



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rosa Maria DI VIRGILIO - Presidente
Mauro MOCCI - Consigliere
Patrizia PAPA - Consigliere
Valeria PIRARI - Consigliere
Cesare TRAPUZZANO - Rel. Consigliere

R.G.N. 11650/20

C.C. 26/03/2025

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Vendita -
Certificato di
agibilità -
Mancanza qualità
essenziali -
Riduzione prezzo

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 11650/2020) proposto da:

██
rappresentato e difeso, giusta procura in calce al ricorso, dall'Avv.
██████████ con domicilio digitale eletto presso l'indirizzo PEC
del difensore;

- *ricorrente* -

contro

██
██████████ e ██████████ di
██████████ S.a.s. (P.IVA: ██████████), già ██████████
di ██████████ S.a.s., in persona del suo legale
rappresentante *pro - tempore*;

- *intimati* -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Lecce n.
850/2019, pubblicata il 1° agosto 2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 26 marzo 2025 dal Consigliere relatore Cesare
Trapuzzano;



letta la memoria illustrativa depositata nell'interesse del ricorrente, ai sensi dell'art. 380-bis.1. c.p.c.

FATTI DI CAUSA

1.- Con atto di citazione notificato il 1° giugno 2010, [REDACTED] conveniva, davanti al Tribunale di Lecce (Sezione distaccata di Maglie), [REDACTED] quale venditore, e l'agenzia immobiliare [REDACTED] S.a.s., quale mediatore, chiedendo la riduzione del prezzo corrisposto per l'acquisto dell'immobile sito in [REDACTED] contraddistinto nel nuovo catasto edilizio urbano al foglio n. [REDACTED] particella n. [REDACTED] subalterno n. [REDACTED] in forza di atto pubblico del 30 marzo 2009, rep. n. [REDACTED] racc. n. [REDACTED] registrato il 6 aprile 2009, al n. [REDACTED] nella misura di euro 36.400,00, per la mancanza del certificato di agibilità del bene compravenduto, oltre al risarcimento dei danni, nei confronti dei convenuti in solido, nella misura di euro 10.000,00 e alla restituzione della provvigione corrisposta al mediatore nella misura di euro 3.000,00.

Si costituiva in giudizio [REDACTED] il quale concludeva per il rigetto delle domande avversarie ovvero, in subordine, per l'accoglimento in misura minore delle pretese di riduzione del prezzo e di risarcimento dei danni, eccependo che l'acquirente era a conoscenza della pur transitoria mancanza del certificato di agibilità e del certificato energetico.

Si costituiva altresì la [REDACTED] S.a.s., la quale si opponeva all'accoglimento delle domande proposte, rilevando che, in ragione della conoscenza della condizione in cui



versava l'immobile, l'acquirente aveva ottenuto una consistente riduzione del prezzo di acquisto, e negando che avesse ricevuto alcun incarico dall'acquirente per la mediazione volta all'acquisto.

Nel corso del giudizio era assunta la prova orale ammessa ed era espletata consulenza tecnica d'ufficio.

Quindi, il Tribunale adito, con sentenza n. 2367/2016, depositata il 22 aprile 2016, in accoglimento delle domande spiegate, condannava [REDACTED] a rifondere a [REDACTED] in ragione della disposta riduzione del prezzo, la somma di euro 56.500,00, condannandolo altresì al risarcimento del danno, stabilito in via equitativa nella misura di euro 3.000,00; condannava, inoltre, lo [REDACTED] al risarcimento del danno per la condotta gravemente omissiva adottata in sede di mediazione, nella misura di euro 3.600,00.

