

REPUBBLICA ITALIANA
 IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
 IL TRIBUNALE DI PISA
 SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica, in persona del giudice istruttore in funzione di giudice unico Marco Viani, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. [REDACTED] r.g.

promossa da

[REDACTED] residente a Pisa, con domicilio eletto a [REDACTED]
 [REDACTED] che la rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di citazione *attrice*

contro

[REDACTED] con domicilio eletto a [REDACTED]
 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED]
 [REDACTED] per procura in calce alla comparsa di risposta *convenuta*

CONCLUSIONI DELLE PARTI

PER [REDACTED] “Voglia l'ill.mo Tribunale di Pisa, disattesa ogni contraria istanza, previo accertamento, per i motivi espressi in premessa, della condotta negligente [REDACTED] nello svolgimento delle operazioni peritali connesse all'esecuzione immobiliare n. 138/05 R.E., dichiarare la stessa responsabile dell'erronea formulazione del giudizio di stima relativa al lotto B e, accertato il danno da ciò derivato in capo alla sig.ra [REDACTED] per l'effetto condannare [REDACTED] a corrispondere all'attrice la somma di € 9.784,08 o la minore o maggiore somma che risulterà di giustizia, a titolo del risarcimento del danno patrimoniale, oltre interessi legali dalla data della presente domanda sino al giorno dell'effettivo ristoro. In ogni caso, condannare [REDACTED] alla refusione a favore dell'attrice delle spese, dei diritti e degli onorari del presente giudizio”.

PER [REDACTED] “Voglia l'ill.mo Giudice adito, contrariis reiectis, in via preliminare: Dichiarare la assoluta inammissibilità, improcedibilità, e infondatezza della domanda attrice, essendosi sulla questione già formato un giudicato sostanziale. In via principale nel merito: rigettare la domanda attrice perché infondata in fatto e in diritto sia nell'an che nel quantum per tutti i motivi addotti in premessa. Voglia il Tribunale in ogni caso ex art 96 cpc, quando pronuncia sulle spese ai sensi dell'art. 91 cpc, anche d'ufficio, condannare la parte soccombente al pagamento a favore della convenuta [REDACTED] di una somma equitativamente determinata. In ogni caso con vittoria di spese, diritti ed onorari”.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. [REDACTED] (allora minorenni e rappresentata dalla madre) ha acquistato all'asta, nell'ambito della esecuzione immobiliare n. 138/05, per il prezzo di € 64.000,00, la piena proprietà della quota indivisa di 1/2 di un appartamento in Pisa. L'esperto della procedura esecutiva [REDACTED] aveva indicato la superficie dell'appartamento in 85 mq.

Dopo il decreto di trasferimento [REDACTED] allegando di aver scoperto che la superficie dell'immobile era di soli mq 71,66, ha presentato al giudice dell'esecuzione istanza per ottenere la restituzione della somma di € 8.560,00, assumendo che il valore della quota da lei acquistata era di € 55.400,00.

Interpellata dal giudice dell'esecuzione, [REDACTED] riconosceva che la superficie dell'immobile era di 71,90 mq lordi e 61,00 mq netti, precisando che a suo tempo non aveva potuto visionarlo e aveva tratto la superficie dalla



planimetria catastale che però non era corretta.

Il creditore precedente si opponeva all'accoglimento dell'istanza, osservando che l'aggiudicataria avrebbe dovuto proporre opposizione agli atti avverso il decreto di trasferimento. Il giudice dell'esecuzione, condivise le argomentazioni del creditore precedente, rigettava l'istanza.

La [REDACTED] reclamava il provvedimento al Collegio, che, con ordinanza depositata il 3.5.2010, disattendeva il reclamo, osservando che i provvedimenti del giudice dell'esecuzione non erano reclamabili al Collegio e che comunque il diniego del giudice dell'esecuzione di revocare una precedente ordinanza, che non alteri la posizione delle parti, non è impugnabile.

