



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di BUSTO ARSIZIO
SEZIONE Terza CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Nicola Cosentino
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I. Grado iscritta al n. r.g. [REDACTED]/2018 promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]

ATTORI

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. IAMETTI PIERO
CESARE

CONVENUTA

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]

TERZA CHIAMATA

CONCLUSIONI

PER PARTE ATTRICE

NEL MERITO:

- accertare e dichiarare la responsabilità professionale ex art. 2236 c.c. del CTU Geom. [REDACTED] nella redazione della perizia estimativa dell'immobile sito in [REDACTED] (VA), Via [REDACTED] n. [REDACTED] (frazione [REDACTED]);
- accertare e dichiarare che i danni scaturiti in capo ai signori [REDACTED] e [REDACTED] dalla responsabilità professionale della convenuta nello svolgimento del mandato in questione sono pari a complessivi = € 211.000,00 oltre interessi legali dal fatto al saldo effettivo in virtù di quanto argomentato e documentato nel presente atto e, per l'effetto,
- condannare la convenuta al risarcimento dei danni patiti dagli attori a seguito dei ridetti errori professionali, nella misura specificata di complessivi € 211.000,00, o quel diverso maggiore o minore importo ritenuto di giustizia e che sarà accertato in corso di causa.

Con sentenza provvisoriamente esecutiva e con vittoria di spese e compensi di lite, oltre spese generali al 15%, C.P.A. ed I.V.A. come per legge.

IN VIA ISTRUTTORIA:

Si chiede la remissione della causa sul ruolo affinché sia disposta prova per interrogatorio formale della convenuta [REDACTED] sui capitoli di prova dedotti in atto di citazione dal n. 1 al n. 25 nonché sui seguenti capitoli

di prova:

26 - "Vero che lei è stata incaricata di svolgere una perizia estimativa dell'immobile all'epoca di proprietà degli odierni attori sito in [REDACTED] (VA) in via [REDACTED] n. [REDACTED] nella procedura esecutiva iscritta a ruolo con r.g.e. numero [REDACTED]/2016 affidata alla dottoressa Passafiume?";

27 - "Vero che, per il deposito della suddetta perizia estimativa, le veniva assegnato dalla Dott.ssa Passafiume un termine di 30 giorni con scadenza il 5 giugno 2017?";

28 - "Vero che, nonostante la fissazione del suddetto termine finale, lei depositava la perizia estimativa tardivamente e cioè il giorno 29 giugno 2017?";

29 - "Vero che, malgrado lei avesse depositato la perizia estimativa superando i suindicati termini di legge, agli odierni attori veniva impedita la possibilità di formulare le proprie osservazioni di parte in merito alla relazione da lei elaborata?";

30 - "Vero che lei stimava il valore di mercato dell'immobile in oggetto in soli € 278.167,60 e conseguentemente il valore di vendita giudiziale in € 222.534,08, come da documento n. 1 che si rammostra, tralasciando di considerare diversi fattori determinanti un rialzo del valore e del correlativo prezzo di vendita?";

31 - "Vero che lei, nel valutare l'immobile in oggetto, ometteva di valutare l'effettiva volumetria aumentata dello stesso che oggi ammonta al coefficiente di edificabilità di 1,10 mc/mq alquanto superiore rispetto al minor valore di 0,80 da lei utilizzato mc/mq?";

32 - "Vero che lei ha dichiarato che il coefficiente di edificabilità di 1,10 mc/mq è in effetti utilizzabile da un futuro proprietario pur col l'impiego di costi?";

33 - "Vero che, pertanto, l'immobile è stato da lei valutato con un volumetria inferiore a quella effettivamente raggiungibile e quindi edificabile?";

34 - "Vero che lei tralasciava di consultare rilevanti atti e documenti custoditi presso il Comune di [REDACTED], attraverso i quali si evince chiaramente che l'immobile in oggetto potrà essere ampliato rispetto all'attuale volumetria edificabile di ulteriori 743,41 mc, aumentando pertanto il proprio valore?";

35 - "Vero che lei, nell'espletare la perizia estimativa, ha trascurato di considerare l'anno di costruzione dell'immobile?";

36 - "Vero che lei, nell'espletare la perizia estimativa, valutava il piano rialzato dell'immobile in questione, posizionato a circa 0,85 mt dalla superficie stradale, come piano terra, per cui il valore ed il prezzo di vendita dello stesso ne risultavano diminuiti?";

37 - "Vero che lei, nell'espletare la perizia estimativa, ometteva di tenere in considerazione la presenza dei balconi fronte e retro dell'immobile in oggetto, per cui il valore ed il prezzo di vendita dello stesso ne risultavano diminuiti?";