2.- Con atto di citazione notificato il 31 maggio 2016, [REDACTED] proponeva appello avverso la pronuncia di prime cure e, all'uopo, lamentava: 1) la non incidenza del mancato rilascio del certificato di agibilità sulla validità della vendita dell'immobile, che comunque possedeva i requisiti di commerciabilità, non debitamente valutati in sede di consulenza tecnica d'ufficio; 2) l'erronea disposizione della riduzione del prezzo in misura maggiore rispetto a quanto richiesto dalla parte; 3) la mancata considerazione della consapevolezza dell'acquirente circa la carenza del certificato di abitabilità, ragione per la quale aveva ottenuto uno sconto sul prezzo; 4) l'erroneo accoglimento della domanda di riduzione del prezzo, sulla scorta di una irragionevole valutazione operata dalla consulenza tecnica d'ufficio



(di cui si invocava la rinnovazione), pur avendo parte attrice proposto l'azione redibitoria per vendita di *aliud pro alio*.

Si costituiva in giudizio [REDACTED] la quale instava per il rigetto dell'impugnazione, con la conseguente conferma della sentenza impugnata.

Rimaneva contumace la [REDACTED] S.a.s.

Decidendo sul gravame interposto, la Corte d'appello di Lecce, con la sentenza di cui in epigrafe, accoglieva per quanto di ragione l'appello e, per l'effetto, in parziale riforma della pronuncia impugnata, disponeva la riduzione del prezzo di compravendita nella minor misura di euro 36.000,00, condannando [REDACTED] alla restituzione di tale importo.

A sostegno dell'adottata pronuncia la Corte di merito rilevava per quanto di interesse in questa sede: *a)* che l'assunto dell'appellante – circa la conoscenza dell'acquirente in ordine al difetto del certificato di abitabilità – non era stato provato, posto che le dichiarazioni testimoniali rese dai testi, direttamente o indirettamente, legati all'agenzia immobiliare non erano pienamente attendibili; *b)* che, ad ogni modo, la mera conoscenza, da parte del compratore, della carenza del certificato all'atto della stipula non implicava esonero dall'obbligo di consegna del certificato medesimo, occorrendo un'espressa dichiarazione in tal senso, che nella fattispecie non vi era stata; *c)* che la doglianza relativa al denunciato vizio di ultrapetizione era fondata, poiché l'attrice aveva chiesto la condanna del venditore alla riduzione del prezzo nella misura di euro 36.000,00, a fronte del prezzo corrisposto di euro 81.500,00, con la conseguente richiesta di restituzione della differenza, mentre il Tribunale,



attenendosi alle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio – che aveva stimato il valore del bene nella misura di euro 25.000,00 – non aveva contenuto la pretesa entro i limiti della domanda; d) che non era necessario disporre la rinnovazione della consulenza tecnica d'ufficio, poiché l'ausiliario aveva accertato l'entità dello scarto di valore del bene in relazione alla sua possibilità di utilizzazione come deposito e non già come appartamento; e) che le considerazioni svolte dall'appellante, circa possibili ed eventuali destinazioni alternative del bene (ad esempio, come studio professionale), non erano dirimenti ai fini della decisione, poiché esso era stato acquistato con la specifica e dichiarata finalità di utilizzarlo ad uso abitativo, utilizzazione che tuttavia non poteva avere luogo, se non in via di fatto; f) che, in merito al risarcimento del danno, quantificato in euro 3.000,00, tale deliberazione non era stata fatta oggetto di specifica censura.

3.- Avverso la sentenza d'appello ha proposto ricorso per cassazione, affidato a sette motivi, [REDACTED]

Sono rimasti intimati [REDACTED]

[REDACTED] S.a.s., già [REDACTED] S.a.s.

4.- Il ricorrente ha depositato memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.- Preliminarmente si rileva che la notifica del ricorso introduttivo del giudizio di legittimità verso l'intimata [REDACTED] [REDACTED] sebbene il procedimento notificatorio sia stato attivato tempestivamente (ossia prima del decorso del termine lungo semestrale di impugnazione), non si è perfezionata.



Ed invero la notifica telematica presso l'indirizzo PEC del difensore domiciliatario, ai sensi dell'art. 3-bis della legge n. 53/1994, nel testo antecedente alla novella di cui al d.lgs. n. 149/2022, non è stata consegnata per "casella piena" (*recte* per saturazione della casella imputabile al destinatario), come da avviso del 27 febbraio 2020.

All'esito, il ricorrente ha riattivato tempestivamente il procedimento notificatorio attraverso le forme ordinarie di cui agli artt. 137 e ss. c.p.c., al fine di beneficiare del momento in cui è stata generata la ricevuta di accettazione della notificazione originaria (Cass. Sez. U, Sentenza n. 28452 del 05/11/2024).

Nondimeno, anche la notifica a mezzo posta (attivata il 28 febbraio 2020) non si è perfezionata, poiché il difensore domiciliatario è risultato sconosciuto all'indirizzo indicato (ed eletto), come da attestazione del 12 marzo 2020.

In conseguenza, la notificazione avrebbe dovuto effettuarsi in cancelleria (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 17086 del 24/06/2008; Sez. 2, Sentenza n. 4813 del 13/05/1998; Sez. L, Sentenza n. 683 del 21/01/1995; Sez. 1, Sentenza n. 8497 del 18/10/1994).

Non si ritiene, comunque, di disporre alcuna rinnovazione, stante che il ricorso si presenta *prima facie* infondato.

Orbene, il rispetto del diritto fondamentale ad una ragionevole durata del processo impone al giudice (ai sensi degli artt. 175 e 127 c.p.c.) di evitare e impedire comportamenti che siano di ostacolo ad una sollecita definizione dello stesso, tra i quali rientrano quelli che si traducono in un inutile dispendio di attività processuali e formalità superflue perché non giustificate dalla struttura dialettica del processo e, in particolare, dal



rispetto effettivo del principio del contraddittorio, da effettive garanzie di difesa e dal diritto alla partecipazione al processo in condizioni di parità, dei soggetti nella cui sfera giuridica l'atto finale è destinato a produrre i suoi effetti. Ne consegue che, in caso di ricorso per cassazione *prima facie* infondato – come nella fattispecie –, appare superfluo, pur potendone sussistere i presupposti, disporre la fissazione di un termine per l'integrazione del contraddittorio ovvero per la rinnovazione di una notifica nulla o inesistente, atteso che la concessione di esso si tradurrebbe, oltre che in un aggravio di spese, in un allungamento dei termini per la definizione del giudizio di cassazione, senza comportare alcun beneficio per la garanzia di effettività dei diritti processuali delle parti (Cass. Sez. 6-3, Ordinanza n. 8980 del 15/05/2020; Sez. 2, Ordinanza n. 12515 del 21/05/2018; Sez. 2, Sentenza n. 11287 del 10/05/2018; Sez. 3, Sentenza n. 15106 del 17/06/2013).

2.- Tanto premesso, con il primo motivo il ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 24, 25 e 26 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), per avere la Corte di merito ritenuto che il venditore fosse obbligato a consegnare all'acquirente il certificato di agibilità ai fini di assicurare la commerciabilità dell'immobile, benché esso avesse la mera funzione di attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti ivi installati.

Obietta l'istante che tale certificato non sarebbe stato un requisito essenziale del bene compravenduto, sino al punto da



incidere sulla sua attitudine ad assolvere la sua funzione economico-sociale, assicurandone il legittimo godimento.

E non tenendo conto altresì del fatto che l'acquirente aveva provveduto a formalizzare la vendita, nella consapevolezza della situazione urbanistica dello stesso (e della mancanza di tale certificato).

2.1.- Il motivo è infondato.

2.1.1.- Infatti, alla mancanza del certificato di agibilità corrispondeva, secondo lo stesso assunto del ricorrente, il difetto dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza dell'immobile compravenduto, in quanto – secondo le risultanze peritali –, in violazione del requisito di cui all'art. 3 del d.m. 5 luglio 1975, l'immobile ad uso abitativo aveva una superficie di mq. 24,06, inferiore alla superficie minima prescritta per gli alloggi monostanza di mq. 28,00.

Sicché la riduzione del prezzo è stata disposta per mancanza nella cosa venduta delle qualità essenziali per l'uso cui essa avrebbe dovuto essere destinata ex art. 1497, primo comma, c.c.

E tanto conformemente al principio a mente del quale, in tema di vendita di immobili destinati ad abitazione, la mancanza del certificato di abitabilità configura alternativamente l'ipotesi di vendita di *aliud pro alio*, qualora le difformità riscontrate non siano in alcun modo sanabili, l'ipotesi del vizio contrattuale, *sub specie* di mancanza di qualità essenziali, qualora le difformità riscontrate siano sanabili, ovvero l'ipotesi dell'inadempimento non grave, fonte di esclusiva responsabilità risarcitoria del venditore ma non di risoluzione del contratto per inadempimento, qualora la mancanza della certificazione sia ascrivibile a semplice ritardo



nella conclusione della relativa pratica amministrativa (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 23605 del 02/08/2023; Sez. 2, Sentenza n. 23604 del 02/08/2023).

Ora, la progressione della gravità "qualitativa" delle carenze rilevate, in correlazione con i rimedi esperibili, si adegua alla consolidata ripartizione elaborata in sede nomofilattica (Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 2064 del 24/01/2023; Sez. 2, Ordinanza n. 33149 del 16/12/2019; Sez. 2, Sentenza n. 13782 del 31/05/2017; Sez. 6-1, Ordinanza n. 14165 del 12/07/2016; Sez. 2, Sentenza n. 28419 del 19/12/2013; Sez. 2, Sentenza n. 10285 del 29/04/2010; Sez. 3, Sentenza n. 18859 del 10/07/2008; Sez. 2, Sentenza n. 5202 del 07/03/2007; Sez. 2, Sentenza n. 13925 del 25/09/2002; Sez. 2, Sentenza n. 2712 del 23/03/1999; Sez. 2, Sentenza n. 244 del 13/01/1997; Sez. 2, Sentenza n. 2681 del 21/03/1994; Sez. 2, Sentenza n. 1866 del 15/02/1992; Sez. 2, Sentenza n. 13268 del 10/12/1991; Sez. 3, Sentenza n. 1261 del 04/03/1981; Sez. 3, Sentenza n. 1914 del 16/05/1975; Sez. 3, Sentenza n. 228 del 28/01/1972; Sez. 3, Sentenza n. 500 del 13/02/1968; Sez. 3, Sentenza n. 2939 del 21/12/1964; Sez. 3, Sentenza n. 1833 del 11/07/1964) nei termini che seguono.

A) Si ricade nel campo di operatività della garanzia edilizia in senso tecnico per vizi redibitori (rilevante sul piano oggettivo), con riferimento alla cosa consegnata, qualora questa presenti imperfezioni che la rendano inidonea all'uso cui dovrebbe essere destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore.

B) Si ha, invece, mancanza di qualità essenziali quando - in ragione delle alterazioni subite - la cosa appartenga, per sua



natura o per gli elementi che la caratterizzano, ad un tipo o ad una specie diversa da quella pattuita, pur rimanendo nell'ambito dello stesso genere.

C) Per contro, sussiste consegna di *aliud pro alio*, che dà luogo all'azione contrattuale di risoluzione ai sensi dell'art. 1453 c.c., qualora il bene consegnato sia completamente eterogeneo rispetto a quello pattuito, per natura, individualità, consistenza e destinazione, cosicché, appartenendo ad un genere diverso, si riveli funzionalmente del tutto inidoneo ad assolvere allo scopo economico-sociale della *res* promessa e, quindi, a fornire l'utilità presagita.

2.1.2.- D'altronde, la sentenza d'appello ha negato che l'acquirente fosse a conoscenza della carenza del certificato di agibilità, reputando - all'uopo - inattendibili le deposizioni testimoniali rese.

Né a monte rileva - come correttamente affermato dalla sentenza impugnata - che l'acquirente fosse a conoscenza del mancato rilascio del certificato, che in sé non è affatto indicativo della consapevolezza delle carenze funzionali che affliggono l'immobile: il mancato rilascio potrebbe, infatti, essere riconducibile al mero mancato esperimento della relativa pratica amministrativa.

