R.G. N. 2049/2022

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI MONZA

Sezione Seconda Civile

in persona del giudice, dott.ssa Maddalena Ciccone, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado, iscritta al n° 2049 del Ruolo Generale per gli Affari Contenziosi dell'anno 2022, vertente

tra

DECATALDO STEFANIA (C.F. DCTSFN72M66E882F), elettivamente domiciliata in Novara, via Pietro Azario n. 14, presso lo studio dell'avv. Paola Merlo, che la rappresenta e difende giusta procura in calce all'atto di citazione;

ATTRICE

e

MAURO GRAZINI (GRZMRA52A05F205X), elettivamente domiciliato presso l'indirizzo pec dell'avv. Umberto Grella: umbertogrella@monza.pecavvocati.it, che lo rappresenta e difende, giusta procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTO

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato in Stefania Decataldo evocava in giudizio Mauro Grazini chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni: "*1) ACCERTARE E DICHIARARE che l'immobile venduto all'asta attraverso la procedura esecutiva n. 1566/2011 R.G.E incardinata*

avanti il Tribunale Civile di Monza non ha le caratteristiche di un immobile ad uso abitativo come, invece, relazionato dal perito nominato dal Tribunale di Monza dott. Mauro Grazzini nella procedura esecutiva 1566/2011 ma è qualificato quale cantina come da documentazione agli atti; 2) ACCERTARE E DICHIARAE che vi è stato l'errore contenuto nella perizia da parte dell'Arch. Dott. Mauro Grazini nominato dal Giudice del Tribunale di Monza nella procedura esecutiva R.G.E 1156/2016 nell'aver indentificato l'appartamento posto al piano interrato composto da soggiorno angolo cottura camera e bagno censito al NCEU del Comune di Cinisello Balsamo al foglio 16 mappale 24 sub. 8 caE A74, cl 3, vani 2,5, superficie catastale totale mq. 43 totale escluse aree scoperte mq 42, via Monte Vesuvio n. 23 piano S1 rendita euro 129,11, Classe energetica G (KWh/ma 386.37) come immobile ad uso abitativo quando il Geometra Vincenzo Di Trani, in data 17 gennaio 2016 dopo aver approfondito con ogni indagine la posizione dell'immobile innanzi descritto attestava che "la licenza edilizia n. 93 dei 1955 riguardava la costruzione di due fabbricati destinati al piano seminterrato a "CANTINA", successivamente non risultano pratiche edilizie relative al cambio di destinazione ad abitazione"; 3) ACCERTARE E DICHIARARE la responsabilità dell'Arch. Dott. Mauro Grazzini nell'aver agito durante il mandato conferitogli durante la procedura esecutiva R.G.E 1156/2016 avanti il Tribunale di Monza con negligenza imprudenza ed imperizia; 4) ACCERTARE E DICHIARARE che Decataldo Stefania a seguito dell'acquisto all'asta nella procedura esecutiva R.G.E 1156/2016 dell'appartamento posto al piano interrato composto da soggiorno angolo cottura camera e bagno censito al NCEU del Comune di Cinisello Balsamo al foglio 16 mappale 24 sub. 8 caE A74, cl 3, vani 2,5, superficie catastale totale mq. 43 totale escluse aree scoperte mq 42, via Monte Vesuvio n. 23 piano S1 rendita euro 129,11, Classe energetica G (KWh/ma 386.37) ha subito un danno poiché l'immobile innanzi decritto è qualificato come "CANTINA" e non quale immobile ad uso abitativo come invece relazionato nella perizia dell'Arch. Mauro Grazzini; CONSEGUENTEMENTE: condannare l'arch. Dott. Mauro Grazzini al risarcimento dei danni subiti dalla signora DEcataldo Stefania a seguito dell'acquisto all'asta dell'appartamento sito in Cinisello Balsamo così quantificati: - Valore dell'Immobile acquistato

all'asta € 13.000,00 - caparra depositata all'agenzia € 3.000,00 - spese regolarizzazione situazione € 6.000,00 TOTALE € 22.000,00 o nella minore o maggiore somma che il Giudice riterrà di Giustizia. Con il favore delle spese diritti ed onorari di causa. Previa in caso di contestazione di controparte, ammissione di CTU tecnica per accertare lo stato effettivo dell'immobile acquistato dall'attrice all'asta. Con vittoria di spese ed onorari di causa".

