Civile Ord. Sez. 3 Num. 22597 Anno 2026
Presidente: SCARANO LUIGI ALESSANDRO
Relatore: GORGONI MARILENA
Data pubblicazione: 01/07/2026

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 22585/2024 R.G. proposto da:

**** ****, rappresentata e difesa dall'avvocato GABRIELLA CIRILLO, con domiciliazione digitale ex lege;

-ricorrente-

contro

**** S.P.A. (già ****S.P.A. e
prima ancora **** S.P.A.), in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato PAOLO GELLI, con domiciliazione digitale ex lege;

-controricorrente-

nonché contro

****;
-intimato-avverso la sentenza della Corte d'Appello di Genova n. 404/2024, depositata il 12/03/2024.
Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 30/6/2026 dal Consigliere Marilena Gorgoni.

FATTI DI CAUSA

Dopo avere acquistato all'asta un immobile stimato dal signor **** nella sua qualità di geometra, la signora **** ****, sospettando di aver pagato un prezzo non corrispondente al suo valore, promuoveva accertamento tecnico preventivo ex art. 696 c.p.c., all'esito del quale il C.T.U. riscontrava, rispetto alla stima emergente dalla perizia, difformità in ordine a superficie, caratteristiche strutturali e condizioni del fabbricato, quantificando una sopravvalutazione pari ad euro 41.000,00.
Sulla base di tali risultanze, la **** **** agiva ex art. 702 bis c.p.c. dinanzi al Tribunale di Massa, convenendo il professionista e chiedendone la condanna al risarcimento del danno, sull'assunto che l'erroneità della perizia, soprattutto

con riguardo alla potenzialità edificatoria, avesse inciso sul valore attribuito al bene e sul prezzo di aggiudicazione.
Nel giudizio veniva chiamata in manleva la compagnia assicuratrice del professionista.
Si costituiva il convenuto contestando la domanda e reiterando la chiamata in manleva della propria assicurazione società **** S.p.a., la quale, costituitasi, chiedeva il rigetto tanto della domanda principale quanto della domanda di garanzia.
Nel corso dell'istruzione, a seguito di una prima proposta conciliativa non accettata dalla **** ****, il giudice, convertito il rito, disponeva il rinnovo della C.T.U., affidandola ad altro ausiliario che accertava una significativa difformità della situazione reale del fabbricato rispetto a quella descritta nella perizia originaria, quanto alla consistenza, alla potenzialità edificatoria e all'omissione di rilevanti carenze strutturali e difformità edilizie, e quantificava la differenza tra valore stimato e valore effettivo in euro 78.000,00.
Il Tribunale, con sentenza n. 76/2021, accoglieva parzialmente la domanda attorea, liquidando in via equitativa il danno nella misura di euro 19.500,00, accoglieva la domanda di manleva del convenuto nei confronti della compagnia assicuratrice e poneva a carico dell'attrice parzialmente le spese di lite, sul presupposto dell'accoglimento della domanda in misura inferiore rispetto alla proposta conciliativa formulata in corso di causa, nonché per intero quelle della C.T.U.
Avverso tale decisione proponeva appello la **** ****.
Il **** e la compagnia assicuratrice resistevano, eccependo in via preliminare l'inammissibilità dell'appello e domandando, nel merito, il rigetto dello stesso.
La Corte d'Appello di Genova, con sentenza n. 404/2024, depositata il 12 marzo 2024, ha rigettato il gravame, confermando la decisione di primo grado e condannando l'appellante alla rifusione delle spese del giudizio.
In particolare, la Corte territoriale ha:
– qualificato il pregiudizio lamentato come perdita di chance, ravvisando nella condotta del professionista un elemento perturbatore incidente sulla rappresentazione del bene e, quindi, sulla partecipazione all'asta; – ritenuto tuttavia che l'attrice non avesse assolto l'onere di dimostrare che, in presenza di una corretta stima e di un minor prezzo a base d'asta, avrebbe potuto conseguire l'aggiudicazione del bene ad un prezzo inferiore;
– valorizzato, ai fini della liquidazione equitativa, l'incertezza in ordine alle dinamiche concorsuali della gara, osservando che : a) un minor prezzo base avrebbe potuto incrementare il numero dei partecipanti e determinare, per effetto della competizione, un aumento dell'offerta finale; b) non si poteva

