

## **Cass., civ. sez. III, del 23 giugno 2016, n. 13010**

1. Con il primo ed unico motivo del ricorso principale si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 5), cod. proc. civ., omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti.

La s.r.l. D convenne in giudizio, davanti al Tribunale il geom. P affinché fosse dichiarata la sua responsabilità professionale, con accertamento negativo del suo diritto al compenso, oltre al risarcimento dei danni.

A sostegno della domanda espose che il convenuto aveva svolto, dietro incarico del Giudice dell'esecuzione, l'attività di stima di un immobile destinato ad essere venduto all'asta. Nell'adempiere a quel compito, il geom. P si era reso colpevole di un grave errore, in quanto aveva affermato nella relazione di stima che le difformità presenti nell'immobile potevano essere sanate con il pagamento di una modesta oblazione (euro 518,06).

Confidando in tale indicazione, la società attrice si era aggiudicata all'asta l'immobile ed aveva poi accertato l'esistenza di una serie di ben più gravi irregolarità amministrative, che avevano richiesto il conferimento di un supplemento di incarico al medesimo geometra ed il complessivo esborso della somma di euro 29.047,56.

La società ricorrente svolge un'ampia premessa in fatto nella quale ricorda i passaggi principali della vicenda e osserva che i punti decisivi non esaminati dalla Corte d'appello sono due: 1) l'aver indicato nella stima resa al Giudice dell'esecuzione che le irregolarità dell'immobile in vendita potevano essere sanate col versamento di una modesta oblazione, mentre la spesa poi effettivamente sopportata dagli acquirenti era stata ben maggiore; in tal modo, egli aveva leso il principio di affidamento, mentre avrebbe dovuto limitarsi ad osservare di non poter esattamente individuare la somma necessaria per sanare le irregolarità. 2) Vi sarebbe, poi, una discordanza tra la relazione di stima resa al Giudice dell'esecuzione nel 2002 e la successiva relazione depositata, dietro incarico conferito dalla società ricorrente, nel 2007, in ordine alla necessità o meno di sanare anche la maggiore altezza dei vani, necessità esclusa nella prima e riconosciuta, invece, nella seconda.

1.1. Il motivo non è fondato.

Il problema posto all'esame della Corte riguarda i limiti della responsabilità extracontrattuale del perito di stima nominato dal giudice dell'esecuzione per la valutazione degli immobili destinati ad essere venduti all'asta. Al riguardo, la sentenza 18 settembre 2015, n. 18313, di questa Corte ha riconosciuto che tale soggetto, una volta assunto l'incarico, è equiparabile al c.t.u., con conseguente sua possibile responsabilità ai sensi dell'art. 64 cod. proc. civ., senza che rilevi in senso contrario la circostanza che la sua nomina abbia luogo in una fase prodromica rispetto a quella propriamente esecutiva.

Ammessa in astratto, quindi, la possibilità di siffatta responsabilità, occorre delinearne in concreto i confini.

Giova, a questo proposito, richiamare e dare continuità alla sentenza 2 febbraio 2010, n. 2359, di questa Corte nella quale si è riconosciuto, in una fattispecie assimilabile (ma non identica) a quella odierna, che l'erronea valutazione fornita dall'esperto in sede di determinazione del valore dell'immobile da aggiudicare all'asta può assumere la valenza di un «colposo elemento perturbatore» tale da alterarne in modo significativo la fissazione. In quel caso si trattava di una valutazione fondata su non verificate dimensioni dell'immobile da vendere, mentre nel nostro caso l'errore asseritamente compiuto dall'ausiliario si sarebbe risolto nell'inesatta prospettazione degli oneri di regolazione urbanistica gravanti sull'immobile in vendita.

In quella sentenza è stato anche detto - con un'affermazione che va oggi ribadita - che «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», dando per pacifica l'esistenza di un affidamento che i partecipanti ripongono nel corretto operato degli ausiliari del giudice dell'esecuzione.

Il Collegio, pertanto, anche alla luce dei citati precedenti, intende affermare che è possibile in termini giuridici prospettare l'esistenza di una responsabilità extracontrattuale del perito di stima, beninteso a condizione che si accertino l'effettiva sussistenza di dolo o colpa nello svolgimento dell'incarico, la rilevanza ai fini di una significativa alterazione della situazione reale dell'immobile destinato alla vendita e la sua incidenza causale nella determinazione del consenso degli acquirenti.

1.2. Tanto premesso, è evidente che la sussistenza o meno di una responsabilità di tal genere è affidata alla valutazione del giudice di merito, non più sindacabile in questa sede in presenza di una motivazione adeguata.

Nel caso di specie, la Corte d'appello ha motivato ampiamente sul punto ed ha posto in luce tutte le ragioni per le quali nessuna colpa poteva individuarsi a carico del perito, neppure lieve, poiché questi aveva dato atto nella propria relazione della mancanza di alcuni documenti importanti, richiesti al Comune e, a quanto pare, venuti fuori in un secondo momento. La sentenza in esame ha posto in luce che il P. non aveva nascosto l'esistenza di una lacuna documentale, ma anzi l'aveva evidenziata, sicché non poteva parlarsi di una sua negligenza quanto, piuttosto, di una disattenzione dell'acquirente che era stato comunque messo sull'avviso.

A fronte di siffatta motivazione, il motivo del ricorso principale contiene una prima censura (p. 14) che non supera in alcun modo la ratio decidendi della pronuncia