Solo in presenza di un'espressa rinuncia al requisito dell'abitabilità o dell'esonero del venditore dall'obbligo di ottenere la relativa licenza, l'alienante non può rispondere verso l'acquirente di detta carenza (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 23265 del 18/09/2019; Sez. 2, Sentenza n. 1514 del 26/01/2006; Sez.



2, Sentenza n. 2729 del 25/02/2002; Sez. 2, Sentenza n. 442 del 20/01/1996; Sez. 2, Sentenza n. 6576 del 10/06/1991).

3.- Con il secondo motivo il ricorrente prospetta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 1453 e 1497 c.c., per avere la Corte territoriale confermato l'accoglimento dell'*actio aestimatoria*, con la riduzione del prezzo nella misura di euro 36.000,00, benché - a fronte dell'incidenza dell'inosservanza dei requisiti prescritti per il rilascio del certificato di agibilità sull'appartenenza al *genus* della cosa alienata (*aliud pro alio*) ovvero sulla mancanza di qualità essenziali all'uso della cosa - avrebbe potuto essere esperito il solo rimedio della risoluzione del contratto, con la conseguente restituzione della cosa e del prezzo.

Osserva l'istante che l'assenza del certificato di agibilità, quale requisito essenziale del bene compravenduto, non avrebbe inciso sulla diminuzione del valore della cosa venduta, in modo da consentire al compratore di utilizzarla in modo diverso, ma avrebbe alterato la stessa identità della *res tradita*, in quanto appartenente ad un genere diverso, tanto da dar luogo all'ordinaria azione di risoluzione ex art. 1453 c.c.

E qualora la carenza del certificato di agibilità avesse implicato una mancanza assoluta delle qualità atte ad assicurare la concreta destinazione del bene immobile ad uso abitativo, anche in questo caso sarebbe stata esperibile la sola azione di risoluzione, con l'ovvia conseguenza della restituzione del prezzo e del risarcimento del danno, ma anche della restituzione del bene al venditore, essendo, in ogni caso, preclusa la riduzione del prezzo.



Tanto più che l'acquirente avrebbe acquistato il bene nella piena consapevolezza dell'assenza del certificato di agibilità.

3.1.- Il motivo è infondato.

Si premette che la riduzione del prezzo di vendita è stata disposta in ragione della mancanza delle qualità essenziali sottesa al difetto di rilascio del certificato di agibilità (appunto per assenza dei prescritti requisiti igienico-sanitari, anche in collegamento con le condizioni di salubrità minima degli ambienti da destinare ad uso abitativo).

Ora, l'art. 1497, primo comma, c.c. prevede espressamente che, in mancanza nella cosa venduta delle qualità promesse o essenziali, il compratore ha diritto ad ottenere la risoluzione del contratto secondo le disposizioni generali sulla risoluzione per inadempimento, purché il difetto di qualità ecceda i limiti di tolleranza stabiliti dagli usi.

Senonché, secondo la giurisprudenza di legittimità, in caso di vendita di un bene mancante di qualità promesse o essenziali, la tutela giurisdizionale consentita al compratore ricomprende, fra le azioni esperibili, anche l'azione *quanti minoris*, posto che l'art. 1497 c.c. - nel richiamare l'applicabilità della disciplina in tema di risoluzione contrattuale - non esclude che il compratore possa avere interesse a mantenere ferma la proprietà del bene acquisita attraverso il contratto.

Con la conseguenza che è consentito al compratore, in relazione al suo interesse, graduare le domande e, in specie, esigere, in via prioritaria, la riduzione del prezzo e il risarcimento del danno (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4245 del 16/02/2024; Sez. 2, Sentenza n. 12301 del 18/09/2000; Sez. 2, Sentenza n. 247



del 10/01/1981; Sez. 3, Sentenza n. 3546 del 24/10/1975; Sez. 3, Sentenza n. 1874 del 14/06/1972; Sez. 3, Sentenza n. 1480 del 14/06/1962; *contra* Cass. Sez. 2, Sentenza n. 22075 del 24/07/2023; Sez. 1, Sentenza n. 5845 del 08/03/2013).