La [REDACTED] ha allora convenuto in giudizio [REDACTED] chiedendone la condanna al risarcimento per l'errore professionale, osservando che la sua relazione non dava neppure atto del fatto che la superficie era stata desunta dalla planimetria catastale, richiamando gli artt. 2236 c.c. e 64 c.p.c., e allegando come danni il minor valore del bene (€ 8.560,00), le spese della consulenza di parte (€ 967,28) e l'eccedenza dell'imposta di registro (€ 256,80). L'[REDACTED] ha eccepito che si era formato il giudicato a seguito della reiezione dell'istanza di restituzione e ha comunque negato la colpa professionale, argomentando anche che l'art. 64 c.p.c. non era invocabile perché la [REDACTED] non era parte del processo esecutivo. In ogni caso, ha argomentato che la responsabilità del consulente presupponeva la colpa grave, e premesso di aver indicato la superficie in circa 85 mq ha osservato che non le era stato chiesto dal giudice di procedere a rilievi strumentali, né di verificare l'effettività della planimetria catastale. Ha infine osservato che il prezzo di vendita all'asta dipende da fattori incontrollabili e aleatori.

2. L'eccezione secondo cui l'azione della [REDACTED] sarebbe preclusa dal giudicato è infondata.

A prescindere da ogni valutazione sulla possibilità che i provvedimenti del giudice dell'esecuzione transitino in cosa giudicata sostanziale, sta di fatto che l'oggetto dell'istanza al giudice dell'esecuzione è totalmente diverso dall'oggetto della presente causa.

Al giudice dell'esecuzione è stata infatti chiesta la restituzione di una parte del prezzo versato alla procedura (non è chiaro quale fosse il fondamento giuridico dell'istanza, che la [REDACTED] neppure aveva indicato), mentre nella presente sede è chiesto all'esperto il risarcimento di un danno. Le due azioni, cioè, interferiscono tra loro, ovviamente, perché si fondano sui medesimi fatti storici, ma differiscono per *causa petendi* e per destinatario, il che è ampiamente sufficiente per escludere che la reiezione della prima possa precludere la seconda.

Per lo stesso motivo, si aggiunga, non si può condividere l'opinione della convenuta secondo cui il giudice dell'esecuzione e il Collegio avrebbero riconosciuto l'insussistenza di una sua colpa, visto che i provvedimenti del giudice dell'esecuzione e del Collegio si fondano su una motivazione a cui è estraneo un giudizio sull'operato del professionista.

3. L'art. 64 c.p.c. si applica anche all'esperto nominato nell'ambito del processo esecutivo (da ult. Cass., 18.9.2015 n. 18313).

[REDACTED] ha eccepito che l'art. 64 c.p.c. prevede che il consulente debba risarcire i danni alle parti, mentre l'aggiudicatario non è una parte del processo esecutivo.

La tesi non ha fondamento, visto che l'aggiudicatario deve invece ritenersi parte del processo esecutivo ogniqualvolta sorga un contrasto per sua iniziativa o nei suoi confronti (si veda, sul punto, Cass., 2.4.2014 n. 7708: "Nella vendita



forzata l'aggiudicatario del bene pignorato, in quanto parte del processo di esecuzione, ha l'onere di far valere l'ipotesi di "aliud pro alio" con il solo rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi, che va esperita - nel limite temporale massimo dell'esaurimento della fase satisfattiva della espropriazione, costituito dalla definitiva approvazione del progetto di distribuzione - comunque entro il termine perentorio di venti giorni dalla legale conoscenza dell'atto viziato, ovvero dal momento in cui la conoscenza del vizio si è conseguita o sarebbe stata conseguibile secondo una diligenza ordinaria"; e, in motiv.: "...colui che presenta offerte nella vendita forzata non è una delle parti del processo esecutivo, se non dal momento in cui si manifesti un contrasto - ancorché non formalizzato in opposizione agli atti esecutivi - in cui egli sia coinvolto e per il quale sia richiesto l'intervento regolatore del giudice dell'esecuzione (Cass. Sez. Un., 11 aprile 2012, n. 5701, sia pure ai fini dell'applicazione dell'art. 51 cod. proc. civ., comma 1, n. 3, in relazione all'obbligo di astensione disciplinarmente sanzionato). E tuttavia, proprio una volta che sia contestato - da lui o nei di lui confronti - uno o più atti del processo, egli assume tale veste e diviene parte del processo esecutivo, titolare di autonome situazioni giuridiche soggettive, sostanziali e processuali, suscettibili di essere contrapposte a quelle di altri soggetti del processo esecutivo che già hanno assunto la medesima qualità").

