

Civile Ord. Sez. 3 Num. 8496 Anno 2020
Presidente: TRAVAGLINO GIACOMO
Relatore: SCARANO LUIGI ALESSANDRO
Data pubblicazione: 06/05/2020

ORDINANZA

sul ricorso 12599-2018 proposto da:

FRANCHI MAURIZIO, elettivamente domiciliato in
ROMA, VIA CARLO POMA 2, presso lo studio
dell'avvocato FABIO MASSIMO ORLANDO, che lo
rappresenta e difende unitamente agli avvocati
GIANGIORGIO CASAROTTO, ALBERTO VALENTINI;

- **ricorrente** -

contro

VENDRAME EMILIO, elettivamente domiciliato in
ROMA, VIA POMEZIA 44, presso lo studio
dell'avvocato PIERO FARALLO, che lo rappresenta e
difende unitamente all'avvocato RENATO BRAZZINI;

- **controricorrente** -

dall'aggiudicatario
-
Ammissibilità
- Art. 64
c.p.c. -
Applicabilità
- Fondamento

R.G.N. 12599/2018

Cron. 8496

Rep.

Ud. 23/10/2019

CC

2019

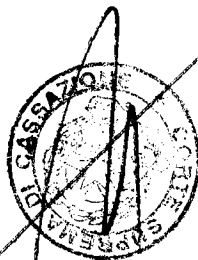
2164

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

avverso la sentenza n. 37/2018 della CORTE
D'APPELLO SEZ.DIST. DI BOLZANO, depositata il
17/03/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera
di consiglio del 23/10/2019 dal Consigliere Dott.
LUIGI ALESSANDRO SCARANO;

lette le conclusioni scritte del Pubblico
Ministero, in persona del Sostituto Procuratore
generale ALBERTO CARDINO, che ha chiesto il
rigetto del ricorso;



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza del 17/3/2018 la Corte d'Appello di Trento, in accoglimento del gravame interposto dal sig. Emilio Vendrame e in conseguente riforma della pronunzia Trib. Bolzano n. 840 del 2016, ha accolto la domanda dal predetto originariamente proposta nei confronti del sig. Maurizio Franchi di risarcimento dei danni subiti in conseguenza dell'acquisto all'asta di immobile oggetto di errata stima da parte di quest'ultimo operata, nella sua qualità di perito di stima nominato dal Giudice delegato al Fallimento della società Roka s.r.l. (già Steger Immobiliare s.r.l.), attesa la presenza di servitù non indicate nella perizia determinanti l'irrealizzabilità della progettata ristrutturazione.

Avverso la suindicata pronunzia della corte di merito il Franchi propone ora ricorso per cassazione, affidato a 7 motivi, illustrati da memoria.

Resiste con controricorso il Vendrame.

Con conclusioni scritte del 1°/10/2019 il P.G. presso questa Corte ha chiesto il rigetto del ricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il 1° motivo il ricorrente denuncia <<violazione e/o falsa applicazione>> degli artt. 2947, 2935, 1326 c.c., 107 L.F., in riferimento all'art. 360, 1° co. n. 3, c.p.c.

Si duole che la corte di merito abbia erroneamente individuato il *dies a quo* della prescrizione nella data di intavolazione nei libri fondiari, quale momento di trasferimento del diritto reale, anziché in quello anteriore di emissione del decreto di trasferimento, e pertanto nel momento dell'<<accettazione da parte del curatore della proposta del sig. Vendrame>>, come <<confermato dall'un lato dal pagamento del prezzo (sempre precedente l'atto notarile nonché lo stesso decreto 15.10.2008, che infatti lo menziona come eseguito) e, dall'altro lato, dallo stesso ordine del giudice, già nel decreto in data 19.11.2008, di cancellazione delle formalità nel libro fondiario, e dall'ingiunzione agli occupanti o detentori dell'immobile di rilasciare immediatamente il medesimo all'aggiudicatario, e infine dal conferimento al decreto medesimo del valore di "titolo esecutivo per il rilascio", tutto ciò

evidentemente presupponendo fin d'allora perfezionato l'acquisto del sig. Vendrame>>.

