

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI PAVIA SEZIONE TERZA CIVILE**

in composizione monocratica, nella persona del Dott. Luciano Arcudi, sulle conclusioni prese all'udienza del 20.6.2018, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. di R.G. *omissis*/2015, promossa da:

**AGGIUDICATARIO**

- attore -

**CONTRO**

**CONSULENTE TECNICO**

-convenuto-

**CONCLUSIONI**

**PER L'ATTORE:**

«*Nel merito: 1) rigettare ogni avversa istanza in quanto infondata in fatto e in diritto. Dare atto della imperizia, negligenza e colpa grave in cui è incorso l'Arch. omissis nella esecuzione della sua relazione peritale del 19/05/2011 depositata nella procedura espropriativa RGE omissis ex Tribunale di Vigevano Sezione Distaccata di Abbiategrasso; 2) dare atto del fatto che, a seguito dell'erronea valutazione del Perito d'Ufficio, Arch. omissis, è stato, con decreto di trasferimento del Tribunale di Pavia del 30/10/2013 Cron. omissis rep. omissis, assegnato al Sig. omissis un cespite (box - ripostiglio) viziato in modo non sanabile e, pertanto, inidoneo all'uso e oggetto di provvedimento di demolizione. Conseguentemente 3) condannare l'Arch. omissis al ristoro dei danni tutti subiti dall'attore per la perdita del box - ripostiglio acquistato a causa della demolizione del cespite sito in omissis, Via omissis e insistente sul mappale al foglio omissis, mappale omissis, nella misura di € 21.390,00= stimata dal CTU o nella diversa somma, minore o maggiore, che sarà ritenuta di giustizia; 4) condannare l'Arch. omissis a ristorare il Sig. omissis tutti i danni conseguenti alle inutili spese di sanatoria e progetto tecnico sostenute anche per la sanatoria interna e gli ulteriori abusi non indicati nella relazione peritale e per la demolizione del box - ripostiglio; danni quantificati dal CTU in € 1.800,00= o in quella diversa somma, minore o maggiore, ritenuta di giustizia; 5) condannare l'Arch. omissis al ristoro dei danni per le perdite di tempo e i patemi subiti dal Sig. omissis nella misura di € 5.000,00= o nella diversa misura, minore o maggiore, ritenuta di giustizia. 6) Con vittoria di spese e competenze di causa oltre al rimborso forfettario del 15% e accessori di legge».*

**PER IL CONVENUTO:**

«*Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, previe le declaratorie iuris et facti ritenute del caso, così giudicare: nel merito: rigettare le domande rassegnate dall'attore perché integralmente destituite di fondamento in fatto ed in diritto per le causali di cui in atti. In ogni caso : con vittoria di spese e competenze di causa».*

**MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO**

*Sentenza, Tribunale di Pavia, Giudice Luciano Arcudi, n. 1733 del 6 novembre 2018*

Il sig. AGGIUDICATARIO ha agito nei confronti del CONSULENTE TECNICO, esponendo:

- di essersi reso aggiudicatario, nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare presso l'allora Tribunale di Vigevano – sez. distaccata di Abbiategrasso, di un compendio immobiliare consistente in una casa di civile abitazione e box ripostiglio;
- che il predetto compendio era stato a lui trasferito con decreto in data 30.10.2013;
- che il convenuto, nominato stimatore nell'anzidetta procedura, aveva attestato la corrispondenza della distribuzione degli spazi interni a quanto risultava nella planimetria nonché la sanabilità del box-ripostiglio, sebbene realizzato in assenza di idoneo titolo abilitativo;
- che, contrariamente a quanto affermato nella relazione di stima, erano presenti difformità interne, per la cui regolarizzazione aveva sostenuto la spesa di € 2.032,00, mentre il manufatto box-ripostiglio non poteva essere sanato, tanto che ne era stata disposta dal Comune la demolizione.

Sulla base dei suddetti assunti, l'attore presentava nei confronti del convenuto domanda di risarcimento dei danni nella misura di € 16.813,00 avuto riguardo al box-ripostiglio, di € 2.032,00 per le citate difformità e di € 5.000,00 per “*le perdite di tempo e i patemi*” da lui subiti.

Si è costituito il convenuto resistendo alla domanda.

La causa, istruita come in atti, è stata trattenuta in decisione all'udienza del 20.6.2018.

Ciò posto, si rileva quanto segue.

Il danno riguardante il “*box-ripostiglio*”, come dedotto in atto di citazione, consiste nel fatto di avere corrisposto per tale manufatto “... *in seguito demolito*”, la somma di Euro 16.813,00, importo che, come risulta dalla missiva prodotta dall'attore sub *omissis*, viene calcolato ricostruendo, sulla base dei valori di perizia, il prezzo del bene in questione e detraendo i ribassi d'asta (25% + un ulteriore 25%).

La domanda non può trovare accoglimento.