38 - "Vero che lei, nell'espletare la perizia estimativa, in relazione al doppio box esterno e al relativo terreno di pertinenza prendeva in considerazione un numero di metri quadri rivelatisi inferiori a quelli effettivi e quindi errati, per cui il valore ed il prezzo di vendita dello stesso ne risultavano diminuiti?";

39 - "Vero che lei, nell'espletare la perizia estimativa dell'immobile interessato, ha omesso di osservare e adeguarsi ai valori di mercato ufficiali indicati dall'Agenzia delle Entrate per i prezzi di vendita riferiti a ville in ottimo stato di conservazione e manutenzione in zona residenziale B1, specificati nel documento n. 7 che le si rammostra?";

40 - "Vero che, come da documento n. 7 che le si rammostra, secondo i parametri indicati dall'agenzia delle Entrate il prezzo medio di vendita praticato per gli immobili consimili a quello in oggetto è di € 1.275,00 al mq?";

41 - "Vero che lei, discostandosi dai valori di mercato ufficiali indicati dall'Agenzia delle Entrate, per l'immobile in questione ha stabilito il prezzo di vendita di € 800,00 al mq andando così a ridurre sensibilmente il valore di mercato dello stesso ed il successivo ricavato della vendita giudiziaria?";

42 - "Vero che lei è consapevole della circostanza che due distinti CTU incaricati dal Tribunale di Busto Arsizio, nelle persone del Geom. [REDACTED] e dell'Arch. [REDACTED], al fine di valutare immobili da porre all'asta in ragione di due diverse procedure esecutive immobiliari (la RGE [REDACTED]/2013 e la [REDACTED]/2013), hanno applicato rispettivamente un prezzo pari ad € 1.700,00 al mq l'uno e € 1.420,00 l'altro, ciò al fine di determinare il prezzo d'asta per la vendita di due villette site in [REDACTED] ([REDACTED] come da documento che le si rammostrano (docc. n. 11 e 12)?";

43 - "Vero che lei è consapevole della circostanza che, a seguito della perizia estimativa da lei effettuata, l'immobile in oggetto è stato venduto al prezzo di € 290.000,00, valore dimezzato o comunque inferiore a quello effettivamente posseduto?";

Si chiede inoltre la remissione della causa sul ruolo affinché sia disposta prova testimoniale nei confronti del geometra [REDACTED] residente in [REDACTED] (VA), Via [REDACTED] n. [REDACTED] sui seguenti capitoli di prova:

44 - "Vero che lei è stato incaricato di svolgere una perizia estimativa dell'immobile di proprietà degli odierni attori sito in [REDACTED] (VA) Via [REDACTED] n. [REDACTED], nel ruolo di CTP degli stessi, nella procedura esecutiva iscritta a ruolo con R.G.E. N. [REDACTED]/2016 affidata alla Dott.ssa Passafiume?";

45 - "Vero che lei, nel valutare l'immobile in oggetto, valutava l'effettiva volumetria aumentata del medesimo che oggi ammonta al coefficiente di edificabilità di 1,10 mc/mq alquanto superiore rispetto al minor valore di 0,80 adoperato dalla Geometra [REDACTED] mc/mq?";

46 - "Vero che, pertanto, l'immobile è stato da lei valutato con una volumetria di 1,10 mc/mq effettiva poiché corrispondente a quella concretamente raggiungibile dal futuro proprietario, in quanto trattasi di volumetria edificabile che aumenta il valore di mercato dell'immobile in questione?";

47 - "Vero che lei, nell'espletare la perizia estimativa, valutava il piano rialzato dell'immobile in questione, posizionato a circa 0,85 mt dalla superficie stradale, come tale per cui il valore ed il prezzo di vendita dello stesso ne risultavano aumentati rispetto a quelli indicati dal Geometra [REDACTED]?";

48 - "Vero che lei, nell'espletare la perizia estimativa, teneva in considerazione la presenza dei balconi fronte e retro dell'immobile in oggetto, per cui il valore ed il prezzo di vendita dello stesso ne risultavano aumentati rispetto a quelli indicati dal Geometra [REDACTED]?";

49 - "Vero che lei, nell'espletare la perizia estimativa, in relazione al doppio box esterno e al relativo terreno di pertinenza prendeva in considerazione il numero di metri quadri effettivi, per cui il valore ed il prezzo di vendita dello stesso ne risultavano aumentati rispetto a quelli indicati dal Geometra [REDACTED]?";

50 - "Vero che lei, nell'espletare la perizia estimativa dell'immobile interessato, osservava e si adeguava ai valori di mercato ufficiali indicati dall'Agenzia delle Entrate per i prezzi di vendita riferiti a ville in ottimo stato di conservazione e manutenzione in zona residenziale B1, specificati nel documento n. 7 che le si rammostra?";

51 - "Vero che lei, valutato il maggior valore della volumetria edificabile, il piano rialzato, la presenza dei balconi fronte e retro e l'effettiva estensione in metri quadri del doppio box esterno e al relativo terreno di pertinenza, nonché adeguandosi ai prezzi ufficiali indicati dall'Agenzia delle Entrate ha valutato l'immobile in oggetto in € 421.780,75, in misura nettamente superiore a quella operata dal Geometra [REDACTED]?"

Si chiede la remissione della causa sul ruolo affinché sia disposta prova testimoniale nei confronti del geometra [REDACTED], con studio in [REDACTED] (VA), Via [REDACTED] n. [REDACTED], sul seguente capitolo di prova:

52 - "Vero che lei su incarico del Tribunale di Busto Arsizio ha redatto l'elaborato peritale che le si rammostra (doc. n. 11) al fine di valutare un immobile da porre all'asta in ragione di della procedura esecutiva immobiliare RGE [REDACTED]/2013 applicando un prezzo pari ad € 1.700,00 al mq e ciò al fine di determinare il prezzo d'asta per la vendita di una villetta sita in [REDACTED] (Fraz. [REDACTED])?"

Si chiede la remissione della causa sul ruolo affinché sia disposta prova testimoniale nei confronti dell'Arch. [REDACTED], con studio in [REDACTED] (VA), Via [REDACTED] n. [REDACTED], sul seguente capitolo di prova:

53 - "Vero che lei su incarico del Tribunale di Busto Arsizio ha redatto l'elaborato peritale che le si rammostra (doc. n. 12) al fine di valutare un immobile da porre all'asta in ragione di della procedura esecutiva immobiliare RGE [REDACTED]/2013 applicando un prezzo pari ad € 1.420,00 al mq e ciò al fine di determinare il prezzo d'asta per la vendita di una villetta sita in [REDACTED] (Fraz. [REDACTED])?"

Si chiede infine ridisporsi CTU tecnica sull'immobile sito in [REDACTED] (VA) in via [REDACTED] n. [REDACTED], oggetto della perizia estimativa compiuta, volta ad accertare l'effettivo valore di mercato del compendio immobiliare per cui è causa e conseguentemente il concreto valore di partenza che avrebbe dovuto essere stabilito dal Geometra [REDACTED] per la vendita all'asta dello stesso, nonché ogni altro valore utile ai fini della determinazione del giusto prezzo d'asta cui sarebbe dovuto pervenire l'odierna convenuta nell'espletamento del proprio incarico.

NEL MERITO:

Con sentenza provvisoriamente esecutiva e con vittoria di spese (anche generali), diritti ed onorari di patrocinio, oltre C.P.A ed I.V.A come per legge.

PER PARTE CONVENUTA

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, così giudicare

NEL MERITO: rigettare l'avversa domanda in quanto infondata in fatto ed in diritto.

Nel merito, in via subordinata: nella denegata ipotesi di accoglimento della domanda attorea e di condanna, anche parziale, della Geom. [REDACTED] al pagamento di somme a favore degli attori, dichiarare la compagnia assicurativa [REDACTED] rappresentanza per l'Italia, ora [REDACTED]

[REDACTED] tenuta a manlevare e tenere indenne la stessa da ogni conseguenza negativa derivante dai fatti per cui è causa e per l'effetto condannare la compagnia assicuratrice a rifondere a favore della Geom. [REDACTED] tutte le somme da questa dovute a parte attrice.

Condannare, in ogni caso, la compagnia assicuratrice al pagamento e/o rimborso delle spese di resistenza sostenute ex art. 1917, c.3, c.c.

In via istruttoria: nell'ipotesi di eventuale reiterazione di istanze istruttorie da parte degli attori ci si oppone alle stesse e si chiede di essere ammessi a prova contraria, così come argomentato in memoria ex art. 183, c.VI. n.3 c.p.c.

depositata in data 31/07/2019.

In ogni caso con vittoria di spese e compensi di causa.

