



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA
X SEZIONE CIVILE

in persona del giudice unico dott. Giuseppe Russo ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta nel registro generale per gli affari contenziosi al n. 55709 dell'anno 2022 vertente

tra

Parte_1 (c.f. **CodiceFiscale_1**) elettivamente domiciliata in Roma alla piazza della Marina n. 1, presso lo studio dell'Avv. Lucio Filippo Longo, che la rappresenta e difende in forza di procura in atti

attrice

e

Controparte_1 (c.f. **CodiceFiscale_2**), **Parte_2** (c.f. **CodiceFiscale_3**) e **Parte_3** (c.f. **CodiceFiscale_4**), elettivamente domiciliati in Guidonia Montecelio (Roma) alla Via Enrico Forlanini n. 51, presso lo studio dell'Avv. Dino Panicciari che li rappresenta e difende in forza di procura in atti

convenuti

nonché

Controparte_2 (c.f. **CodiceFiscale_5**), elettivamente domiciliati in Roma alla Piazza della Marina, n. 1, presso lo studio dell'Avv. Sergio Cecilia che lo rappresenta e difende in forza di procura in atti

terzo chiamato

oggetto: contratto di compravendita

Conclusioni

Con le note di trattazione scritta relative all'udienza cartolare del 9 ottobre 2025 le parti hanno così precisato le conclusioni:

per l'attrice:

"Voglia l'Ill.mo Giudice adito ogni diversa contraria istanza, deduzione ed eccezione respinta:

a. accertare e dichiarare che l'immobile ceduto all'attrice dai signori **Controparte_1** **Parte_2** e **Parte_3** - appartamento individuato in catasto al foglio 37, pp. 1747, sub 501, int. 9, sc. B - non è accatastato uso abitazione (A2) nella sua interezza, poiché il piano 3°, diversamente da quanto promesso dai venditori, è gravemente viziato come specificato dall'ing. **CP_3** ed accertato dal CTU Arch. **Persona_1** nel corso del giudizio, non avendo i requisiti all'attualità per essere considerato uso abitativo (A2) e dovendosi, di conseguenza, ritenere ancora cantina/soffitta;

b. accertare e dichiarare che l'immobile ceduto all'attrice dai signori **Controparte_1**, **Parte_2** e **Parte_3** ha un valore inferiore rispetto a quello pagato di almeno €. 84.189,00 o della diversa, maggiore o inferiore, somma che l'Ill.mo Tribunale riterrà di giustizia alla luce di quanto affermato nella propria relazione dal CTU Arch. **Persona_1** redatta nel corso del giudizio;

c. condannare i signori **Controparte_1**, **Parte_2** e **Parte_3** [...] a restituire all'attrice l'importo di €. 84.189,00 o la diversa, maggiore o inferiore, somma che l'Ill.mo Tribunale riterrà di giustizia quale differenza tra quanto corrisposto e l'inferiore valore dell'immobile oggetto della compravendita del 28 luglio 2021 per atto notaio **Per_2** ;

d. accertare e dichiarare che il piano terzo dell'appartamento compravenduto non può essere utilizzato ad uso abitativo, come da atto di compravendita del 28 luglio 2021, e che impone, per la sua regolarizzazione, opere per un costo di circa €. €. 15.500,00 valutato dal CTU Arch. **Persona_1** o il diverso importo, maggiore o inferiore, che l'Ill.mo Tribunale riterrà di giustizia;

e. condannare, di conseguenza, i venditori signori **Controparte_1**, **Parte_2** e **Parte_3** a pagare all'attrice l'importo di €. 15.500,00 per regolarizzare l'immobile o il diverso importo, maggiore o inferiore, che l'Ill.mo Tribunale riterrà di giustizia;

f. accertare e dichiarare che l'immobile ceduto all'attrice dai signori **Controparte_1**, **Parte_2** e **Parte_3** - appartamento individuato in catasto al foglio 37, pp. 1747, sub 501, int. 9, sc. B - al piano 3°, come accertato dall'ing. **CP_3** nella propria relazione (all. 9), al momento della consegna aveva numerosi vizi, tutti elencati a pag. 7 e seguenti, cui l'attrice ha dovuto porre rimedio a proprie spese per rendere tale immobile utilizzabile, spendendo €. 13.850,00;

g. condannare, di conseguenza, i venditori signori **Controparte_1**, **Parte_2** e **Parte_3** a corrispondere l'indicato importo di €. 13.850,00 o la diversa, maggiore o inferiore, somma, che l'Ill.mo Tribunale riterrà di giustizia, all'attrice.

