C..

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. C., 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 C., che aveva ad esempio stimato in L. 135.000.999 (in

luogo di L. 67.200.000, secondo la valutazione del c.t.u. M., **nominato** in primo grado) l'**immobile acquistato** da X. 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 C..

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.