Questa conclusione si giustifica alla luce della stretta correlazione che sussiste, anche con riferimento all'impostazione sistematica della disciplina della vendita, tra la garanzia per i vizi ex art. 1490 e ss. c.c. e la garanzia che consegue alla mancanza delle qualità promesse o essenziali ex art. 1497 c.c.

Correlazione testimoniata dall'espresso riferimento dell'art. 1497, secondo comma, c.c. alla soggezione dell'azione di risoluzione per mancanza di qualità al regime decadenziale e prescrizione previsto dall'art. 1495 c.c. per la garanzia per i vizi.

Anche sul piano storico siffatta assimilazione trova un riscontro nella scelta del legislatore del '42 di unificare il regime dei vizi e della mancanza di qualità, allo scopo di eliminare le incertezze applicative che si erano profilate sotto il vecchio codice, soprattutto con riguardo alla individuazione dei termini per l'esercizio dei rispettivi rimedi.

In questa prospettiva di assimilazione dei rimedi – cui è sottesa la sostanziale omogeneità, già in chiave ontologica, tra vizi e mancanza di qualità – l'argomento letterale – del richiamo esclusivo al rimedio della risoluzione – può essere superato alla luce della *ratio* della previsione.

Poiché la mancanza di qualità, non diversamente dai vizi redibitori, concreta un difetto materiale della cosa preesistente alla conclusione del contratto e, in ogni caso, al momento in cui si



perfeziona l'effetto traslativo, la fonte della responsabilità del venditore non può essere ravvisata nell'inadempimento di un'obbligazione *ex contractu*, come tale assoggettabile alle regole degli artt. 1218 e 1453 e ss. c.c.

Piuttosto, la mancanza di qualità promesse o essenziali presuppone necessariamente una responsabilità del venditore basata sull'inattuazione o sull'inesatta attuazione del risultato traslativo, secondo il modello tracciato dal legislatore con riguardo ai vizi redibitori.

Quale precipitato di tale ricostruzione, i rimedi contemplati per la garanzia per i vizi si estendono anche all'ipotesi di mancanza di qualità.

4.- Con il terzo motivo il ricorrente lamenta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., l'omesso esame di un fatto decisivo oggetto di discussione tra le parti, per avere la Corte distrettuale negato l'attendibilità dei testi escussi (l'amministratore condominiale, il legale rappresentante dello studio di mediazione e il tecnico nominato dall'acquirente), i quali avevano sostenuto che l'acquirente fosse a conoscenza della mancanza del certificato di abitabilità prima della stipula dell'atto notarile.

Esponde l'istante che detta conoscenza avrebbe inciso sulla determinazione del prezzo della vendita.

4.1.- Il motivo è inammissibile.

Infatti, l'esame dei documenti esibiti e delle deposizioni dei testimoni, nonché la valutazione dei documenti e delle risultanze della prova testimoniale, il giudizio sull'attendibilità dei testi e sulla credibilità di alcuni invece che di altri, come la scelta, tra le



varie risultanze probatorie, di quelle ritenute più idonee a sorreggere la motivazione, involgono apprezzamenti di fatto riservati al giudice del merito, il quale, nel porre a fondamento della propria decisione una fonte di prova con esclusione di altre, non incontra altro limite che quello di indicare le ragioni del proprio convincimento, senza essere tenuto a discutere ogni singolo elemento o a confutare tutte le deduzioni difensive, dovendo ritenersi implicitamente disattesi tutti i rilievi e circostanze che, sebbene non menzionati specificamente, sono logicamente incompatibili con la decisione adottata (Cass. Sez. 1, Ordinanza n. 19011 del 31/07/2017; Sez. 1, Sentenza n. 16056 del 02/08/2016; Sez. L, Sentenza n. 17097 del 21/07/2010).

Tanto più che la mera conoscenza del difetto del materiale rilascio del certificato, per quanto anzidetto, non avrebbe avuto alcuna rilevanza.