h. con vittoria di spese, competenze ed onorari."

per i convenuti:

"L'Avv. Dino Panicciari, procuratore costituito del Sig. **CP_1** [...] e delle Sig.re **Parte_2** e **Parte_3** ... precisa le conclusioni riportandosi a quelle formulate nelle proprie memorie ex art. 183 comma 6 n. 1 c.p.c. e, insistendo per il loro accoglimento, chiede concedersi termini ex art. 190 c.p.c.."

["Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis:

-In via principale, nel merito, rigettare tutte le domande avanzate dalla Sig.ra **Parte_1** perché infondate in fatto e in diritto, per i motivi esposti e documentati in narrativa.

-In accoglimento della domanda riconvenzionale, ritenere e dichiarare che, a cagione della descritta condotta della Sig.ra **Parte_1** e dell'Ing. **Controparte_2** i convenuti hanno subito un danno quantificabile in € 20.000,00 - quale saldo del pagamento del prezzo della compravendita di cui al doc. 1 ex adverso non corrisposto - oltre interessi e rivalutazione monetaria maturati dal dovuto e maturandi sino al soddisfo, e per l'effetto

condannare, per le causali di cui in parte motiva, parte attrice, in solido con il terzo chiamato in causa, alla refusione in favore dei convenuti di tutti i danni arrecati per effetto dei fatti di cui è causa, da quantificarsi nell'importo complessivo di € 20.000,00, oltre interessi e rivalutazione monetaria maturati dal dovuto e maturandi sino al soddisfo; condannare parte attrice, in solido con il terzo chiamato in causa, alla refusione in favore dei convenuti delle spese e degli onorari del presente procedimento oltre accessori come per legge.

-In subordine, nella denegata ipotesi di accoglimento, anche parziale, della domanda attrice, decurtare dalla somma riconosciuta a parte avversa l'importo di € 20.000,00, già versato dall'Ing. CP_2 in favore della stessa attrice.”]

per il terzo chiamato:

“Tutto ciò premesso, l’Ing. Controparte_2 come sopra rappresentato e difeso, precisa le proprie conclusioni rassegnate nella comparsa di costituzione e risposta”

[“Piaccia alla Giustizia dell’Ill.mo Tribunale adito, contrariis rejectis, accogliere tutte le domande formulate dalla sig.ra Pt_1 [...] e nel contempo rigettare le conclusioni rassegnate dai convenuti sigg.ri Controparte_1 Parte_2 e Parte_3 [...] nei confronti dell’Ing. Controparte_2 perché infondate e pretestuose.

Con ogni più ampia riserva in merito ed in rito.

Con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio.”]

FATTO E DIRITTO

1. - La sig.ra Parte_1 ha citato in giudizio davanti al Tribunale di Roma i sigg.ri Controparte_1 Parte_2 e Parte_3 per chiedere la condanna dei convenuti: 1) alla restituzione di una parte del prezzo pagato per l’acquisto di un immobile privo nella sua interezza dei requisiti necessari all’uso abitativo; 2) al pagamento della spesa necessaria per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell’immobile; 3) al

rimborso delle spese sostenute per la ripulitura dell'immobile e per la messa in funzione degli impianti.

A fondamento delle domande l'attrice in punto di fatto ha esposto che:

- con rogito notarile del 28 luglio 2021 la sig.ra *Parte_1* aveva acquistato dai sigg.ri *Controparte_1* *Parte_2* e *Parte_3* l'unità immobiliare con le relative pertinenze site in Roma al largo dell'Olgiata n. 15, isola 19 e precisamente l'appartamento, sviluppantesi su due piani (secondo e terzo) della scala B distinto con il numero interno 9 e composto da sette vani catastali, la cantina distinta con il numero interno 15 e il box auto distinto con il numero interno 15, porzioni censite in catasto al foglio 37, particella n. 1747, sub. 501 (l'appartamento), sub 36 (la cantina) e sub 54 (il box auto);
- all'art. 1 dell'atto di compravendita i venditori avevano dichiarato la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie depositate in catasto e allegate al contratto unitamente alla visura catastale, dalla quale risultava che l'intero appartamento aveva una destinazione abitativa A2 ed una superficie di mq 138 esclusi i balconi ed era composto da ben 7 vani;
- l'intero prezzo pattuito pari ad euro 195.000,00 era stato contestualmente versato e quietanzato;
- nel corso delle trattative i venditori avevano illustrato all'acquirente che l'appartamento, dotato di due portoncini di ingresso a ciascun piano, era suscettibile di frazionamento in due unità separate ambedue a destinazione abitativa, in quanto la porzione al secondo piano aveva beneficiato della normativa sul recupero dei sottotetti;
- il contratto di compravendita del 28 luglio 2021 era stato preceduto da una scrittura privata sottoscritta in data 5 giugno 2021, nella quale i venditori, garantendo la regolarità dell'immobile con le vigenti norme urbanistiche, si erano impegnati a consegnare all'atto del rogito la documentazione urbanistica;
- il giorno 28 luglio 2021, fissato per la stipula della compravendita, i venditori avevano consegnato al Notaio rogante

soltanto la CILA presentata nell'anno 2020 e all'art. 5 del rogito notarile avevano ribadito la garanzia circa la completa regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico ed edilizio;

- le parti avevano concordato con separata scrittura privata che l'immobile sarebbe stato consegnato entro il 31 ottobre 2021 per consentire ai venditori di liberarlo e di adempiere ad alcuni impegni assunti, tra cui la consegna della documentazione d'origine attestante la piena regolarità urbanistica dell'immobile;

- a garanzia degli impegni assunti le parti avevano costituito un fondo dato in custodia all'ing. **CP_2** e successivamente in data 7 novembre 2021 avevano sottoscritto l'integrazione all'incarico affidato a quest'ultimo;

- l'acquirente aveva potuto prendere possesso dell'immobile solo nei primi giorni del mese di novembre 2021 e con mail del 9 novembre 2021 inviata ai venditori e al garante ing. **CP_2** aveva contestato il mancato rispetto degli accordi, rappresentando numerose doglianze in parte elencate dal garante nella propria relazione definitiva del 16 giugno 2022;

- l'attrice aveva quindi incaricato l'ing. **Persona_3** il quale con relazione giurata del 18 marzo 2022 aveva attestato la sussistenza di gravi difformità urbanistiche che inficiavano l'immobile compravenduto e ne diminuivano il valore commerciale, oltre alla presenza di vizi che comportavano una notevole spesa per la loro eliminazione.

Tutto ciò esposto la sig.ra **Pt_1** ha denunciato che dalla verifica effettuata dall'ing. **CP_3** erano emersi numerosi abusi edilizi ed in particolare:

- la variazione di consistenza dell'abitazione, con cui la soffitta al terzo piano era divenuta per fusione parte integrante dell'appartamento con cambio di destinazione d'uso da C2 ad A2 dell'intera superficie al terzo piano, era priva di titolo edilizio autorizzativo, sicché l'immobile era composto di soli quattro vani abitabili e non di sette e la legittima superficie abitativa dell'appartamento era soltanto quella effettiva del secondo piano

per mq 73 pari al 52,898% della superficie catastale indicata in mq 138;

- il nuovo accatastamento aveva comportato un abusivo aumento della superficie utile lorda (SUL) al piano secondo per mq 1,15, mai condonata, corrispondenti all'ingombro della scala a chiocciola ed un aumento ingiustificato della rendita catastale da euro 831,56 ad euro 1.572,61 con conseguenti maggiori costi fiscali;

- la conformazione dell'appartamento all'atto della consegna era risultata difforme da quella graficizzata sulla scheda catastale allegata all'atto di compravendita;

- non erano stati consegnati i titoli autorizzativi relativi alla realizzazione di tre finestre e non era stata reinstallata la scala riportata sulla scheda catastale;

- l'altezza della soffitta al colmo indicata sulla scheda in ml 2,80 era diversa da quella reale pari a ml 2,32, cosicché la media delle altezze pari a ml 1,16 era nettamente inferiore al minimo di ml 190 richiesto per accedere alla normativa di trasformazione del sottotetto;

- nel solaio interpiano era presente un'asola di circa 60X80 cm non indicata in alcuna planimetria.