PER LA TERZA CHIAMATA

Voglia l'Ill.mo Tribunale di Busto Arsizio, ogni avversaria istanza, eccezione e deduzione disattesa, previa ogni più opportuna declaratoria, così giudicare:

– **nel merito, in via principale:**

respingere tutte le domande svolte contro la geom. [REDACTED] siccome infondate in fatto e in diritto;

– **nel merito, in via subordinata:**

nella denegata ipotesi di accertamento di una qualche responsabilità della geom. [REDACTED], accertare e dichiarare l'inoperatività della Polizza n. [REDACTED] per i motivi di cui in atti, e per l'effetto respingere tutte le domande formulate contro l'esponente [REDACTED];

– **nel merito, in via ulteriormente subordinata:**

nella denegata duplice ipotesi di accertamento di una qualche responsabilità della geom. [REDACTED] e dell'operatività della Polizza n. [REDACTED], contenere la condanna di [REDACTED] entro i termini e le condizioni di Polizza;

– **in via istruttoria:**

si insiste per il rigetto delle istanze istruttorie formulate, anche a prova contraria, dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per i motivi già esposti in atti;

– **in ogni caso:** competenze e spese di lite integralmente rife.

Motivi della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato [REDACTED] e [REDACTED] convenivano in giudizio [REDACTED] chiedendone la condanna al risarcimento dei danni patrimoniali causati dalla non congrua ed erronea – a dire degli attori stessi – stima dell'immobile di loro proprietà, nel corso della procedura di esecuzione immobiliare n. [REDACTED]/2016 r.g.e. iniziata in loro danno da [REDACTED] davanti a questo Tribunale.

Deducono gli attori che la convenuta, incaricata dal giudice dell'esecuzione della stima suddetta ai sensi dell'art. 568 c.p.c., aveva determinato il valore di mercato dell'immobile in € 278.167,60 a fronte di un valore effettivo, determinato dal perito di parte nominato dagli attori, di € 489.491,00. Secondo gli attori tale errata sottostima era da imputarsi specificamente ai seguenti errori commessi dall'esperta convenuta:

- mancata valutazione della maggiore capacità edificatoria dell'immobile, essendo questo passato da un indice di edificabilità di 0,65/mq a un indice di 1,10/mq in relazione ai mappali [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED];
- mancata indicazione dell'anno di costruzione;
- errata misurazione della superficie del locale autorimessa e del terreno pertinenziale;
- mancata valutazione dei balconi,
- errata valutazione del piano rialzato come piano terra;
- arbitrario scostamento dai valori indicati dall'Agenzia delle Entrate per immobili simili.

Essendo l'immobile stato posto in vendita al prezzo di € 250.000,00 e aggiudicato al prezzo finale di € 290.000,00, gli attori, invocato il disposto di cui all'art. 2236 c.c. e la responsabilità contrattuale da inadempimento della professionista convenuta, chiedevano il risarcimento del danno pari alla differenza (€ 211.000,00) tra valore stimato e valore effettivo dell'immobile.

La convenuta si costituiva in giudizio contestando preliminarmente il fondamento contrattuale della propria invocata responsabilità, non essendo intercorso alcun rapporto d'opera professionale tra le

parti ma avendo essa espletato la stima su incarico del giudice, quale suo ausiliario e, nel merito, rilevava come l'aumento di volumetria fino ad un indice di 1,10 evocato dagli attori era conseguibile solo in ipotesi del tutto eventuali e non seriamente traducibili in una maggiore valutazione dell'immobile, quali l'acquisto di volumetria da lotti di proprietà di terzi ovvero l'esecuzione di opere di urbanizzazione a favore del Comune. Ricondotta la diversa valutazione dell'immobile non tanto a differenze di superficie ma all'applicazione di valori unitari maggiori e non giustificati, la convenuta ribadiva la correttezza della propria stima e, in ogni caso, l'assenza di qualsiasi collegamento causale tra il danno prospettato e l'attività di stima svolta, atteso che la messa in vendita dell'immobile, con la prescritta pubblicità e l'espletamento di una gara effettiva e trasparente tra ben sette offerenti, avrebbe permesso in ogni caso di trarre dall'immobile il massimo realizzo possibile. La convenuta chiedeva pertanto che la domanda attorea fosse rigettata e che, in subordine, la propria compagnia di assicurazione, di cui chiedeva la chiamata in causa, fosse condannata a manlevarla dall'eventuale condanna subita, in forza del contratto di assicurazione della responsabilità civile con essa contratto.

Autorizzata la chiamata in causa della compagnia di assicurazioni [REDACTED], questa si costituiva in giudizio contestando la fondatezza della domanda attorea nonché l'operatività della polizza e chiedeva il rigetto delle domande proposte nei suoi confronti.