Deduceva l'attrice che il compendio immobiliare ad essa pervenuto tramite decreto di trasferimento del 04/05/2016 emesso in seno alla procedura esecutiva n. 1566/2011 era risultato gravato da abuso edilizio frutto di interventi illegittimi realizzati senza l'ottenimento dei necessari titoli autorizzativi: nello specifico, il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da cantina a civile abitazione e la conseguente variazione catastale.

L'attrice deduceva, in particolare, che risultava errata la descrizione contenuta nella relazione di stima dell'arch. Grazini dell'unità immobiliare con destinazione abitativa, poiché era stata completamente tralasciata la problematica relativa alla mancanza di "*pratiche edilizie relative al cambio di destinazione ad abitazione*", con la conseguenza che, di tale mancanza, il perito non aveva tenuto conto nella stima del fabbricato.

Parte attrice chiedeva pertanto, previo accertamento della responsabilità ex art. 2043 c.c. nella redazione della perizia nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. n. 1566/2011, di dichiarare tenuto e condannare l'arch. Grazini a corrispondergli a titolo risarcitorio la predetta somma o quella ritenuta equa all'esito del giudizio.

Provvedeva a costituirsi nel giudizio in data 05/05/2022 l'arch. Grazini al fine di chiedere previa, in via preliminare, chiamata in causa del geom. Maurizio Castano, di respingere le domande ex adverso formulate in quanto infondate in fatto e in diritto.

Il convenuto eccepiva la decadenza dell'attrice dall'azione di responsabilità professionale ex art. 134 del D.P.R. n. 380/2001, intitolato "*irregolarità rilevate dall'acquirente o dal conduttore*" ("*qualora l'acquirente o il conduttore dell'immobile riscontra difformità dalle norme del presente Testo Unico dell'Edilizia, anche non emerse in eventuali*

precedenti verifiche, deve farne denuncia al comune entro un anno dalla constatazione, a pena di decadenza dal diritto al risarcimento del danno da parte del committente o del proprietario") ed evidenziava di aver adempiuto l'incarico conferitogli diligentemente rispondendo ai quesiti contenuti nel provvedimento del Giudice dell'esecuzione acquisendo nell'espletamento del suo incarico "*ben 4 atti notarili e schede catastali – compreso quella del 13.11.1992 - da cui emergeva e veniva ufficialmente confermata la destinazione residenziale dell'immobile trasferito, del resto essendo tali verifiche già eseguite dai vari notai*". Evidenziava come non vi fossero "*... nel caso in esame ... elementi vistosi da cui si potesse capire che la scheda catastale del 13.11.1992 fosse artefatta ed irregolare perché priva di previo titolo edilizio per il cambio d'uso in residenziale*", ciò in quanto "*... si presentava formalmente completa e corretta ed era stata convalidata – oltrechè dallo stesso ufficio del catasto – anche da ben 4 Notaio con i successivi atti di trasferimento ...*". Aggiungeva che la "*... scheda catastale del 13.11.1992, sempre utilizzata per le verifiche di legge, è stata redatta e firmata dal geom. Maurizio Castano ... indicando la già esistente destinazione residenziale in atto*". Rilevava che il prezzo a base d'asta era stato ridotto del 25% proprio per i vizi occulti ed altre eventuali e/o potenziali problematiche. Invocava, infine, il disposto ex art. 1227 c.c., stante la "*... scarsa diligenza e cautela mostrata dall'attrice nel gestire l'immobile acquistato ..., giacchè la problematica evidenziata, ossia una destinazione abitativa non conforme ai titoli e – quindi – secondo la narrazione avversaria – impeditiva ad una successiva rivendita con destinazione residenziale con margine di plusvalenza e di lucro rispetto al magro presso di 13.000 euro versato, era ed è agevolmente superabile, ... Trattasi, infatti, di immobile per il quale potrebbe tranquillamente (ed avrebbe sin da subito potuto, già dal momento dell'acquisto ed anche ben prima della proposta di acquisto nel 2017) rilasciarsi titolo edilizio per cambio d'uso da locale accessorio ad abitazione senza opere edilizie, ...*".