L'attrice ha quindi prospettato la fattispecie della vendita di bene privo di qualità essenziali tale da integrare anche la vendita di *aliud pro alio*, lamentando che le era stato venduto un immobile avente caratteristiche diverse da quelle promesse e garantite, in quanto tutto il piano terzo, pari a quasi la metà dell'intero appartamento, non poteva essere destinato ad uso abitativo, ma doveva essere correttamente classificato come cantina/soffitta, con conseguente diminuzione del valore dell'intero immobile.

La sig.ra **Pt_1** ha rideterminato in mq 59,58 la misura della superficie commerciale effettiva dell'intera unità immobiliare, tenendo conto della destinazione ad uso cantina/soffitta dell'intero terzo piano ed escludendo dal calcolo i vani con altezza utile inferiore a ml 1,50 ed ha poi quantificato in euro 84.189,00 la diminuzione del prezzo di vendita.

L'acquirente ha inoltre allegato le seguenti ulteriori voci di danno: euro 11.000,00 quale costo dei lavori edili necessari per l'eliminazione delle opere abusive realizzate nel piano soffitta (la chiusura delle tre finestre, il ripristino delle primigenie qualità estetiche della facciata, la messa in sicurezza del solaio di copertura da agenti atmosferici e la ricostituzione dei livelli originari dei pavimenti) comprensivo del nolo dei ponteggi; euro 3.500,00 quale costo delle pratiche urbanistiche per il frazionamento della soffitta dal piano secondo e per la registrazione di una nuova scheda catastale; euro 13.850,00 quale spesa sostenuta dall'attrice per porre rimedio ai vizi dell'immobile che i venditori con la scrittura privata del 28 luglio 2021 avevano garantito di eliminare (quali in particolare le spese per la messa in funzione e la certificazione degli impianti, per assicurare le condizioni di pulizia dell'immobile, per la verniciatura ed imbiancatura dell'appartamento, per l'asportazione della cucina ecc..).

L'attrice ha quindi formulato le seguenti conclusioni:

"Voglia l'Ill.mo Giudice adito ogni diversa contraria istanza, deduzione ed eccezione respinta:

a. accertare e dichiarare che l'immobile ceduto all'attrice dai signori Controparte_1 Parte_2 e Parte_3 - appartamento individuato in catasto al foglio 37, pp. 1747, sub 501, int. 9, sc. B - non è accatastato uso abitazione (A2) nella sua interezza, poiché il piano 3°, diversamente da quanto promesso dai venditori, è gravemente viziato come specificato dall'ing. CP_3 ed accertato dal CTU Arch. Persona_1 nel corso del giudizio, non avendo i requisiti all'attualità per essere considerato uso abitativo (A2) e dovendosi, di conseguenza, ritenere ancora cantina/soffitta;

b. accertare e dichiarare che l'immobile ceduto all'attrice dai signori Controparte_1, Parte_2 e Parte_3 ha un valore inferiore rispetto a quello pagato di almeno €. 84.189,00 o della diversa, maggiore o inferiore, somma che l'Ill.mo Tribunale riterrà di giustizia alla luce di quanto affermato nella propria relazione dal CTU Arch. Persona_1 redatta nel corso del giudizio;

c. condannare i signori **Controparte_1** , **Parte_2** e **Parte_3** [...] a restituire all'attrice l'importo di €. 84.189,00 o la diversa, maggiore o inferiore, somma che l'Ill.mo Tribunale riterrà di giustizia quale differenza tra quanto corrisposto e l'inferiore valore dell'immobile oggetto della compravendita del 28 luglio 2021 per atto notaio **Per_2** ;