prescindere dalla circostanza che l'attrice aveva previamente visionato l'immobile e aveva comunque ritenuto congrua l'offerta formulata, significativamente superiore al valore stimato, anche in funzione della prospettata operazione economica di valorizzazione del bene;
– attribuito rilievo alla circostanza che l'immobile fosse stato comunque aggiudicato ad un prezzo superiore alla base d'asta nonché alla possibilità che l'offerta fosse stata formulata secondo criteri autonomi rispetto alla stima;
– ritenuto congrua, alla luce di tali elementi, la liquidazione del danno operata dal primo giudice nella misura pari ad un quarto della differenza stimata dal C.T.U.;
– rilevato che, a fronte della accertata esistenza del danno evento, difettava la prova del danno conseguenza, non essendo stato dimostrato che la **** **** avrebbe conseguito l'aggiudicazione ad un prezzo inferiore ove la base d'asta fosse stata correttamente determinata;
– confermato la statuizione sulle spese di lite, reputando applicabile l'art. 91 c.p.c. in ragione del rifiuto, ritenuto non giustificato, della proposta conciliativa iniziale, atteso che l'importo definitivamente riconosciuto risultava inferiore a quello offerto e osservando che la proposta conciliativa ex art. 185-bis c.p.c. non è soggetta ad obbligo di motivazione, sicché il suo rifiuto non può ritenersi giustificato per la mancata esplicitazione delle ragioni poste a fondamento della stessa;
– escluso infine la rimborsabilità delle spese di consulenza tecnica di parte per difetto di tempestiva allegazione e prova nel giudizio di primo grado.
Avverso la suindicata pronunzia della corte di merito la **** **** propone ora ricorso per cassazione, affidato a quattro motivi, illustrati da memoria.
Resiste con controricorso e memoria la società **** s.p.a. (già ****s.p.a. e prima ancora **** s.p.a.).
L'altro intimato non ha svolo attività difensiva.
La trattazione del ricorso è stata fissata ai sensi dell'art. 380-bis 1. c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo la ricorrente denunzia la violazione e falsa applicazione degli artt. 2697 e 1226 c.c., ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c.
Si duole che la Corte territoriale, pur avendo qualificato il pregiudizio subito come perdita di chance, ne abbia erroneamente applicato lo statuto probatorio, esigendo la dimostrazione del risultato finale perduto – ossia della certezza di potersi aggiudicare l'immobile ad un prezzo inferiore – sovrapponendo indebitamente il piano della perdita della possibilità con quello, logicamente distinto, della perdita del risultato utile.

A tal fine evidenzia che il giudice a quo, accertato che l'erronea valutazione compiuta dal professionista, consistente in una sovrastima dell'immobile pari ad euro 78.000,00, aveva inciso causalmente sulla rappresentazione del bene e sulle condizioni di partecipazione all'asta, determinando la perdita, per la parte acquirente, della possibilità di formulare un'offerta consapevole e parametrata al reale valore del cespite, ha ritenuto che residuasse a suo carico l'onere di dimostrare che, in presenza di una corretta determinazione del prezzo base, si sarebbe verosimilmente aggiudicata il bene ad un corrispettivo inferiore, valorizzando, in senso ostativo, l'incertezza circa il numero dei partecipanti all'asta e le concrete dinamiche di gara.
Detta richiesta si porrebbe in contrasto con i principi in materia di danno da perdita di chance, giacché imporrebbe una prova, per sua natura, impossibile o eccessivamente gravosa, attinente ad un esito finale non verificatosi, mentre il danno risarcibile andrebbe individuato nella perdita della possibilità di conseguire quel risultato, quale entità patrimoniale autonoma, suscettibile di valutazione equitativa, di talché, una volta accertati l'errore professionale, la sua incidenza causale sulla formazione del prezzo di aggiudicazione e la divergenza tra il valore stimato e quello effettivo del bene, nessun ulteriore onere probatorio avrebbe dovuto essere preteso, dovendo la liquidazione del pregiudizio essere effettuata in via equitativa ai sensi dell'art. 1226 c.c., proprio in ragione dell'impossibilità di una precisa quantificazione.
2. Con il secondo motivo la ricorrente si duole della violazione e falsa applicazione degli artt. 1223 e 1226 c.c., ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, nonché del vizio motivazionale di cui al n. 5 del medesimo articolo, censurando la conferma della liquidazione equitativa - un quarto della differenza tra il valore stimato e quello effettivo del bene - del danno operata dal giudice di primo grado.
La sua tesi è che la corte territoriale, pur muovendo dal riconoscimento dell'esistenza di un danno riconducibile alla condotta del professionista, abbia proceduto ad una quantificazione meramente arbitraria e non sorretta da un adeguato percorso logico-argomentativo, così discostandosi dai principi che governano la liquidazione equitativa del pregiudizio, avendo fondato la riduzione del quantum su elementi ritenuti intrinsecamente illogici o, comunque, non coerenti con la natura del danno accertato, là dove ha valorizzato, da un lato, la mancata prova della certezza di aggiudicarsi il bene ad un prezzo inferiore e, dall'altro, la possibile incidenza di fattori meramente ipotetici, quali l'eventuale aumento del numero dei partecipanti alla gara in presenza di un minor prezzo base e il conseguente rischio di rialzo delle offerte.