Rigettata la richiesta di chiamata in causa del terzo, dopo l'assegnazione dei termini ex art. 183, comma 6, c.p.c., la causa veniva istruita tramite prove documentali. All'udienza di precisazione delle conclusioni del 03/04/2023 il giudice precedentemente tratteneva la causa in decisione,

previa concessione dei termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

***

In via preliminare, va rigettata l'eccezione di decadenza sollevata dal convenuto ai sensi dell'art. 134 del D.P.R. n. 380/2001, non venendo in rilievo, nel caso in esame, l'azione di risarcimento del danno nei confronti del committente o del proprietario bensì nei confronti dell'esperto stimatore.

***

Tanto premesso, ritiene questo Giudice che la domanda proposta dall'attrice non meriti accoglimento.

Nell'atto introduttivo del presente giudizio, l'attrice affermava di essersi aggiudicata all'asta, al prezzo complessivo di €12.375,00 un immobile sito in Cinisello Balsamo, via Vesuvio n. 23, la cui perizia di stima era stata redatta dall'arch. Maurizio Grazini. Successivamente al rogito, nell'anno 2016 decideva di mettere in vendita l'immobile acquistato all'asta e conferiva all'agenzia "*Fin Project 2*" l'incarico di vendita, attività che non poteva invece essere effettuata stante la riferita assenza di provvedimenti di condono a favore dell'unità in oggetto o di licenze di cambio d'uso da cantina/deposito in appartamento, circostanza, quest'ultima, che non risultava indicata né dichiarata in nessun atto della procedura né nella perizia di stima redatta dell'arch. Grazini. Pertanto, nonostante la proposta d'acquisto di €21.000,00 per l'immobile di via Vesuvio, la proprietaria non poteva vendere la casa quale immobile ad uso abitativo. Lamentava dunque l'attrice che l'omessa informazione dell'abuso, ascrivibile al perito stimatore, l'aveva indotta ad acquistare "*un bene immobile ritenuto, perché ... una casa ad uso abitativo mentre nella realtà trattasi di bene accatastato come cantina*"; e nel presente giudizio l'attrice chiedeva quindi il risarcimento del danno pari al valore dell'immobile acquistato all'asta (€13.000,00), alla caparra depositata all'agenzia (€3.000,00) e delle spese di regolarizzazione dell'abuso (€6.000,00).

È opportuno premettere che secondo la giurisprudenza "*L'esperto nominato dal giudice per la stima del bene pignorato è equiparabile, una volta assunto l'incarico, al consulente tecnico d'ufficio, sicché è soggetto al medesimo regime di responsabilità ex art. 64 c.p.c., senza che rilevi il carattere facoltativo della sua nomina da parte del giudice e l'inerenza dell'attività svolta ad una fase solo prodromica alla procedura esecutiva*" (Cass. 18/09/2015, n. 18313). Come difatti chiarito dalla Cassazione, la responsabilità del consulente tecnico d'ufficio è regolata dall'art. 64 c.p.c. ancorché al di fuori di ogni vincolo privatistico, atteso che il consulente è un ausiliario del giudice ed opera in funzione dell'accertamento che al giudice è demandato ovvero in funzione del superiore interesse della giustizia.

Ne consegue che per i danni cagionati all'aggiudicatario, in virtù di errata valutazione del bene staggito, il perito risponde a titolo di responsabilità extracontrattuale, ove ne sia accertato il suo comportamento doloso o colposo nello svolgimento dell'incarico. E ciò purché detto comportamento abbia determinato una significativa alterazione della situazione reale del bene destinato alla vendita, idonea a incidere casualmente nella determinazione del consenso dell'acquirente (cfr. Cass. 06/05/2020, n. 8496; Cass. 23/06/2016, n. 13010). In altre parole, il perito nominato ai sensi dell'art. 569 c.p.c. risponde esclusivamente dei danni cagionati alla parte che siano in rapporto di causalità con le sue attività e sempre che queste siano connotate dal requisito della colpa grave ex art. 64 c.p.c.