d. accertare e dichiarare che il piano terzo dell'appartamento compravenduto non può essere utilizzato ad uso abitativo, come da atto di compravendita del 28 luglio 2021, e che impone, per la sua regolarizzazione, opere per un costo di circa € 11.000,00 + € 3.500,00 o il diverso importo, maggiore o inferiore, che l'Ill.mo Tribunale riterrà di giustizia;

e. condannare, di conseguenza, i venditori signori **Controparte_1** , **Parte_2** e **Parte_3** a pagare all'attrice l'importo di € 11.000,00 + € 3.500,00 e quindi € 14.500,00 per regolarizzare o il diverso importo, maggiore o inferiore, che l'Ill.mo Tribunale riterrà di giustizia;

f. accertare e dichiarare che l'immobile ceduto all'attrice dai signori **Controparte_1** **Parte_2** e **Parte_3** - appartamento individuato in catasto al foglio 37, pp. 1747, sub 501, int. 9, sc. B - al piano 3°, come accertato dall'ing. **CP_3** nella propria relazione (all. 9), al momento della consegna aveva numerosi vizi, tutti elencati a pag. 7 e seguenti, cui l'attrice ha dovuto porre rimedio a proprie spese per rendere tale immobile utilizzabile, spendendo €. 13.850,00;

g. condannare, di conseguenza, i venditori signori **Controparte_1** , **Parte_2** e **Parte_3** a corrispondere l'indicato importo di €. 13.850,00 o la diversa, maggiore o inferiore, somma, che l'Ill.mo Tribunale riterrà di giustizia, all'attrice.

h. con vittoria di spese, competenze ed onorari."

2. - Con comparsa depositata in data 27 dicembre 2022 si sono costituiti in giudizio i sigg.ri **Controparte_1** , **Parte_2** e **Parte_3** i quali hanno contestato le domande proposte dall'attrice deducendo che:

- i convenuti avevano venduto alla sig.ra **Pt_1** la porzione immobiliare come era rappresentata sulla planimetria catastale dove era espressamente indicato che il piano terzo aveva la destinazione d'uso di soffitta, la quale non era altro che una pertinenza accessoria esclusiva ad uso dell'unità immobiliare, che, pertanto, nella sua interezza (compresi accessori e pertinenze) doveva avere una destinazione abitativa;
- già in data 14/03/2005 era stata presentata una variazione catastale con prot. n. RM186963 con soppressione dei sub 18 e 19 e costituzione dei sub 501 e 502, che prevedeva il frazionamento (stralcio della soffitta dall'appartamento Piano 2, Int. 10, ex sub 19) e la fusione (annessione della soffitta all'appartamento Piano 2, Int. 9, ex sub 18) con aumento della consistenza da 5 a 7 vani catastali e della rendita da € 1.123,29 a € 1.572,61;
- successivamente, in data 13/11/2020, era stata presentata **Per_4** (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) con prot. n. CU/2020/93850 per la diversa distribuzione degli spazi interni, con successiva **Controparte_4** in data 18/11/2020 con prot. n. CU/2020/95190;
- la superficie della soffitta - sita al piano terzo e pertinenza accessoria esclusiva ad uso dell'unità immobiliare sita al piano secondo - doveva computarsi nella misura del 50% qualora - come nel caso di specie - fosse direttamente comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori;
- il piano terzo era direttamente comunicante con il vano principale posto al secondo piano per il tramite di una scala e tale circostanza era pacifica, risultando dalla presenza, tra i due piani ed a comunicazione tra gli stessi, di una botola raffigurata anche nei referti fotografici allegati alla relazione del ctp di controparte;
- l'acquirente era a conoscenza della presenza di detta botola e dell'esistenza di una scala a comunicazione tra i due piani come poteva evincersi dall'audizione del file audio (allegato come doc. 3 del fascicolo di parte convenuta) relativo all'accesso effettuato nell'immobile *de quo* dall'acquirente, insieme al figlio e alla nuora, in data 26/08/2021;