Con il 2° motivo denuncia <<violazione e/o falsa applicazione>> degli artt. 2943, 1219, 1334 c.c., in riferimento all'art. 360, 1° co. n. 3, c.p.c.

Si duole che la corte di merito abbia erroneamente individuato il <<momento del preteso fatto interruttivo>> della prescrizione nella <<lettera dell'avv. Brazzini>>, in quanto la <<ricevuta di ritorno>> attesta che <<la lettera racc. a.r. è pervenuta al destinatario in data 05.05.2014, così che il termine prescrizione (sia pure nell'erronea identificazione del *dies a quo* con la sottoscrizione dell'atto notarile in data 04.05.2009) era già scaduto (sia pure per un solo giorno)>>.

Con il 3° motivo denuncia <<violazione e/o falsa applicazione>> degli artt. 2943, 1219 c.c., in riferimento all'art. 360, 1° co. n. 3, c.p.c.; nonché <<omesso esame>> di fatto decisivo per il giudizio, in riferimento all'art. 360, 1° co. n. 5, c.p.c.

Si duole che nella <<lettera dell'avv. Brazzini datata 29.4.2014 (all. 5) si rinvenano ... solo delle contestazioni dell'operato del geom. Franchi>>, ed essere <<del tutto irrilevante ... la precisazione finale che: "La presente vale comunque quale atto interruttivo della prescrizione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2943 c.c.>>.

Con il 4° motivo denuncia <<violazione e/o falsa applicazione>> degli artt. 132 c-p-c-, 111 Cost., in riferimento all'art. 360, 1° co. n. 4, c.p.c.

Si duole della <<palese assurdità>> dell'<<assunto >> della corte di merito che <<il vincolo non fosse adeguatamente segnalato>> mediante l'<<allegato estratto tavolare>>; nonché della <<stima del valore ... che controparte pretendeva inficiata dalla mancata considerazione delle servitù e in ordine alla quale la sentenza è parimenti caratterizzata da intrinseche e irrimediabili vacuità e contraddittorietà tali da escluderne ogni valenza motivazionale>>.

Con il 5° motivo denuncia <<violazione e/o falsa applicazione>> degli artt. 2043, 1223 c.c., in riferimento all'art. 360, 1° co. n. 3, c.p.c.

Si duole che la corte di merito abbia ritenuto la sussistenza del danno senza neppure considerare quali siano stati nella specie i fatti idonei a incidere causalmente <<nella determinazione del consenso dell'acquirente>>.

Con il 6° motivo denuncia <<violazione e/o falsa applicazione>> degli artt. 2043, 1227 c.c., in riferimento all'art. 360, 1° co. n. 3, c.p.c.

Si duole che la corte di merito abbia del tutto <<ignorato>> la questione dell'interruzione del nesso causale ex art. 1227, 2° co., c.c.

Con il 7° motivo denuncia <<violazione e/o falsa applicazione>> degli artt. 2043 c.c., 64 c.p.c., in riferimento all'art. 360, 1° co. n. 3, c.p.c.

Si duole che la corte di merito l'abbia ritenuto responsabile pur in assenza di prova di una sua colpa grave nella specie.

I motivi, che possono congiuntamente esaminarsi in quanto connessi, sono in parte inammissibili e in parte infondati.