Ferma perciò la connotazione aquiliana dell'illecito, al danneggiato compete la prova, oltre che del danno, del nesso di causalità tra esso e la condotta del consulente e la caratterizzazione della colpa in capo a costui in termini di gravità (Trib. Milano, 06/10/2022, n. 7730; in tal senso, anche Trib. Verona, 19/03/2013 e Trib. Torino, 11/09/2020).

"*Aggiungasi inoltre che l'esperto stimatore risulta essere ausiliario del Giudice che opera in funzione del superiore interesse della Giustizia, che pertanto alcun rapporto di tipo professionale lega il perito stimatore al soggetto che diventa aggiudicatario dell'immobile stimato e che quindi la sua responsabilità assume connotazione tipicamente extracontrattuale, con conseguente onere di chi si assume danneggiato dalla stima di provare, oltre che il danno, il*

nesso di causalità tra questo e la condotta del consulente e la caratterizzazione della colpa in capo a costui secondo i noti parametri della negligenza, imprudenza ed imperizia, oltre che, se ritenuta configurabile la sua responsabilità non ai sensi della norma generale ex art. 2043 c.c., ma in relazione alla norma speciale ex art. 64 c.p.c., in termini di colpa grave" (Trib. Torino, 11/09/2020; così anche Trib. Verona, 19/03/2013).

Chiaramente, stante l'identità di *ratio* con la disciplina ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., la norma di cui all'art. 64 c.p.c., deve considerarsi applicabile pure con riferimento al perito come nella specie incaricato dal Giudice delegato di stimare gli immobili del debitore esecutato.

Al riguardo, va per altro verso ribadito che nell'esecuzione della prestazione dovuta (così come il CTU anche) lo stimatore d'asta è tenuto a osservare la diligenza qualificata ai sensi dell'art. 1176 comma 2, c.c., ove risulta designato il modello astratto di condotta estrinsecantesi (sia esso professionista o imprenditore) nell'adeguato sforzo tecnico, con impiego delle energie e dei mezzi normalmente ed obiettivamente necessari od utili, in relazione alla natura dell'attività esercitata, volto all'adempimento della prestazione dovuta (cfr. Cass. 06/05/2020, n. 8496). Questo sta a significare che affinché il comportamento sia qualificato come diligente, occorre l'impiego di abilità e di appropriate nozioni tecniche peculiari all'attività esercitata, con l'uso degli strumenti normalmente adeguati, ossia con l'uso degli strumenti comunemente impiegati, in relazione all'assunta obbligazione (Cass., nn. 21775/2019, 15732/2018, 12995/2006).

Nel caso di specie, non è stato provato dall'attrice l'elemento soggettivo della colpa grave in capo al convenuto arch. Maurizio Grazini.

Invero, da un semplice esame visivo effettuato all'interno della proprietà di cui è causa non era possibile individuare l'originaria destinazione d'uso, vista la suddivisione interna dell'immobile con bagno, cucina e locali tipici di un appartamento.

Inoltre:

- dal confronto tra lo stato dei luoghi e le risultanze documentali emergeva la conformità catastale

dell'immobile, atteso che dalla scheda catastale del 13/11/1992, utilizzata per le verifiche di legge, risultava la destinazione abitativa dichiarata conforme allo stato di fatto dell'immobile residenziale, composto da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno;

- la documentazione relativa ai trasferimenti che interessavano l'unità in questione fino all'ultimo atto notarile del 12/12/2006 (citati nella perizia di stima), indicavano la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile compravenduto e citavano la citata scheda catastale del 13/11/1992;

- la visura catastale prodotta in giudizio dal convenuto riporta anch'essa la variazione del 13/11/1992 indicando anche il numero di protocollo e dell'istanza presentata ai sensi della L. n. 154/88.

La data di costruzione del fabbricato e la tipologia specifica dello stesso, nonché la licenza edilizia n. 93 del 1955 – che riguardava la costruzione di due fabbricati destinati al piano seminterrato a "CANTINA" – avrebbero dovuto indurre l'arch. Grazini a prospettare quantomeno il dubbio che non fossero presenti pratiche edilizie relative al cambio di destinazione ad abitazione e darne riscontro in perizia.