D'altra parte, sono noti più precedenti in cui, in sede di legittimità, è stata ravvisata la responsabilità dell'esperto del processo esecutivo nei confronti dell'aggiudicatario, anche se deve prendersi atto che la questione non risulta mai affrontata *ex professo*.

Appare comunque probabile che si tratti di un falso problema, visto che se anche l'aggiudicatario non fosse parte il consulente e l'esperto risponderebbero comunque dei danni arrecati a terzi ai sensi dell'art. 2043 c.c., e, in quanto l'art. 64 c.p.c. configura pacificamente una ipotesi di responsabilità extracontrattuale e non differisce nei suoi elementi costitutivi dalla fattispecie generale, la domanda potrebbe comunque essere vagliata.

4. L'errore professionale è pacifico, visto che [REDACTED] ha riconosciuto, già nel processo esecutivo, che l'immobile non misurava 85 mq, ma 71,9 mq (lordi, e 61 netti).

Soltanto in memoria di replica, ma tardivamente, [REDACTED] osserva che l'attrice non ha prodotto la relazione peritale nella sua integrità (ma uno stralcio definito "sbianchettato" e di ignota provenienza: provenienza che non risulta contestata in precedenza), senza aver neppure contestato, prima di allora, la divergenza tra la misura indicata e la misura reale, né l'effettiva misura reale dell'immobile, sicché, in assenza di qualsiasi indicazione di dati che si potrebbero trarre da altre parti non prodotte della relazione e che inducano a decidere diversamente, la questione è irrilevante.

Anche il fatto che nella relazione si indicasse una misura approssimata è irrilevante, visto che la differenza fra le due misure (pari a circa il 16,5%) deve ritenersi superiore a qualsiasi margine di tolleranza ragionevole.

La colpa, diversamente da quanto argomenta l'arch. [REDACTED] è conclamata e grave, dato che la professionista ha ammesso che, incaricata di redigere una relazione nell'ambito di un'esecuzione forzata, non verificò le misure reali ma confidò in quelle che risultavano dalla planimetria catastale.

Osservare che non vi era specifico incarico di misurare l'immobile non ha pregio, perché la misurazione deve ritenersi onere fondamentale del tecnico incaricato di descrivere e stimare il bene.

Né ha qualche rilievo che l'aggiudicatario abbia dichiarato in sede di vendita di



ben conoscere gli atti della procedura, perché quello che viene imputato al tecnico è proprio la discrepanza fra gli atti e la realtà.

5. Ciò premesso, in fattispecie del tutto analoga, in cui era chiesto il risarcimento del danno corrispondente alla differenza tra il prezzo pagato dagli aggiudicatari e il minor valore di immobili che, nell'ambito di un processo esecutivo, erano stati stimati sull'erroneo presupposto di una loro superficie maggiore di quella reale, il giudice di legittimità ha così statuito: *“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 c.c.), 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”* (Cass., 2.2.2010 n. 2359, in motiv.).

Le contrarie argomentazioni della convenuta non sono quindi convincenti.

In particolare, non rileva che l'acquisto avvenga a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non possano essere invocate dall'aggiudicatario, salvo confondere la tutela di questi contro il creditore procedente (di natura contrattuale e per legge limitata all'evizione e all'*aliud pro alio*) e contro l'esperto della procedura (di natura extracontrattuale).