Va anzitutto osservato che essi risultano formulati in violazione del requisito a pena di inammissibilità richiesto all'art. 366, 1° co. n. 6, c.p.c., nel caso non osservato laddove viene operato il riferimento ad atti e documenti del giudizio di merito [in particolare alla <<citazione in data 15.04.2015 (all. 1)>>, al <<decreto di trasferimento d.d. 19.11.2008>>, alla <<nuova domanda di concessione edilizia ... sulla base di un progetto dell'ing. Ugo Marra>>, al <<procedimento di esecuzione mobiliare rubricata presso il Tribunale di Bolzano *sub* n. 123/2012 R.G.>>, all'<<incarico al p.i. Christian Liberi di redigere la stima dell'immobile>>, alla relazione del perito Christian Liberi, alla <<raccomandata r.r. al geom. Maurizio Franchi>> del <<29.04.2014>>, alle <<servitù intavolate a carico dell'immobile>>, alla <<relazione tecnica dell'ing. Ugo Marra>>, alla <<ricevuta di ritorno>> attestante che <<la lettera racc. a.r. è pervenuta al destinatario in data 05.05.2014>>, alla <<sottoscrizione dell'atto notarile in data 04.05.2009>>], limitandosi a meramente richiamarli senza invero debitamente riprodurli -per la parte strettamente necessaria- nel ricorso, ovvero laddove (in tutto o in parte) riprodotti [es., alla propria relazione tecnica, stralci della relazione del perito Christian Liberi, stralci della <<relazione tecnica dell'ing. Ugo Marra>>, alla <<lettera dell'avv. Brazzini datata 29.4.2014 (all. 5)>>], senza invero

debitamente, senza fornire puntuali indicazioni necessarie ai fini della relativa individuazione con riferimento alla sequenza dello svolgimento del processo inerente alla documentazione, come pervenuta presso la Corte Suprema di Cassazione, al fine di renderne possibile l'esame (v., da ultimo, Cass., 16/3/2012, n. 4220), con precisazione (anche) dell'esatta collocazione nel fascicolo d'ufficio o in quello di parte, e se essi siano stati rispettivamente acquisiti o prodotti (anche) in sede di giudizio di legittimità (v. Cass., 23/3/2010, n. 6937; Cass., 12/6/2008, n. 15808; Cass., 25/5/2007, n. 12239, e, da ultimo, Cass., 6/11/2012, n. 19157), la mancanza anche di una sola di tali indicazioni rendendo il ricorso inammissibile (cfr., Cass., Sez. Un., 27/12/2019, n. 34469; Cass., Sez. Un., 19/4/2016, n. 7701).

Non sono infatti sufficienti affermazioni -come nel caso- apodittiche, non seguite da alcuna dimostrazione.

A tale stregua, l'accertamento in fatto e la decisione dai giudici di merito adottata rimangono invero dall'odierno ricorrente non idoneamente censurati.

E' al riguardo appena il caso di osservare che i requisiti di formazione del ricorso per cassazione ex art. 366 c.p.c. vanno indefettibilmente osservati, a pena di inammissibilità del medesimo.

Essi rilevano ai fini della giuridica esistenza e conseguente ammissibilità del ricorso, assumendo pregiudiziale e prodromica rilevanza ai fini del vaglio della relativa fondatezza nel merito, che in loro difetto rimane invero al giudice imprescindibilmente precluso (cfr. Cass., 6/7/2015, n. 13827; Cass., 18/3/2015, n. 5424; Cass., 12/11/2014, n. 24135; Cass., 18/10/2014, n. 21519; Cass., 30/9/2014, n. 20594; Cass., 5 19/6/2014, n. 13984; Cass., 20/1/2014, n. 987; Cass., 28/5/2013, n. 13190; Cass., 20/3/2013, n. 6990; Cass., 20/7/2012, n. 12664; Cass., 23/7/2009, n. 17253; Cass., 19/4/2006, n. 9076; Cass., 23/1/2006, n. 1221).

Va per altro verso posto in rilievo (con particolare riferimento al 3°, al 4° e al 5° motivo) come al di là della formale intestazione dei motivi il ricorrente deduca in realtà doglianze (anche) di vizio di motivazione al di là dei limiti consentiti dalla vigente formulazione dell'art. 360, 1° co. n. 5, c.p.c. (v. Cass., Sez. Un., 7/4/2014, n. 8053), nel caso *ratione temporis* applicabile,

sostanziantesi nel mero omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che sia stato oggetto di discussione tra le parti, dovendo riguardare un fatto inteso nella sua accezione storico-fenomenica, e non anche all'omesso esame (in tutto o in parte) di domande o eccezioni (che va se del caso fatto valere quale *error in procedendo* in riferimento all'art. 360, 1° co. n. 4, c.p.c.), all'illogicità o incongruenza o <<palese assurdit >> o <<irrimediabili vacuit  e contraddittoriet  (v. in particolare pag. 23 del ricorso) della motivazione nonch  all'asseritamente omessa e *a fortiori* erronea valutazione di determinate emergenze probatorie (v. in particolare pag. 27 del ricorso), che assumono se del caso rilievo solamente sotto il profilo dell'eventuale violazione ex art. 132 c.p.c. (cfr. Cass., Sez. Un., 7/4/2014, n. 8053, e, conformemente, Cass., 29/9/2016, n. 19312).

Con particolare riferimento al 7° motivo deve ulteriormente osservarsi quanto segue.

Va anzitutto posto in rilievo che l'esperto nominato dal giudice per la stima del bene pignorato   equiparabile, una volta assunto l'incarico, al consulente tecnico d'ufficio, il quale, come questa Corte ha gi  avuto modo di sottolineare, pur non esercitando funzioni giudiziarie in senso tipico svolge nell'ambito del processo una pubblica funzione, quale ausiliare del giudice nell'interesse generale e superiore della giustizia (v. Cass., 8/10/2019, n. 25022).

Con particolare riferimento al perito di stima, si   da questa Corte altres  precisato come il medesimo sia soggetto al regime di responsabilit  previsto ex art. 64 c.p.c. (v. Cass., 18/09/2015, n. 18313) per il consulente tecnico d'ufficio e per il perito (cfr. Cass., 30/5/2018, n. 13636), rispondendo penalmente, disciplinarmente e civilmente della prestata attivit , con obbligo di risarcire il danno cagionato in violazione dei doveri connessi all'ufficio (v. Cass., 18/9/2015, n. 18313; Cass., 5/8/2010, n. 18170; Cass., 8/5/2008, n. 11229. E gi  Cass., 25/5/1973, n. 1545).

Nei confronti dell'aggiudicatario di vendita all'asta nell'ambito di una procedura concorsuale, il perito di stima nominato dal giudice dell'esecuzione risponde pertanto a titolo di responsabilit  extracontrattuale per il danno da

questi patito in virtù dell'erronea valutazione dell'immobile staggito, ove ne sia accertato il suo comportamento doloso o colposo nello svolgimento dell'incarico tale da determinare una significativa alterazione della situazione reale del bene destinato alla vendita idonea ad incidere causalmente nella determinazione del consenso dell'acquirente (v. Cass., 23/6/2016, n. 13010).

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, come osservato anche dal P.G. nelle sue conclusioni scritte, applicabile pure con riferimento al perito come nella specie incaricato dal Giudice delegato di stimare gli immobili dell'impresa fallita.

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, 2° co., 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.

Atteso che la diligenza (che, come sottolineato anche in dottrina, si specifica nei profili della cura, della cautela, della perizia e della legalità, la perizia in particolare sostanziandosi nell'impiego delle abilità e delle appropriate nozioni tecniche peculiari dell'attività esercitata, con l'uso degli strumenti normalmente adeguati, ossia con l'uso degli strumenti comunemente impiegati, in relazione all'assunta obbligazione, nel tipo di attività professionale o imprenditoriale in cui rientra la prestazione dovuta: v. Cass., 31/5/2006, n. 12995, nonché, da ultimo, Cass., 15/6/2018, n. 15732 e Cass., 29/8/2019, n. 21775) deve valutarsi avuto riguardo alla natura dell'attività esercitata (art. 1176, 2° co., c.c.), va al riguardo peraltro precisato che la detta *normalità* deve essere valutata in ragione della diligenza media richiesta ai sensi dell'art. 1176, 2° co., c.c. dalla specifica natura e dalle peculiarità dell'attività esercitata (cfr., da ultimo, Cass., 15/6/2018, n. 15732 e Cass., 29/8/2019, n. 21775).