- dallo stesso file audio si evinceva altresì la volontà dell'attrice di adibire, comunque, il secondo piano ad abitazione del figlio e della nuora ed il terzo a propria dimora, oltre che la volontà della stessa attrice di porre in essere opere volte a modificare la ripartizione del piano terzo, anche attraverso opere di demolizione;
- i venditori - contrariamente a quanto sostenuto da controparte - non avevano promesso all'attrice nulla di diverso da quello che la stessa aveva acquistato ovvero un appartamento sviluppantesi su piano secondo e terzo, di consistenza totale pari a mq 142,50, e precisamente: 93,00 mq quale superficie catastale del piano secondo escluso il balcone, 7,50 mq (30% di 25,00 mq) quale superficie catastale del balcone e 42,00 mq (50% di 84,00 mq) quale superficie catastale del piano terzo;
- il valore minimo di mercato del solo sub 501 - come meglio specificato nella relazione tecnica del Geom. **Per_5** allegata al fascicolo di parte convenuta - era pari ad € 228.000,00;
- la sig.ra **Pt_1** aveva acquistato anche la cantina ed il box auto siti al piano seminterrato, al complessivo prezzo di € 195.000,00, ovvero ad un prezzo inferiore di oltre € 30.000,00 al valore del solo sub 501;
- in occasione della stipula dell'atto di trasferimento era stata firmata dalle parti una scrittura privata integrativa, con la quale era stato costituito un fondo di € 20.000,00 a garanzia della consegna dei beni compravenduti e degli adempimenti assunti dai venditori;
- l'incarico di custode della suddetta somma era stato affidato all'Ing. **Controparte_2** ;
- una serie di sopralluoghi erano stati effettuati dalle parti acquirente e venditrice ed anche il perito della banca, alla quale la Signora **Pt_1** aveva richiesto la concessione di un mutuo, non aveva riscontrato alcuna anomalia, tanto che l'istituto bancario aveva poi concesso il mutuo;
- alcuna rimostranza era stata mai manifestata dall'acquirente, che, per converso - in occasione dei cinque accessi effettuati presso l'immobile *de quo*, compresi quelli avvenuti successivamente al

rogito notarile - aveva espresso solamente opinioni e pareri positivi, come si evinceva dalle registrazioni audio degli incontri del 26/08/2021 (doc. 3 del fascicolo di parte convenuta) e del 31/10/2021 (doc. 4 del fascicolo di parte convenuta);

- in particolare, il sopralluogo del 31/10/2021 era stato finalizzato alla consegna dell'immobile venduto che, tuttavia, era stata poi differita dall'ing. **CP_2** al successivo giorno 4 novembre;
- il sig. **Controparte_1** allertato dalla condotta del custode, aveva preso contatti diretti con la parte acquirente al fine di verificare la solidità della solvenza e la buona fede nella conclusione del contratto, ricevendo da quest'ultima pronte rassicurazioni, come poteva evincersi anche dalla registrazione audio dell' 1/11/2021 (doc. 7 del fascicolo di parte convenuta);
- in data 2/11/2021 il convenuto, quindi, in buona fede, aveva provveduto alla consegna delle chiavi presso un bar sito in Piazza Pio XI, ma, nonostante la rassicurazione prestata dall'acquirente, il fondo di garanzia non era stato rilasciato;
- in data 07/11/2021 l'Ing. **CP_2** - custode della somma di € 20.000,00 - facendo astratto e generico riferimento ad ipotetiche contestazioni da parte dell'acquirente, aveva prospettato al convenuto **Controparte_1** una risoluzione mediante una procedura di arbitrato, proponendosi egli stesso come arbitro unico;
- incomprensibilmente poi però, in pari data, l'Ing. **CP_2** aveva predisposto la propria relazione preliminare, riportando nella stessa - come poi anche nella relazione definitiva del 16/06/2022 - circostanze non veritiere;
- l'Ing. **CP_2** già prima di assumere il ruolo di custode della somma in questione, aveva prestato la propria opera e consulenza professionale alla Sig.ra **Pt_1** relativamente all'acquisto per cui è causa;
- pertanto l'ing. **CP_2**, che si era proposto anche come arbitro, aveva un conflitto di interessi dovuto proprio ad un pregresso rapporto di rappresentanza dei soli interessi di parte acquirente;
- l'Ing. **CP_2** - di concerto con l'odierna attrice ed in forza dell'incarico di custode conferitogli con scrittura privata del

28/07/2021 - aveva provveduto, senza che alcun inadempimento potesse essere imputato agli odierni convenuti, a liberare il fondo di garanzia di € 20.000,00 in favore della stessa attrice del tutto indebitamente e senza presupposto alcuno.