Nel caso di specie, poiché, a quanto si evince in atti, si svolse una gara sul minor prezzo di 50.000 euro, e [REDACTED] rimase aggiudicataria quando la sua offerta (€ 64.000,00) si avvicinò al valore di stima indicato dall'[REDACTED] (€ 66.000,00), è logica conclusione che, laddove fosse stato indicato dall'esperto un prezzo parametrato alla reale superficie dell'immobile, l'aggiudicazione si sarebbe avuta per un prezzo più o meno analogo a tale valore.

D'altra parte, non si vede come si potrebbe ravvisare, in assenza di altri elementi, un concorso del fatto colposo del danneggiato: in particolare, anche se [REDACTED] o meglio il genitore che la rappresentava ha visionato l'immobile, non si può pretendere che lo misurasse, e non si può ritenere che, a vista, fosse in grado di rendersi conto che la sua superficie era di 71 mq anziché di 85 mq.

Se pure [REDACTED] fece menzione del fatto che l'indicazione della superficie era desunta dalla planimetria catastale, non si può ascrivere a imprudenza



dell'aggiudicatario, che non è tenuto ad avere competenze professionali in proprio, aver confidato nell'esattezza di un simile rilievo, tenuto conto del fatto che l'esperto nominato dalla procedura lo aveva ritenuto esatto.

Seguendo le indicazioni della Corte di Cassazione, tenuto conto del fatto che la superficie reale dell'immobile è nell'ordine di grandezza di circa l'85% di quella che risultava dalla perizia [REDACTED], valorizzato il dato sopra rimarcato della prossimità del prezzo di aggiudicazione al valore di stima risultante dalla consulenza, è quindi logico ritenere altamente probabile che, in assenza dell'elemento perturbatore rappresentato, il prezzo di aggiudicazione si sarebbe aggirato sui 55.500 euro, prossimo all'85% del valore stimato dalla convenuta. In via equitativa, quindi, è stimato un danno di 8.500 euro comprensivo anche della maggiore imposta di registro; trattandosi di stime equitative di un danno probabilistico si assumono valori arrotondati.

A tale somma si deve aggiungere quella di € 450,00 oltre accessori (e così € 639,68 comprese spese vive) pagata per la perizia stragiudiziale, che costituisce conseguenza normale dell'errore della convenuta, escluso il compenso della inutile relazione di accompagnamento all'istanza al giudice dell'esecuzione – indicato in parcella in € 250,00 oltre accessori – che non vi è motivo di porre a carico della convenuta, sia per l'esito infausto, sia per la sua incompatibilità con la richiesta risarcitoria.

La somma di € 8.500,00 è determinata in valuta del giorno del decreto di trasferimento (26.5.2009) e quella di € 639,68 in valuta del giorno della parcella (7.10.2009).

Da tali date e sulle somme rispettivamente indicate si calcolano (anche d'ufficio, trattandosi di domanda risarcitoria e di credito di valore) la rivalutazione monetaria a oggi e gli interessi legali, previa rivalutazione anno per anno.

Conclusivamente, quindi, spettano all'attrice € 9.139,68 oltre rivalutazione monetaria e interessi legali calcolati come sopra.

Le spese si liquidano come da dispositivo e seguono la soccombenza.

pqm

Definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza respinta;

dichiara tenuta e condanna [REDACTED] a pagare a [REDACTED] la somma di € 9.139,68 oltre rivalutazione monetaria e interessi legali calcolati come in motivazione;

condanna [REDACTED] a rifondere a [REDACTED] le spese di lite che liquida in € 218,56 per esborsi, € 3.235,00 per compensi, oltre spese generali, contributo previdenziale forense, IVA se non detraibile e successive occorrenze.

Pisa, 15.6.2016

Il giudice

Marco Viani