A tale stregua, se l'impegno dal medesimo dovuto si profila superiore a quello del comune debitore, esso va viceversa considerato come corrispondente alla diligenza normale in relazione alla specifica attività professionale esercitata, giacché il professionista deve impiegare la perizia ed i mezzi tecnici adeguati allo standard professionale della sua categoria, tale standard valendo a determinare, in conformità alla regola generale, il contenuto della perizia dovuta e la corrispondente misura dello sforzo diligente adeguato per conseguirlo, nonché del relativo grado di responsabilità.

Al professionista, e *a fortiori* allo specialista, è richiesta una diligenza particolarmente qualificata dalla perizia e dall'impiego di strumenti tecnici adeguati al tipo di attività da espletarsi.

Ai diversi gradi di specializzazione corrispondono infatti diversi gradi di perizia.

Può allora distinguersi tra una diligenza professionale generica e una diligenza professionale variamente qualificata, giacché chi assume un'obbligazione nella qualità di specialista, o un'obbligazione che presuppone una tale qualità, è tenuto alla perizia che è normale della categoria (cfr., con riferimento alla diligenza professionale del medico c.d. "strutturato", Cass., 13/4/2007, n. 8826. Cfr. altresì, da ultimo, Cass., 21/4/2016, n. 8035; Cass., 15/6/2018, n. 15732).

La difficoltà dell'intervento e la diligenza del professionista vanno dunque valutate in concreto, rapportandole al livello di specializzazione del professionista e alle strutture tecniche a sua disposizione, sicché il medesimo deve, da un canto, valutare con prudenza e scrupolo i limiti della propria adeguatezza professionale, ricorrendo anche all'ausilio di un consulto (se la situazione non è così urgente da sconsigliarlo); e, da altro canto, adottare tutte le misure volte ad ovviare alle carenze strutturali ed organizzative financo consigliando al committente, se manca l'urgenza di intervenire, di rivolgersi ad altro professionista (cfr. Cass., 13/4/2007, n. 8826; Cass., 5/7/2004, n. 12273. V. anche Cass., 21/7/2003, n. 11316; Cass., 16/5/2000, n. 6318).

Anche per il migliore specialista del settore il giudizio di normalità va invero calibrato avuto riguardo alle strutture tecniche con cui è chiamato a

prestare la propria opera professionale. E lo spostamento verso l'alto della soglia di normalità del comportamento diligente dovuto determina la corrispondente diversa considerazione del grado di tenuità della colpa (cfr. Cass., 7/8/1982, n. 4437), con corrispondente preclusione della prestazione specialistica al professionista che specializzato non è (cfr. Cass., 5/7/2004, n. 12273; Cass., 2428/90).

Va allora ribadito che in ragione della specifica natura e della peculiarità dell'attività esercitata (cfr. Cass., 20/7/2005, n. 15255; Cass., 8/2/2005, n. 2538; Cass., 22/10/2003, n. 15789; Cass., 28/11/2001, n. 15124; Cass., 21/6/1983, n. 4245) il professionista, qual è nella specie lo stimatore d'asta, è tenuto a mantenere il comportamento diligente dovuto per la realizzazione dell'opera affidatagli, dovendo adottare (anche) tutte le misure e le cautele necessarie ed idonee per l'esecuzione della prestazione, secondo il modello di precisione e di abilità tecnica nel caso concreto richiesto.

Le obbligazioni professionali sono dunque caratterizzate dalla prestazione di attività particolarmente qualificata da parte di soggetto dotato di specifica abilità tecnica, in cui il conferente l'incarico e i terzi fanno affidamento, al fine del raggiungimento del risultato perseguito o sperato.

Affidamento tanto più accentuato, in vista dell'esito positivo nel caso concreto conseguibile, quanto maggiore è la specializzazione del professionista (nonché la qualità organizzativa, materiale e tecnica della struttura operativa di cui si avvale).