Né risulta che il prezzo sia stato concordato tra le parti nella misura in concreto stabilita proprio in ragione di detta carenza.

5.- Con il quarto motivo il ricorrente si duole, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., della mancata disposizione dell'invocata rinnovazione della consulenza tecnica d'ufficio, allo scopo di accertare lo scarto tra il valore del bene immobile quale deposito e il suo valore quale appartamento.

Assume l'istante che avrebbe contestato la riferita carenza dei requisiti igienico-sanitari minimi, indispensabili affinché l'immobile potesse essere dichiarato agibile, poiché non si sarebbe trattato di un alloggio mono-stanza, bensì di un'abitazione composta da due vani, più i servizi, come risultante del rogito notarile e dalla visura catastale.



5.1.- Il motivo è infondato.

Sul punto la sentenza impugnata ha argomentato sulle ragioni della congruità delle conclusioni cui era pervenuto il consulente tecnico d'ufficio nominato nel giudizio di primo grado.

Segnatamente la Corte d'appello ha negato che occorresse disporre il rinnovo della consulenza, poiché l'ausiliario aveva accertato l'entità dello scarto di valore del bene in relazione alla sua possibilità di utilizzo come deposito e non già come appartamento; mentre, con riferimento alle possibili eventuali destinazioni alternative, ne è stata esclusa la rilevanza ai fini della decisione, in ragione del fatto che l'acquirente aveva acquistato il bene con la specifica e dichiarata finalità di utilizzarlo ad uso abitativo.

All'esito, rientra nei poteri discrezionali del giudice di merito la valutazione dell'opportunità di disporre indagini tecniche suppletive o integrative di quelle già espletate, di sentire a chiarimenti il consulente tecnico d'ufficio ovvero di disporre addirittura la rinnovazione delle indagini, con la nomina di altri consulenti, e l'esercizio di un tale potere (così come il mancato esercizio) non è censurabile in sede di legittimità, ove debitamente motivato (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 26709 del 24/11/2020; Sez. 6-L, Ordinanza n. 2103 del 24/01/2019; Sez. 3, Sentenza n. 22799 del 29/09/2017; Sez. 6-2, Ordinanza n. 5339 del 18/03/2015; Sez. 3, Sentenza n. 27247 del 14/11/2008; Sez. 1, Sentenza n. 8355 del 03/04/2007).

6.- Con il quinto motivo il ricorrente contesta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., l'omessa valutazione



della destinazione alternativa dell'immobile a studio professionale, reputata non dirimente.

Sostiene l'istante che il suo consulente di parte aveva dedotto che l'immobile, nello stato in cui si trovava, avrebbe potuto essere destinato non soltanto a "magazzino e deposito", ma anche a "studio professionale", mentre il consulente tecnico d'ufficio, rispondendo alle osservazioni prodotte, aveva ammesso che il bene potesse avere ulteriori destinazioni, compresa quella di ufficio, senza specificare il valore che in tal caso l'immobile avrebbe potuto avere.

6.1.- Il motivo è infondato.

Premesso che la doglianza non riporta il passo specifico della relazione peritale a cui si riferisce, quanto alle deduzioni espresse sul punto dal consulente tecnico d'ufficio, in spregio al principio di autosufficienza, in ogni caso, il riferimento ad un'astratta e potenziale destinazione dell'immobile ad ufficio non ha avuto una concreta incidenza sulla determinazione della riduzione del prezzo, in ragione della comparazione con l'unica destinazione possibile dell'immobile – quale deposito – per lo stato concreto in cui esso si trovava, alla stregua delle sue condizioni igienico-sanitarie.

In proposito, le indagini peritali hanno verificato il valore commerciale dell'immobile, in relazione alla sua possibile destinazione, in base alle condizioni in cui versava al momento dell'acquisto.

E la sentenza impugnata ha aggiunto che altre alternative destinazioni sarebbero state solo "eventuali", ossia avrebbero richiesto l'esperimento di una pratica amministrativa atta ad



ottenere il cambio di destinazione, dall'esito incerto e con l'aggravio delle conseguenti spese.