**Ove, come nella specie, uno degli immobili facenti parte del compendio aggiudicato a seguito di procedura esecutiva immobiliare presenti abusi insanabili che ne rendono necessaria l'integrale demolizione – e la circostanza non sia ben evidenziata nella relazione di stima - si verte in un'ipotesi di *aliud pro alio* che onera l'aggiudicatario alla presentazione dell'opposizione formale ex art. 617 c.p.c. al decreto di trasferimento al fine di farne dichiarare l'invalidità in parte qua ove il processo esecutivo sia ancora pendente, ovvero, qualora non vi sia stata possibilità di attivare tale tutela endoprocessuale (ed è onere della parte che agisce allegare e provare la relativa circostanza), di un'azione autonoma svincolata come tale dai termini di cui all'art. 617 c.p.c. (cfr., Cass. Civ., sez. III-IV, ord. n. 11729 dell'11.5.2017 e Cass. Civ., sez. III, sent. n. 7708 del 2.4.2014).**

Si deve infatti osservare che l'art. 2922 c.c., menzionato dall'attore, riguarda essenzialmente i vizi redibitori, mentre **l'ipotesi prospettata di immobile totalmente abusivo in quanto costruito in assenza di titolo abilitativo, ed insuscettibile di sanatoria (come tale soggetto ad ordine di demolizione), non può considerarsi semplicemente “viziato” ma costituisce a tutti gli effetti un *aliud pro alio*.**

*Sentenza, Tribunale di Pavia, Giudice Luciano Arcudi, n. 1733 del 6 novembre 2018*

La necessità dell'impugnazione del decreto di trasferimento discende dal fatto che l'azione di ripetizione di indebito, tale essendo quella volta ad ottenere la restituzione di somme pagate in forza di un contratto invalido o risolto, non può mai essere validamente surrogata con quella di risarcimento dei danni: tale pagamento, fino a quando non viene meno la causa che lo ha giustificato, non può per logica integrare un danno *"ingiusto"* e come tale risarcibile, ed, al momento in cui tale causa viene meno, giustifica azioni recuperatorie nei confronti dell'*accipiens* e non di terzi.

D'altra parte, **il consolidamento del decreto di trasferimento, con consapevole rinuncia alla sua impugnazione da parte dell'aggiudicatario, sottende la rinuncia di quest'ultimo al rimborso della relativa somma, che, pertanto, non potrebbe costituire un danno risarcibile.**

Ad una diversa conclusione non si giungerebbe a ritenere che la domanda dell'attore non abbia in realtà ad oggetto la somma versata bensì il ristoro della perdita dell'immobile di cui trattasi, il cui valore sarebbe quantificato in misura pari alla stessa somma: infatti, anche in questo caso la domanda andrebbe rigettata, posto che l'immobile stesso, proprio in quanto totalmente abusivo ed insanabile, non aveva al momento dell'aggiudicazione alcun apprezzabile valore (ed, anzi, costituiva di fatto un costo, dovendosene disporre la demolizione).

**Quanto al rimborso dei costi sostenuti per la demolizione del manufatto abusivo, di questi, a prescindere dall'impugnazione del decreto di trasferimento, potrebbe invece senz'altro rispondere lo stimatore: tuttavia, tale danno non risulta essere stato, nella specie, ben allegato e documentato (la C.T.U. non può sostituirsi all'attore nell'indicazione di tali costi, che devono essere provati dall'interessato).**

**Neppure può essere ammesso a risarcimento, in quanto del tutto generico ed indimostrato, il danno per le *"perdite di tempo e i patemi subiti"* quantificato dall'attore – non è dato sapere sulla base di quali elementi - nell'importo di € 5.000,00.**

Naturalmente, a medesime conclusioni dovrebbe giungersi ove, come sostiene il convenuto, si trattasse di abuso sanabile nel termine di giorni 120 dal decreto di aggiudicazione ex art. 40 u.c. l. n. 47/1985, posto che, in questo caso, l'attore non avrebbe fatto quanto necessario per ottenere la sanatoria dell'abuso stesso.

Per quanto attiene ai dedotti maggiori costi di sanatoria per € 2.032,00, non risulta adeguatamente provato se ed in che misura i costi documentati, conseguenti ad un permesso in sanatoria rilasciato il 13.10.2014, siano del tutto estranei alla valutazione effettuata dallo stimatore dei costi per la sanabilità degli abusi, quantificati in *"circa"* € 12.000,00 senza specifica indicazione delle singole voci.

Infatti, il *"permesso di costruire in sanatoria"* del 13.10.2014 non consente, di per sé, di individuare le opere cui si riferisce.

In definitiva, le domande attrici devono essere integralmente rigettate sulla base delle considerazioni sin qui esposte, il che, in virtù del principio della *"ragione più liquida"*, assorbe la questione della sanabilità dell'abuso, che il C.T.U. prospetta come praticabile in presenza di determinati presupposti.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo avuto riguardo ai parametri di cui al D.M. n. 55/2014, applicabile alle liquidazioni successive alla sua entrata in vigore.

*Sentenza, Tribunale di Pavia, Giudice Luciano Arcudi, n. 1733 del 6 novembre 2018*

Le spese di C.T.U. devono essere poste a carico dell'attore.

**P.Q.M.**

il Tribunale di Pavia, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda, istanza o eccezione disattesa o assorbita:

1. respinge le domande presentate dall'attore AGGIUDICATARIO nei confronti del convenuto CONSULENTE TECNICO;
2. condanna l'attore alla rifusione in favore del convenuto delle spese di lite, che liquida in complessivi € 4.835,00, oltre 15% spese generali, C.P.A. ed I.V.A. come per legge;
3. pone le spese di C.T.U. definitivamente a carico dell'attore. Così deciso in Pavia il 29 ottobre 2018.

Il Giudice  
Dott. Luciano Arcudi

*\*Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy*