

Responsabilità dello stimatore per la (sotto)stima dell'immobile

Cassazione civile, 1 luglio 2026 n. 22597

Il caso: l'aggiudicataria di un immobile venduto nel corso di una procedura esecutiva sospetta di averlo pagato una cifra troppo alta, e conviene in giudizio il CTU.

Nel corso del giudizio veniva esperita CTU che quantificava la differenza tra valore stimato e valore effettivo in Euro 78.000,00. Il Tribunale accoglieva la domanda, ma riconosceva un risarcimento di soli 19.500,00 Euro, confermato anche dalla Corte d'Appello, secondo cui l'attrice non aveva dimostrato che, in presenza di una corretta stima e di un minor prezzo d'asta, avrebbe potuto conseguire l'aggiudicazione del bene ad un prezzo inferiore.

Ricorrendo in cassazione, l'acquirente deduce che la decisione di merito si pone in contrasto con i principi in materia di danno da perdita di chance, imponendo una prova "diabolica" attinente ad un esito finale mai verificatosi, mentre il danno risarcibile andrebbe individuato nella perdita della possibilità di conseguire quel risultato, quale entità patrimoniale autonoma, suscettibile di valutazione equitativa. In breve, secondo la prospettazione della ricorrente, una volta accertato l'errore professionale la sua incidenza causale sulla formazione del prezzo di aggiudicazione e la divergenza tra il valore stimato e quello effettivo, nessun ulteriore onere probatorio avrebbe dovuto essere preteso.

La Corte ha accolto il ricorso, rilevando che *"l'erronea rappresentazione delle caratteristiche e del valore dell'immobile, ove incida sulla determinazione dell'aggiudicatario, può integrare perdita di chance patrimoniale, consistente nella concreta possibilità di partecipare alla gara e formulare l'offerta sulla base di una corretta rappresentazione del bene. Ai fini del risarcimento non è richiesta la prova certa che, in assenza dell'errore, l'acquirente si sarebbe aggiudicato l'immobile ad un prezzo inferiore, essendo sufficiente la dimostrazione, anche presuntiva, della serietà e apprezzabilità della possibilità perduta. La relativa liquidazione va compiuta in via equitativa, mediante criteri probabilistici e inferenze induttive, indicando il criterio di determinazione adottato, muovendo dai dati oggettivi accertati, compresa la divergenza tra valore stimato e valore effettivo. A tal fine la natura competitiva dell'asta e la previa visione del bene non possono essere invero valorizzate in modo automatico per escludere o ridurre il danno, occorrendo verificare, quanto alla prima, la concreta incidenza delle dinamiche di gara, e, quanto alla seconda, la effettiva riconoscibilità"*.