In aggiunta, la ricorrente si duole che la corte distrettuale abbia trascurato circostanze ritenute decisive, quali la stretta correlazione tra il prezzo di aggiudicazione e il valore di stima indicato dall'esperto nonché la circostanza che l'acquirente si era trovato ad acquistare un bene con caratteristiche (superficie e potenzialità edificatoria) significativamente inferiori rispetto a quelle rappresentate.
Si duole, ancora, che la liquidazione operata si sia tradotta in arbitrio, non rispondendo a criteri di adeguatezza e di proporzione rispetto al concreto pregiudizio subito, da esplicitare attraverso un percorso motivazionale coerente e verificabile, attribuendo prevalenza a fattori meramente eventuali e indimostrati, trascurando, per contro, dati oggettivi emersi dall'istruttoria. A supporto di detta doglianza, la ricorrente adduce anche il rilievo che, in corso di causa, il giudice di primo grado aveva formulato una proposta conciliativa di importo significativamente superiore rispetto a quello poi riconosciuto in sentenza, senza che, nelle more, fossero emersi ulteriori elementi giustificativi di una così marcata riduzione.
3. I motivi, che possono congiuntamente esaminarsi in quanto connessi, sono fondati e vanno accolti nei termini di seguito indicati.
Va ribadito che il danno da perdita di chance non si identifica con il mancato conseguimento del risultato utile, bensì con la perdita attuale di una possibilità seria, concreta e apprezzabile di conseguirlo. Esso postula, pertanto, la dimostrazione, anche presuntiva, di una occasione favorevole causalmente incisa dalla condotta illecita, ma non richiede la prova certa che, in assenza dell'illecito, il risultato finale sarebbe stato effettivamente conseguito. Diversamente opinando, la figura della chance verrebbe privata della sua autonomia concettuale e funzionale, poiché la prova della possibilità perduta verrebbe surrettiziamente convertita nella prova del risultato non realizzato.
Come questa Corte ha già avuto modo di affermare in tema di danno da perdita di chance, la chance patrimoniale costituisce un'entità giuridicamente ed economicamente valutabile, distinta dal bene finale, e che la sua risarcibilità richiede la dimostrazione di una possibilità concreta, seria e non meramente ipotetica, da accertarsi secondo il criterio del "più probabile che non", ferma la successiva commisurazione del risarcimento al grado di probabilità di realizzazione del risultato utile.
In tale direzione si collocano Cass., 9 marzo 2018, n. 5641, Cass., 11 novembre 2019, n. 28993, Cass., 26 gennaio 2022, n. 2261, nonché, più di recente, Cass., 29 settembre 2023, n. 27633 e Cass., 8 luglio 2024, n. 18568, le quali ribadiscono che la natura probabilistica della chance non attenua