Come questa Corte ha avuto modo di precisare, la responsabilità del professionista deve essere valutata alla stregua dei doveri inerenti allo svolgimento dell'attività professionale (v. Cass., 9/11/2006, n. 23918), in ragione della violazione della misura della dovuta diligenza da parte del professionista ai sensi dell'art. 1176, 2° co., c.c. adeguata alla natura dell'attività esercitata e alle circostanze concrete del caso (v. già Cass., 13/4/2007, n. 8826).

Si è da questa Corte già avuto modo di porre in rilievo, i limiti di tale responsabilità sono invero quelli generali in tema di responsabilità contrattuale

(v. Cass., Sez. Un., 30/10/2001, n. 13533), presupponendo questa l'esistenza della colpa lieve del debitore, e cioè il difetto dell'ordinaria diligenza.

Una limitazione della misura dello sforzo diligente dovuto nell'adempimento dell'obbligazione, e della conseguente responsabilità per il caso di relativa mancanza o inesattezza, non può farsi invero discendere nemmeno dalla qualificazione dell'obbligazione del professionista in termini di "obbligazione di mezzi" (v. Cass., Sez. Un., 11/1/2008, n. 576; Cass., 13/4/2007, n. 8826), nel caso peraltro nemmeno configurabile, essendo l'obbligazione del perito di stima senz'altro di risultato (cfr., con riferimento all'appaltatore, Cass., 9/10/2017, n. 23594; Cass., 25/9/2012, n. 16254; Cass., 21/5/2012, n. 8016; Cass., 18/5/2011, n. 10927; Cass., 19/5/2004, n. 9471).

Né, al fine di salvare la distinzione dogmatica in argomento, può valere il richiamo a principi propri di altri sistemi, come quello di *common law* della c.d. evidenza circostanziale o *res ipsa loquitur* (per il quale v. invece Cass., 16/2/2001, n. 2335; Cass., 19/5/1999, n. 4852, Cass., 22/1/1999, n. 589).

La riconduzione dell'obbligazione professionale nell'ambito del rapporto contrattuale, e della eventuale responsabilità che ne consegua nell'ambito di quella da inadempimento ex artt. 1218 ss. c.c. ha invero i suoi corollari anche sotto il profilo probatorio, sicché all'art. 2236 c.c. non va conseguentemente assegnata rilevanza alcuna ai fini della ripartizione dell'onere probatorio, incombando in ogni caso al professionista dare la prova della particolare difficoltà della prestazione, laddove la norma in questione implica solamente una valutazione della colpa del medesimo, in relazione alle circostanze del caso concreto (v. già Cass., 13/4/2007, n. 8826; Cass., 28/5/2004, n. 10297; Cass., 21/6/2004, n. 11488).

Deve dunque concludersi che lo stimatore d'asta è dunque responsabile ove abbia mantenuto un comportamento violativo della diligenza professionale qualificata dalla specifica attività esercitata cui è tenuto ex artt. 1176, 2° co., e 2236 c.c. (cfr., da ultimo, Cass., 15/6/2018, n. 15732).

Orbene, dei suindicati principi la corte di merito ha nell'impugnata sentenza fatto invero piena e corretta applicazione.