La causa veniva istruita con il solo espletamento di c.t.u. sul seguente quesito:

“ritenuto indispensabile l'accertamento tecnico d'ufficio sul seguente quesito il quale, lungi dal poter mirare ad una nuova valutazione dell'immobile, irrilevante ai fini dell'apprezzamento di profili di responsabilità dell'esperto, deve essere circoscritto alla verifica della corretta considerazione di elementi di fatto riflettentisi sulla valutazione medesima:

verifichi il c.t.u.: i) le misure relative all'edificio e ai suoi locali, nonché al terreno pertinenziale, determinando la superficie calpestabile e commerciale da assumere al fine della corretta valorizzazione dell'immobile stesso; ii) stabilisca le capacità edificatorie attuali dell'immobile oggetto dell'esecuzione conseguibili a prescindere da eventuali cessioni di cubatura proveniente da terreni di proprietà di terzi e tenendo conto delle deduzioni di entrambe le parti sul punto, precisando altresì la misura in cui detta capacità influisca sul valore dell'immobile”.

La richiesta di assunzione di testimoni e di interrogatorio formale sui capitoli articolati dagli attori veniva disattesa per le ragioni esposte nella motivazione dell'ordinanza istruttoria del 27.9.2019.

La responsabilità dell'esperto nominato dal giudice dell'esecuzione per la stima dell'immobile pignorato, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., ha natura aquiliana ed è soggetta al regime di cui alla previsione di cui all'art. 64 c.p.c. (Cass., Sez. 3 -, **Ordinanza n. 8496 del 06/05/2020**; Sez. 3, **Sentenza n. 13010 del 23/06/2016**; Cass., Sez. 3, **Sentenza n. del 10/02/2015, Rv. 634267 - 01**; Sez. 3, **Sentenza n. del 18/09/2015 Rv. 636726 - 01**).

Va disattesa, pertanto, la prospettazione difensiva attorea secondo la quale la convenuta risponderrebbe della corretta esecuzione della perizia secondo le regole in tema di responsabilità da inadempimento, ai sensi dell'art. 1218 c.c., dovendosi escludere il perfezionamento tra le parti di un rapporto di natura contrattuale idoneo a fondarla. La nomina dell'esperto proviene, infatti, dall'Autorità giudiziaria e non vede alcun ruolo attivo dell'esecutato. La circostanza che l'attività dell'esperto sia destinata a incidere sulla sfera giuridica dell'esecutato (o di altri soggetti del procedimento esecutivo) ed entri in “contatto” con questa, costituisce unicamente l'occasione che rende concretamente possibile la lesione ingiusta dell'altrui diritto attraverso un non corretto esercizio dell'attività di stima medesima, in violazione dei canoni di prudenza, perizia e diligenza, ma non vale a fondare una responsabilità per violazione del contratto o di obbligazioni aventi fonte legali, distinte dal generale dovere di *neminem laedere* ricavabile dalla clausola generale di cui all'art. 2043 c.c..

E', pertanto, onere degli attori, nel presente giudizio, ai sensi dell'art. 2697 c.c., dimostrare la

condotta colposa (non essendo stato dedotto il dolo) dell'esperta stimatrice, l'evento lesivo derivatone e il nesso di causalità, oltre che, naturalmente, le conseguenze dannose dell'evento stesso, quali elementi costitutivi della fattispecie applicabile di cui all'art. 2043 c.c..

La domanda attorea va rigettata in quanto non è stata provata la sussistenza di tutti gli elementi costitutivi suddetti.

Con riferimento alle pretese incongruenze delle superfici delle unità immobiliari, va premesso che la superficie commerciale complessiva indicata dall'esperta convenuta, pari a mq 347,71, risulta sostanzialmente sovrapponibile a quella verificata dal c.t.u. e riportata nella relazione depositata nel presente giudizio, pari a mq 346,63, non potendosi a tale dato ascrivere alcun effetto apprezzabile sul valore di stima finale attribuito all'immobile pignorato. Infatti, le pur presenti diversità di misure delle singole porzioni facenti parte del compendio (diversità modeste e di per sé marginali) si compensano tra loro non riflettendosi nel conteggio finale della superficie. Va solo precisato, in merito alla più significativa differenza di superficie lorda dell'area pertinenziale (mq 400 secondo l'esperta, mq 822,37 secondo il c.t.u.) questa si ridimensiona in termini di superficie commerciale per via del minore coefficiente applicato dal c.t.u. (5% anziché 10%) con riguardo all'area (mq 279 lordi) assoggettata a servitù di passaggio in favore di fondi di proprietà di terzi e, pertanto, insuscettibile di un pieno, completo ed esclusivo godimento da parte del proprietario.