l'esigenza di un accertamento causale, ma impedisce di sovrapporre la possibilità perduta alla certezza del risultato mancato.
Con specifico riguardo alla responsabilità dell'esperto nominato nell'ambito della procedura esecutiva, questa Corte ha già affermato che l'erronea valutazione dell'immobile può assumere rilievo quale colposo elemento perturbatore, idoneo ad incidere sulla determinazione del prezzo e sull'acquisto da parte degli aggiudicatari.
In particolare, Cass., 2 febbraio 2010, n. 2359, ha escluso che la partecipazione ad un'asta giudiziaria costituisca, di per sé, attività aleatoria tale da neutralizzare l'incidenza causale dell'errore estimativo, precisando che l'esistenza del danno non dipende necessariamente dallo scostamento tra il prezzo pagato e il valore di mercato del bene, potendo invece ricollegarsi alla differenza tra il prezzo effettivamente corrisposto e quello che sarebbe stato presumibilmente pagato se non fosse intervenuto il colposo elemento perturbatore. La stessa pronuncia ha altresì chiarito che l'individuazione del minor prezzo presumibile costituisce apprezzamento di fatto da compiersi secondo regole di inferenza induttiva, anche in vista di una liquidazione equitativa del danno.
Tale principio è stato ulteriormente precisato da Cass., 23 giugno 2016, n. 13010, secondo cui il perito di stima nominato dal giudice dell'esecuzione risponde nei confronti dell'aggiudicatario, a titolo di responsabilità extracontrattuale, ove siano accertati il comportamento doloso o colposo nello svolgimento dell'incarico, la significativa alterazione della situazione reale del bene destinato alla vendita e l'incidenza causale di tale alterazione nella determinazione del consenso dell'acquirente.
Nel caso in esame, la Corte territoriale ha dato atto dell'errore estimativo, della significativa difformità tra la situazione reale del bene e quella rappresentata nella perizia originaria, nonché della sovrastima accertata in sede di C.T.U. nella misura di euro 78.000,00. Ha, nondimeno, ritenuto che gravasse sulla **** **** l'onere di dimostrare che, in presenza di una corretta determinazione del prezzo base, ella si sarebbe comunque aggiudicata l'immobile ad un prezzo inferiore, facendo così dipendere la misura del ristoro dalla prova di uno sviluppo alternativo della gara non ricostruibile in termini di certezza e confermando, su tale premessa, la riduzione equitativa del quantum operata dal primo giudice.
In tal modo, il giudice a quo ha spostato l'accertamento dal piano della perdita della possibilità di conseguire il risultato utile al piano della perdita del risultato, pretendendo dalla danneggiata la prova di uno sviluppo alternativo

della gara che, per sua natura, non poteva essere ricostruito in termini di certezza, ma solo secondo criteri presuntivi, probabilistici ed equitativi.
Né a diversa conclusione conduce il richiamo, contenuto nella sentenza impugnata, alla natura competitiva della vendita forzata e all'incertezza circa il numero dei partecipanti che avrebbero potuto prendere parte alla gara in presenza di un diverso prezzo base.
Tale incertezza, infatti, non costituisce un fattore impeditivo del danno, ma rappresenta, al contrario, il terreno proprio della valutazione probabilistica che il giudice del merito è chiamato a compiere.
Essa può incidere sulla misura della liquidazione, ma non può essere utilizzata per esigere la dimostrazione certa dell'esito alternativo della procedura, né per comprimere il danno sulla base di variabili meramente ipotetiche, non ancorate ad elementi concreti di riscontro.
È vero che, secondo Cass., 2 febbraio 2026, n. 2191, il giudizio prognostico relativo all'esito che una diversa iniziativa processuale o una diversa sequenza procedimentale avrebbe potuto determinare costituisce apprezzamento di fatto riservato al giudice di merito, specie quando investe il nesso causale tra attività omessa e possibile risultato favorevole, tale principio, tuttavia, non consente di sottrarre al sindacato di legittimità l'errore consistito nell'applicazione di un criterio probatorio giuridicamente difforme da quello proprio della perdita di chance.
Altro è affermare che la valutazione prognostica, se correttamente impostata e congruamente motivata, appartiene al merito; altro è ritenere che il giudice possa pretendere la prova certa del risultato finale, degradando la chance a mera aspettativa non risarcibile o riducendola sulla base di congetture alternative non specificamente accertate.
La corte d'appello ha altresì attribuito rilievo alla circostanza che l'acquirente avesse previamente visionato l'immobile.
Anche tale argomento non può essere condiviso nei termini in cui è stato utilizzato.
La previa visione del bene avrebbe potuto assumere rilievo solo rispetto a difformità immediatamente percepibili con l'ordinaria diligenza dell'offerente (v. Cass., 18 luglio 2011, n. 15729), ma non avrebbe dovuto essere utilizzata allo scopo di neutralizzare l'affidamento riposto nella perizia estimativa quanto a dati tecnici che richiedono competenze specialistiche, quali la consistenza effettiva, le caratteristiche strutturali, le condizioni del fabbricato e la potenzialità edificatoria dell'immobile. Il rischio altrimenti sarebbe quello di trasferire sull'interessato alla vendita forzata un onere di verifica sostanzialmente sovrapponibile a quello dell'esperto nominato nella