Tuttavia, il Tribunale ritiene che fosse possibile per l'arch. Grazini soltanto presumere (anche se non accertare) la presenza di un abuso.

Le circostanze descritte confermano pertanto la diligente e corretta esecuzione dell'incarico peritale svolto dalla convenuta, atteso che come poc'anzi osservato il fatto dannoso può essere imputato a responsabilità del perito solo quando egli incorra in colpa grave, ossia riferibile a grave ed inescusabile negligenza o imperizia nell'esecuzione degli atti che gli sono richiesti (cfr. Cass. n. 11474/1992; Cass. n. 22587/2004; Trib. Bologna, 15/03/2010; Trib. Torino n. 2946 del 11/09/2020).

Deve pertanto rigettarsi la domanda di risarcimento del danno proposta dall'attrice, non avendo quest'ultima fornito la prova della colpa grave in cui è incorso il convenuta nell'espletamento dell'incarico allo stesso affidato.

In ragione del mancato accertamento della responsabilità del convenuto, rimane assorbita ogni altra domanda proposta dall'attrice relativa al *quantum debeatur*.

Non può tuttavia sottacersi che, avendo l'attrice dedotto di aver subito un pregiudizio patrimoniale per effetto della condotta della controparte, comunque le incombeva di dare dimostrazione dei fatti costitutivi del correlativo credito risarcitorio, non essendo la prova del danno *in re ipsa*, anche laddove acclarata in giudizio la condotta dolosa o colposa.

Nel vaso di specie, invece, l'attrice si è limitata ad allegare l'imperizia del convenuto e la mancanza di qualità essenziali o, comunque, l'inidoneità della *res* ad assolvere la destinazione economico-sociale (v. pag. 6 della citazione: "... *tale situazione è grave poiché sono nulli gli atti di trasferimento di immobili la cui destinazione d'uso è abusiva*") e, lamentando di aver subito un generico pregiudizio, ha domandato la restituzione del prezzo pagato, oltre al risarcimento del danno per la caparra versata all'agenzia e per le spese di regolarizzazione dell'immobile, non essendo stato nemmeno provato che la destinazione dell'immobile non può che essere quella di cantina e che, pertanto, le opere abusive debbano essere demolite e ripristinata la destinazione originaria.

Il punto è, invece, se l'erronea valutazione dell'esperto, nella specie fondata su non verificati e abusivi trasformazioni e cambi di destinazione d'uso, non menzionati nella relazione di stima, abbia avuto o no incidenza sulla determinazione del prezzo base da parte del giudice e sull'acquisto da parte dell'aggiudicataria ad un determinato prezzo; e, ancora, se integri un danno l'avere acquistato un immobile con una destinazione d'uso diversa da quella che risultava dalla relazione di stima e, quindi, non alienabile come civile abitazione.

Nel caso di specie parte attrice nulla ha dedotto, né provato, in ordine al diverso (e inferiore) prezzo che sarebbe stato pagato se non fosse intervenuto il colposo elemento perturbatore che ne abbia provocato l'alterazione, né in ordine al 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, di

talché non vi sarebbe la prova di un effettivo danno patito per effetto dell'aggiudicazione.

Tantomeno parte attrice ha fornito prova dell'effettivo esborso della somme richieste a titolo di caparra depositata all'agenzia (€3.000,00) e di spese regolarizzazione situazione (€6.000,00).

La domanda dell'attrice è dunque complessivamente infondata e deve essere rigettata.

Le spese non possono che seguire la soccombenza e vengono liquidate tenuto conto dell'attività concretamente effettuata, del contenuto degli scritti difensivi e dei criteri stabiliti dal D.M. n. 147/2022 (nulla, peraltro, si liquida per la voce "fase istruttoria", in difetto di attività riconducibile ad essa).

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa di primo grado indicata in epigrafe, ogni diversa istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

- rigetta la domanda proposta da Stefania De Cataldo nei confronti di Mauro Grazini;

- condanna Stefania De Cataldo alla rifusione, in favore di Mauro Grazini, delle spese di lite, che liquida in €1.696,00 per compensi, oltre spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Monza, 27/10/2023

Il giudice

Maddalena Ciccone