La quasi coincidenza dei valori di superficie commerciale, da moltiplicare per il valore unitario al mq attribuito in sede di stima, rende in ogni caso irrilevante ulteriori indagini sull'esattezza delle misurazioni effettuate. Ciò che rileva è che l'esperta determinò il valore dell'immobile sulla base di un valore complessivo di superficie commerciale sostanzialmente esatto. Tale considerazione porta ad escludere, sotto il profilo esaminato, un'errata sottostima dell'immobile.

Deve solo soggiungersi, sul punto, che l'indicazione nella relazione incriminata di misure diverse da quelle accertate dal c.t.u., per talune delle parti dell'immobile, non è certamente tale da avere influito sul processo decisionale che ha condotto all'acquisto del bene non avendo fornito una descrizione dell'immobile alterata nella sua effettiva consistenza, specie con riguardo ai locali abitativi.

Va ora esaminata la questione della capacità edificatoria dell'immobile.

La relazione di stima incriminata non ha apprezzato alcuna possibilità edificatoria residua sull'area annessa al fabbricato, non apportando alcun conseguente incremento di valore a tale titolo.

Il certificato di destinazione urbanistica del Comune di [REDACTED] allegato dagli attori, riporta quale indice di edificabilità fondiaria quello di 0,80 mc/mq e quale indice di edificabilità fondiaria massima quello di 1,10.

La tesi difensiva esposta dagli attori è che la stima della geom. [REDACTED] avrebbe errato nel quantificare il valore dell'immobile senza tenere conto dell'indice massimo di edificabilità relativo all'immobile, pari a 1,10, ottenendo un valore di mercato assai inferiore a quello effettivo.

Si tratta di tesi non condivisibile.

Ed infatti, come ben ha illustrato il c.t.u. nella sua relazione, depositata nel presente giudizio, l'indice di edificabilità massima era legato alla ricorrenza di condizioni che, per la loro pura ipoteticità e per l'essere legate a circostanze estranee alla volontà del solo soggetto proprietario dell'immobile pignorato, non potevano in concreto essere assunte quale base di valorizzazione del bene.

La stima deve basarsi sulla condizione materiale e giuridico-urbanistica dell'immobile quale essa è, recependo ogni potenzialità edificatoria che sia, tuttavia, concretamente attuabile e non appartenga al campo delle mere ipotesi congetturali le quali, come tali, non possono contribuire a fondare una corretta determinazione del valore di mercato in virtù del loro carattere incerto. La considerazione di eventualità remote di sviluppo edificatorio dell'immobile, attuabili solo all'esito di operazioni negoziali o procedimenti amministrativi complessi, costosi o di esito non prevedibile, non rientra

nei compiti dell'esperto in quanto porterebbe a determinare un valore dell'immobile distante da quello di mercato. In altri termini, la platea dei soggetti potenzialmente interessati all'acquisto dell'immobile non si risolverebbe a pagare un sovrapprezzo dovuto a possibilità edificatorie solo teoriche del bene. Ne deriva la necessità che la valorizzazione dell'immobile non sia influenzata da siffatte mere eventualità, onde assicurare il conseguimento del valore di migliore realizzo evitando inutili, costose e defatiganti reiterazioni dei tentativi di vendita a prezzi ogni volta ribassati, a causa dell'irrealistico valore di stima.

Sulla base di tale premessa, emerge evidente l'irrelevanza del conseguimento della maggiore capacità edificatoria derivante da una possibile cessione di cubatura da lotti contigui in favore del lotto oggetto di pignoramento. Tale operazione, richiedendo la prestazione del consenso negoziale di soggetti terzi, assume carattere meramente eventuale ed ipotetico sicchè la stessa non può fondatamente indurre ad una maggiore valutazione dell'immobile. Gli stessi attori non hanno mai precisato se vi fossero cubature cedibili dagli altri lotti contigui né se vi fosse disponibilità alla cessione dei relativi proprietari.

Del tutto fuorviante è la pretesa degli attori di ricavare l'edificabilità della proprietà pignorata da quella dell'area unitaria cui si riferiva la concessione edilizia in forza della quale era stata realizzata la villa acquistata dagli attori medesimi. Tale lotto unitario era stato frazionato in tre lotti distinti, destinati alla costruzione di tre ville unifamiliari, con conseguente consumazione dell'edificabilità complessiva originaria. Le tre distinte proprietà sono state quindi cedute a soggetti diversi, non potendo più essere considerate, ancora oggi, in via unitaria al fine di accertare la capacità edificatoria di ciascun singolo terreno.

