

ESECUZIONE FORZATA E PROCEDURE CONCURSUALI

Nel caso di errori nella stima dei beni pignorati, il perito risponde dei danni nei confronti dell'aggiudicatario

di **Salvatore Ziino**

Corte di Cassazione, III sez. civ.; sentenza 18 novembre 2015, n. 18313; Pres. Chiarini; Rel. Scrima

[Scarica la sentenza](#)

Ausiliari del giudice – Stimatore – applicazione delle norme sul Consulente tecnico di ufficio – Responsabilità (cod. proc. civ., art. 64, 568).

Ausiliari del giudice – Stimatore – Responsabilità solidale del Ministero della Giustizia - Esclusione (cod. proc. civ., art. 64, 568).

[1] *L'esperto nominato dal giudice dell'esecuzione per la stima dei beni immobili pignorati è equiparabile al consulente tecnico di ufficio ed è soggetto al regime di responsabilità previsto dall'art. 64 c.p.c.*

[2] *Il Ministero della Giustizia non risponde del fatto illecito commesso dal consulente tecnico di ufficio, in quanto a norma dell'art. 64 c.p.c. soltanto il consulente tecnico di ufficio risponde dei danni cagionati a terzi.*

CASO

[1] [2] Due coniugi partecipano ad una vendita con incanto e si aggiudicano un immobile per il prezzo di stima di euro 232.429,57.

Dopo l'aggiudicazione, per pagare il saldo vendono in tempi brevi una casa di loro proprietà, ad un prezzo vile, con un deprezzamento di euro 110.000,00 rispetto al valore di mercato.

Nel frattempo il Giudice dell'Esecuzione, su ricorso della debitrice, dispone una nuova perizia ed emerge che il valore dell'immobile era nettamente superiore rispetto a quello che risultava dalla prima stima: invece di euro 232.429,57, il bene viene stimato euro 814.321,31.

Il giudice dell'esecuzione revoca l'aggiudicazione (così si legge nella sentenza).

I coniugi iniziano un giudizio di danni contro lo stimatore e contro il Ministero della Giustizia,

quale responsabile in solido, lamentando che per colpa del perito avevano svenduto l'immoibile di loro proprietà con conseguenti danni per euro 100.000,00.

Il Tribunale di Roma accoglie la domanda contro lo stimatore, che viene condannato a pagare euro 110.000,00 in favore dei coniugi, oltre alle spese del giudizio. La domanda contro il Ministero viene invece rigettata.

La Corte di appello di Roma, in parziale riforma della sentenza di primo grado, riconosce un concorso di colpa dei coniugi nella misura del 50% e riduce la condanna da euro 110.000,00 ad euro 55.000. I giudici di appello condannano inoltre i coniugi al pagamento delle spese della consulenza tecnica che era stata espletata in primo grado.

Sia il perito che i coniugi propongono ricorso per cassazione.

La Corte di cassazione con la sentenza annotata conferma nel merito la sentenza di appello, che viene riformata nella sola parte relativa alla condanna dei due coniugi al pagamento delle spese di consulenza.

Secondo la Suprema Corte, alla luce dell'esito della lite le spese di consulenza devono essere poste a carico di entrambe le parti in eguale misura.

SOLUZIONE

[1] [2] La Suprema Corte conferma la responsabilità dello stimatore nei confronti dell'aggiudicatario ed enuncia alcuni importanti principi.

Innanzitutto la Corte di Cassazione statuisce che lo stimatore va parificato al consulente tecnico di ufficio e allo stimatore si applicano le disposizioni che regolano il consulente tecnico di ufficio, compreso l'art. 64 c.p.c. che regola la responsabilità del consulente tecnico.

In questo senso si era già espressa Cass. 2 febbraio 2010, n. 2359, in *Danno e resp.*, 2010, 1054, con nota di Bugatti, L., *Tutela dell'acquirente tra responsabilità professionale e vendita giudiziaria*, la quale aveva affermato la responsabilità del perito incaricato dal giudice dell'esecuzione della stima di immobili, per avere erroneamente indicato una misura degli immobili molto maggiore rispetto a quella reale.

La Suprema Corte, nello stesso tempo, ha affermato che il Ministero della Giustizia non è responsabile di eventuali illeciti commessi dal consulente, in quanto l'art. 64 c.p.c. non prevede questa responsabilità solidale.

Il consulente tecnico di ufficio, quale ausiliario del giudice risponde direttamente e in via esclusiva dei danni arrecati a terzi e non può beneficiare del regime di responsabilità previsto dalle norme sulla responsabilità dei magistrati, che sono contenute nella legge 13 aprile 1988 n. 117).

QUESTIONI

[1] [2] La sentenza presenta importanti risvolti teorici e pratici. In questa sede appare utile segnalare due profili.

Innanzitutto la decisione conferma il precedente orientamento secondo il quale lo stimatore nelle espropriazioni forzate è parificato in tutto al consulente tecnico di ufficio (Cass. 2 febbraio 2010, n. 2359, *cit.*).

Ne deriva che allo stimatore devono applicarsi anche le norme sulla astensione, sulla tenuta degli albi e sulla rotazione degli incarichi (sul punto però la prassi di molti tribunali è in senso diverso).

Va ancora considerato che il riconoscimento di una responsabilità dello stimatore nei confronti dell'aggiudicatario può assumere grande rilevanza anche per tutti gli altri accertamenti e gli altri compiti che vengono affidati allo stimatore nelle vendite forzate: si pensi al caso in cui lo stimatore fornisca informazioni non corrette sulla consistenza dell'immobile o sui costi per la sanatoria dell'immobile.

In forza di quanto affermato dalla Corte di cassazione in questi casi il consulente sarà responsabile nei confronti degli aggiudicatari, che potranno rivalersi sul consulente.

Master di specializzazione

DELEGATO NELLE VENDITE IMMOBILIARI

*Dal 15 Gennaio 2016 i dettagli della nuova programmazione Centro Studi Forense
sul sito www.euroconference.it/centro_studi_forense*