procedura esecutiva, svuotando di concreta funzione la stima posta a base della vendita.
La verifica che la reale consistenza economica del bene fosse percepibile dalla **** **** manca nella sentenza impugnata.
La corte territoriale si è limitata a richiamare la previa visione del bene, il carattere competitivo dell'asta, la possibilità di un maggior numero di partecipanti e l'eventualità che l'offerta fosse stata formulata secondo autonome valutazioni di convenienza, senza costruire un effettivo percorso inferenziale volto a stabilire in che misura l'errore tecnico accertato avesse inciso sulla concreta possibilità dell'acquirente di conseguire il bene a condizioni economicamente più favorevoli.
La decisione si espone, sotto tale profilo, ad una ulteriore critica: il fatto su cui decidere del risarcimento del danno è costituito dall'accertata erroneità della stima, dalla significativa alterazione della rappresentazione del bene e dalla divergenza tra valore stimato e valore effettivo.
Su tale base il giudice del merito avrebbe dovuto procedere alla ricostruzione inferenziale della chance perduta, verificando, secondo criteri di ragionevole probabilità, quale incidenza l'errore avesse avuto sulle condizioni economiche della partecipazione all'asta e sull'offerta formulata dall'aggiudicataria.
La corte territoriale ha invece assunto come dati riduttivi circostanze meramente eventuali — il possibile incremento dei partecipanti, il possibile rialzo delle offerte, la possibile autonomia dei criteri di formulazione dell'offerta — senza chiarire per quale ragione esse dovessero prevalere sui dati oggettivi emersi dall'istruttoria.
Resta fermo che la differenza di euro 78.000,00 accertata dal C.T.U. non si identifica automaticamente con il danno risarcibile, né impone meccanicamente la liquidazione dell'intero importo in favore della danneggiata.
Tale differenza costituisce, tuttavia, il parametro oggettivo dal quale il giudice del merito deve muovere per apprezzare, mediante inferenze presuntive e secondo il criterio della ragionevole probabilità, la misura della chance patrimoniale perduta. Non è invece consentito esigere dalla parte la prova certa del prezzo al quale l'immobile sarebbe stato aggiudicato in presenza di una stima corretta, poiché tale richiesta equivale a pretendere la dimostrazione del risultato finale, e non della possibilità favorevole pregiudicata dall'errore professionale.
Ne deriva la violazione degli artt. 2697 e 1226 c.c.
La corte d'appello, infatti, ha aggravato l'onere probatorio gravante sulla ricorrente, richiedendole la dimostrazione di un esito alternativo della gara

non esigibile in materia di perdita di chance, ed ha fatto improprio governo della liquidazione equitativa, non già quale strumento di commisurazione della concreta consistenza della possibilità perduta, ma quale mezzo di compressione del pregiudizio sulla base di fattori ipotetici non adeguatamente verificati.
Va pertanto conclusivamente osservato 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 delle difformità da parte dell'offerente con l'ordinaria diligenza.
6. Alla fondatezza nei suindicati termini del 1° e del 2° motivo, assorbiti il 3° motivo [con il quale la ricorrente denunzia violazione e falsa applicazione dell'art. 91 c.p.c., ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, nonché il vizio motivazionale di cui al n. 5 del medesimo articolo] e il 4° motivo [con il quale la ricorrente denunzia violazione e falsa applicazione degli artt. 91 c.p.c. e 2697 c.c., ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, nonché il vizio motivazionale di cui al n. 5 del medesimo articolo], consegue l'accoglimento del ricorso e la cassazione in relazione dell'impugnata sentenza, con rinvio alla Corte d'Appello di Genova, che in diversa composizione procederà a nuovo esame, facendo dei suindicati disattesi principi applicazione.
Il giudice del rinvio provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il 1° e il 2° motivo di ricorso; dichiara assorbiti il 3° e il 4° motivo. Cassa in relazione la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'Appello di Genova, in diversa composizione.

Così deciso il 30 giugno 2026.

Il Presidente
Luigi Alessandro Scarano