Con riguardo all'incremento di volumetria conseguibile attraverso il riconoscimento di indici premiali e incentivati (sempre nel limite massimo di 1,10 e come stabilito nelle norme tecniche allegate al vigente P.G.T.), l'accertamento di un effettivo corrispondente incremento di valore avrebbe richiesto una complessa indagine volta a individuare quelle opere di riqualificazione dell'immobile o, addirittura, di urbanizzazione o riqualificazione dell'area circostante, con la quantificazione dei relativi costi.

Va ora considerato che l'immobile, pur ipotizzando la maggiore edificabilità invocata dagli attori, avrebbe avuto un margine di incremento di volumetria limitato a mc 233,99, atteso che è risultato l'utilizzo di volumetria eccedente il limite dato dall'indice di 0,80 (v. pag. 16/18 relazione c.t.u.). Secondo la valorizzazione proposta dagli stessi attori di € 100,00 al mc (v. pag. 10 dell'atto di citazione), verrebbe in rilievo un valore "da maggiore capacità edificatoria" di circa euro 23 mila.

Tale valore, tuttavia, non potrebbe essere semplicemente aggiunto al valor commerciale dell'immobile in quanto, per essere conseguito, avrebbe necessitato dell'investimento di capitali per l'esecuzione delle opere di riqualificazione necessarie, come prescritto dalla normativa tecnica comunale.

Non è privo di rilievo il fatto che le enunciazioni degli attori circa il preteso maggior valore dell'immobile siano sempre rimaste sul piano dell'astrazione e dell'apoditticità, laddove la peculiare condizione urbanistica dell'immobile avrebbe invece richiesto, onde dimostrare l'imperizia e negligenza dell'esperta convenuta, l'allegazione della concreta conseguibilità di un incremento netto di valore dell'immobile. Gli attori non indicano mai, in altri termini, quali interventi di riqualificazione avrebbero consentito il conseguimento della maggiore cubatura e tale reticenza si traduce in un mancato soddisfacimento dell'onere probatorio relativo alla pretesa mancata considerazione, nella perizia di stima, di circostanze davvero in grado di modificare in modo apprezzabile la valutazione di mercato e di appetibilità del bene.

Deve essere a questo punto esaminato il punto relativo al criterio di valutazione adottato dall'esperta nella sua relazione di stima e all'utilizzo dei parametri di riferimento.

Nella relazione dell'esperta si attribuisce un valore unitario al mq di € 800,00, pervenendo alla determinazione del valore di mercato dell'immobile nel suo complesso di € 278.167,60.

Tale prezzo unitario è stato tratto dal listino dell'Osservatorio del mercato immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio di [REDACTED] per il Comune di [REDACTED], anno 2017, nel quale i prezzi unitari degli immobili in buono stato di conservazione risultavano compresi tra € 600,00 e € 850,00.

Tale stima deve ritenersi congrua ed esente da censure.

In particolare, l'immobile – realizzato in forza di concessione edilizia del 1°.12.1997 e munito di agibilità in data 26.8.1999, come riportato nella relazione a firma della convenuta – è stato stimato a quasi vent'anni dall'edificazione, sicchè non era collocabile certamente nella categoria dei più pregiati immobili nuovi o ristrutturati.

Il valore attribuito, prossimo al massimo indicato, appare coerente con le caratteristiche e tipologia dell'immobile.

La pretesa degli attori di inficiare la valutazione fatta dalla convenuta in quanto non avrebbe adottato il diverso criterio offerto dalle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate, è destituita di fondamento.

Ed infatti, allo scopo sarebbe stato necessario allegare e dimostrare che i valori espressi nella rilevazione dell'Agenzia delle Entrate fossero quelli maggiormente aderenti alla realtà del mercato immobiliare, affidabili e puntuali. In realtà gli attori si sono limitati ad allegare la rilevazione dell'Agenzia delle Entrate nonché la stima del proprio tecnico di fiducia, attestanti valori maggiori, senza tuttavia allegare elementi di fatto dai quali potersi desumere che tali ultimi valori fossero preferibili a quelli utilizzati dall'esperta. Si tenga conto, anzi, che i valori riportati nell'estratto delle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate si riferiscono alla zona centrale di [REDACTED] e non alle unità immobiliari poste all'esterno di tale zona del Comune, quale quella (sita in zona [REDACTED]) pignorata in danno degli attori.