Sicché correttamente la comparazione è stata effettuata rispetto alla destinazione dell'immobile come deposito, a fronte delle aspettative dell'acquirente che lo aveva acquistato per destinarlo ad abitazione.

7.- Il sesto motivo investe, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., il contraddittorio riconoscimento di una riduzione del prezzo di vendita – pari ad euro 81.500,00 – nella misura del 40%, il che avrebbe dovuto limitare l'entità della riduzione alla somma di euro 32.600,00, con la previsione finale di una condanna alla somma superiore e ingiustificata di euro 36.000,00.

Con l'integrazione altresì di un vizio di ultrapetizione, poiché l'acquirente non avrebbe potuto chiedere il pagamento di una somma diversa da quella fissata nella citazione introduttiva del giudizio di primo grado, pari ad euro 36.400,00.

7.1.- Il motivo è infondato.

Infatti, il giudice d'appello ha limitato l'entità della riduzione richiesta entro il tetto di cui alla pretesa azionata (*recte* euro 36.000,00), rispetto al maggior importo riconosciuto dalla sentenza di prime cure (pari ad euro 56.500,00), attenendosi appunto al principio della domanda.

E tanto nonostante le risultanze dell'espletata consulenza tecnica d'ufficio avessero appunto stabilito che, in ragione della concreta condizione in cui versava l'immobile, in correlazione con il suo stato igienico-sanitario, il valore del bene ammontava ad



euro 25.000,00, a fronte di un prezzo pattuito nel rogito notarile ed effettivamente corrisposto di euro 81.500,00.

8.- Il settimo motivo concerne, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., l'omesso esame delle eccezioni e deduzioni volte a contestare la disposta condanna al risarcimento del danno, quantificato in euro 3.000,00, ritenendo che tale declaratoria non fosse stata oggetto di specifica censura, mentre, in realtà, con l'atto di gravame, la richiamata condanna riparatoria era stata debitamente contestata per difetto di motivazione, in assenza di alcuna prova, nel corso del procedimento, dell'entità di tale danno e con applicazione di un criterio equitativo che controparte non aveva invocato.

8.1.- Il motivo è infondato.

E ciò perché le contestazioni mosse avverso la condanna al risarcimento del danno disposta dalla sentenza di primo grado sono generiche.

Da qui la prospettazione del giudice d'appello sulla mancata specifica contestazione.

D'altronde, non è escluso che - a fronte della prova dell'esistenza del nocumento (nella fattispecie inquadrabile nella delusione delle aspettative dell'acquirente, che aveva perfezionato l'atto traslativo con l'intento di adibirlo a scopo abitativo) - la liquidazione possa avvenire in via equitativa (equità giudiziale correttiva od integrativa), anche in difetto di una specifica richiesta di parte (che abbia dimostrato l'an), allorché per la parte interessata risulti obiettivamente impossibile, o particolarmente difficile, provare il danno nel suo ammontare (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 16344 del 30/07/2020;



Sez. 2, Sentenza n. 4310 del 22/02/2018; Sez. 3, Sentenza n. 20990 del 12/10/2011).

Pertanto, non era affatto necessario che la liquidazione equitativa venisse espressamente richiesta dal danneggiato, potendo la relativa determinazione dell'ammontare del danno, ove ne sussistano i presupposti, essere rimessa d'ufficio al prudente apprezzamento del giudice di merito e pure in grado di appello (Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 2831 del 05/02/2021; Sez. 6-3, Ordinanza n. 1636 del 24/01/2020; Sez. 3, Sentenza n. 17492 del 09/08/2007; Sez. 3, Sentenza n. 2655 del 14/11/1961).

9.- In conseguenza delle argomentazioni esposte, il ricorso deve essere respinto.

Non vi è luogo a provvedere sulle spese e compensi di lite, poiché le controparti del soccombente sono rimaste intimate.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P. Q. M.

La Corte Suprema di Cassazione

rigetta il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a



titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, in data 26 marzo 2025.

Il Presidente

Rosa Maria Di Virgilio