Atteso che il danno il cui ristoro è nella specie dall'originario attore e odierno controricorrente reclamato si sostanzia in realtà, come posto in rilievo nell'impugnata sentenza, in quello <<derivato dall'acquisto all'asta di un immobile che era stato ritenuto un investimento con buone possibilità di profitto>>, in quanto la <<stima eseguita dal convenuto ... era risultata errata, in particolare per aver attribuito all'immobile un valore riferito a una ristrutturazione che risultava non realizzabile per la presenza di servitù non indicate nella perizia>>, nel premettere (espressamente richiamando l'orientamento di questa Corte di legittimità) che <<la responsabilità civile per fatto illecito del C.T.U. è disciplinata dall'art. 64 c.p.c., la corte di merito ha infatti posto in rilievo che nel caso <<la presenza del vincolo che vieta di modificare la sagoma dell'edificio apportando qualunque modifica architettonica in altezza, larghezza e lunghezza, ha inciso sulla possibilità di realizzare il progetto sulla base del quale il C.T.U. ha calcolato il valore di trasformazione dell'immobile in vendita>>, altresì sottolineando che l'<<acquirente, in sede di compravendita, se fosse stato reso edotto della circostanza avrebbe valutato l'opportunità di far eseguire la necessaria variante del progetto e non avrebbe subito il procedimento amministrativo in seguito al quale fu sospesa la concessione edilizia>>, giacché <<la presenza del vincolo, proprio perché aveva un effetto diretto sulle modalità di trasformazione del bene oggetto di compravendita, richiamate dal perito in sede di stima, andava esplicitamente segnalata>>. Escludendo altresì che possa ritenersi in proposito <<sufficiente un generico richiamo all'estratto tavolare allegato alla perizia di stima>>.

Oltre a sottolineare che la <<perizia del p.i. Liberi, redatta in un diverso contesto, ossia quello dell'espropriazione immobiliare, e sei anni dopo, nel 2013, quando la crisi del mercato era nel pieno del suo corso>>, la corte di merito è pervenuta a concludere che <<il geom. Franchi in sede di perizia era tenuto a porre l'attenzione sull'esistenza del vincolo, a valutarlo e a imputarlo al prezzo stimato ... in quanto, seppure la servitù non abbia avuto ripercussioni sul volume realizzabile con la ristrutturazione, ha inciso sulle modalità della trasformazione, in particolare per l'impossibilità di eseguire *in toto* il progetto che prevedeva l'apertura degli abbaini sul tetto>>, ravvisando corretta

l'applicata <<riduzione per l'esistenza delle servitù>>di <<circa il 10% del valore>>.

In base alla diligenza qualificata della sua categoria il perito di stima avrebbe infatti nella specie dovuto, come osservato anche dal P.G. presso questa Corte nelle sue conclusioni scritte, senz'altro indicare la sussistenza sull'immobile delle servitù *de quibus* al fine di compiutamente e correttamente adempiere alla finalità della relazione di stima in questione, consistente non solo nell'indicazione del valore attribuito al bene ma nel rendere anche di per sé (al di là di quanto evincibile in sede di consultazione degli estratti tavolari) edotti gli interessati all'acquisto della situazione di diritto dell'immobile.

Alla stregua di quanto sopra rilevato ed esposto emerge pertanto evidente come nella specie il ricorrente invero inammissibilmente prospetti una rivalutazione del merito della vicenda comportante accertamenti di fatto invero preclusi a questa Corte di legittimità, nonché una rivalutazione delle emergenze probatorie, laddove solamente al giudice di merito spetta individuare le fonti del proprio convincimento e a tale fine valutare le prove, controllarne la attendibilità e la concludenza, scegliere tra le risultanze istruttorie quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione, dare prevalenza all'uno o all'altro mezzo di prova, non potendo in sede di legittimità riesaminare il merito dell'intera vicenda processuale, atteso il fermo principio di questa Corte secondo cui il giudizio di legittimità non è un giudizio di merito di terzo grado nel quale possano sottoporsi alla attenzione dei giudici della Corte Suprema di Cassazione elementi di fatto già considerati dai giudici del merito, al fine di pervenire ad un diverso apprezzamento dei medesimi.

Le spese del giudizio di cassazione, liquidate come in dispositivo in favore del controricorrente, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, che liquida in complessivi euro 3.200,00, di cui euro 3.000,00 per onorari, oltre a spese generali ed accessori come per legge in favore del controricorrente.

Ai sensi dell'art. 13, co. 1-*quater*, d.p.r. 30 maggio 2002, n. 115, come modif. dalla l. 24 dicembre 2012, n. 228, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13.

Roma, 23/10/2019