Poiché non vi è alcuna ragione giuridica in forza della quale debba sempre e necessariamente preferirsi la valutazione riportata nelle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate, rispetto a quella riportata da altre rilevazioni di largo utilizzo e notoriamente ritenute non meno affidabili quali quelle utilizzate dal c.t.u., e non avendo rilievo – a tale scopo – la semplice circostanza che la prima rilevazione indicasse un valore più elevato, non emerge, anche sotto il profilo considerato, alcuna negligenza a carico dell'esperta.

Parimenti, non dirimenti risultano le due perizie relative ad immobili asseritamente simili stimati in diverse procedure esecutive atteso che, come detto, la convenuta si basò, per la sua stima, delle quotazioni fornite da banca dati di uso comune e largamente diffusa e accettata, escludendo tale metodologia la concreta configurabilità di profili di colpa. Non può sottacersi, peraltro, che le due perizie in questione risultano redatte circa quattro anni prima di quella oggetto di causa e che gli immobili in esse descritte appaiono dotati di livelli di finitura superiore a quello stimato dalla professionista convenuta.

Va segnalato come gli approfondimenti istruttori richiesti dagli attori non sono suscettibili di condurre ad un diverso esito del giudizio.

La necessità di una nuova valutazione dell'immobile, da parte del c.t.u., è stata espressamente esclusa dal quesito formulato dal giudice istruttore, atteso che la colpa dello stimatore non può risiedere – semplicisticamente – nella mera assegnazione di un valore determinato all'immobile, sgradito all'uno o all'altro dei soggetti interessati all'esecuzione, ma può configurarsi solo nell'aver fondato la valutazione su dati di fatto erronei (come nel caso delle superfici considerate) o su metodologie incongrue (come nel caso di adozione di parametri valutativi temporalmente, geograficamente o tipologicamente incoerenti, ovvero di attribuzione di valori arbitrari). Entrambe tali ipotesi sono da escludere nel caso di specie, come si è appena argomentato.

Quanto alla necessità di acquisire un documento "ufficiale" dell'Ufficio tecnico del Comune di [REDACTED] circa la capacità edificatoria dell'immobile, deve osservarsi:

- è già in atti il certificato di destinazione urbanistica, esaustivo di per sé sul punto;

- il c.t.u. ha illustrato ampiamente le condizioni alle quali sarebbe stata conseguibile maggiore capacità edificatoria, allegando anche la base normativa delle sue considerazioni (le norme tecniche urbanistiche vigenti nel Comune);
- tale documento (di cui peraltro non è chiaro il concreto contenuto) ben avrebbe potuto essere acquisito dalla parte interessata, nel rispetto dei termini stabiliti per le allegazioni istruttorie, previa istanza di accesso agli atti.

Conclusivamente, pertanto, la domanda attorea va rigettata non essendo stata provata la colpa della convenuta.

Le spese seguono la soccombenza.

Le spese sostenute dalla convenuta per la chiamata in giudizio della propria assicuratrice vanno poste a carico degli attori.

In tal senso, va ricordato che, in forza del principio di causazione - che, unitamente a quello di soccombenza, regola il riparto delle spese di lite - il rimborso delle spese processuali sostenute dal terzo chiamato in garanzia dal convenuto deve essere posto a carico dell'attore qualora la chiamata in causa si sia resa necessaria in relazione alle tesi sostenute dall'attore stesso e queste siano risultate infondate, a nulla rilevando che l'attore non abbia proposto nei confronti del terzo alcuna domanda; il rimborso rimane, invece, a carico della parte che ha chiamato o fatto chiamare in causa il terzo qualora l'iniziativa del chiamante, rivelatasi manifestamente infondata o palesemente arbitraria, concreti un esercizio abusivo del diritto di difesa (Cass., sez. 3 - , *ordinanza n. 31889 del 06/12/2019*).

Alla luce delle difese svolte dalla compagnia chiamata in giudizio, va esclusa la palese infondatezza dell'azionamento della garanzia assicurativa da parte della convenuta, dovendosi confermare l'attribuzione agli attori anche del carico delle spese della chiamata.

Le spese di c.t.u. vanno definitivamente poste a carico degli attori.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

rigetta la domanda attorea;

condanna altresì la parte attrice a rimborsare alle altre parti le spese di lite, che si liquidano

in € 10.000,00 per compenso professionale, oltre spese generali e accessori di legge, a favore della convenuta;

in € 7.000,00 per compenso professionale, oltre spese generali e accessori di legge, a favore della terza chiamata;

pone le spese di c.t.u. a carico di parte attrice.

Busto Arsizio, 13 gennaio 2021

Il Giudice
dott. Nicola Cosentino