Secondo i convenuti, quindi, la Sig.ra **Pt_1** e l'Ing. **CP_2**, entrambi con dolo, avrebbero indotto, con artifici e raggiri, il sig. **Controparte_1** - anche quale procuratore speciale della madre e della sorella - a consegnare le chiavi dell'immobile compravenduto senza procedere, come dovuto, alla liberazione, in favore dei venditori, del fondo di € 20.000,00, quale saldo del pagamento del prezzo della compravendita, affidato all'Ing. **CP_2** a garanzia della consegna dei beni compravenduti - consegnati dai venditori - e degli adempimenti - avvenuti - da parte dei venditori stessi.

Controparte_1, **Parte_2** e **Parte_3** hanno chiesto in via pregiudiziale di essere autorizzati a chiamare in causa [...]

Controparte_2 ed hanno formulato le seguenti conclusioni:

*"-In via principale, nel merito, rigettare tutte le domande avanzate dalla Sig.ra **Parte_1** perché infondate in fatto e in diritto, per i motivi esposti e documentati in narrativa.*

*-In accoglimento della domanda riconvenzionale, ritenere e dichiarare che, a cagione della descritta condotta della Sig.ra **Parte_1** e dell'Ing. **Controparte_2** i convenuti hanno subito un danno quantificabile in € 20.000,00 - quale saldo del pagamento del prezzo della compravendita di cui al doc. 1 ex adverso non corrisposto - oltre interessi e rivalutazione monetaria maturati dal dovuto e maturandi sino al soddisfo, e per l'effetto condannare, per le causali di cui in parte motiva, parte attrice, in solido con il terzo chiamato in causa, alla refusione in favore dei convenuti di tutti i danni arrecati per effetto dei fatti di cui è causa, da quantificarsi nell'importo complessivo di € 20.000,00, oltre interessi e rivalutazione monetaria maturati dal dovuto e maturandi sino al soddisfo; condannare parte attrice, in solido con il terzo chiamato in causa, alla refusione in favore dei convenuti delle spese e degli onorari del presente procedimento oltre accessori come per legge.*

-In subordine, nella denegata ipotesi di accoglimento, anche parziale, della domanda attrice, decurtare dalla somma riconosciuta a parte avversa l'importo di € 20.000,00, già versato dall'Ing. CP_2 in favore della stessa attrice."

3. - Previa autorizzazione del giudice Controparte_2 è stato ritualmente citato dai convenuti e si è costituito con comparsa depositata in data 2 maggio 2023.

Il terzo chiamato ha contestato le domande rivolte nei suoi confronti dai convenuti sigg.ri Controparte_1 , Parte_2 e Parte_3 [...] chiedendone il rigetto.

CP_2 in punto di fatto ha precisato che:

- con il contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 3-5/06/2021 i convenuti avevano garantito che l'immobile promesso in vendita era in regola con le vigenti norme urbanistiche e si erano impegnati a consegnare all'atto del rogito la documentazione urbanistica;

- contestualmente alla firma del rogito del 28/07/2021 i venditori avevano depositato la documentazione relativa ad una CILA asseverata nell'anno 2020 (per diversa distribuzione interna dei tramezzi), ma avevano rinviato a data successiva la consegna della documentazione comprovante la legittimità urbanistica dell'immobile;

- pertanto contemporaneamente alla stipula del rogito il Notaio aveva fatto sottoscrivere alle parti una scrittura privata datata 28/07/2021 integrativa dell'atto di compravendita a conferma degli impegni dei venditori previsti nel preliminare ed anche per regolare la fase transitoria di occupazione degli immobili da parte del venditore (necessitato a rimanere nell'abitazione sin tanto che non avesse avuto la possibilità di effettuare il trasloco);

- durante le verifiche previste nella suddetta scrittura del 28/07/2021 erano sorte alcune controversie, talché le parti avevano deciso di comune accordo di integrare la scrittura datata 28/07/2021 con altra scrittura sottoscritta in data 07/11/2021, con la quale avevano pattuito quanto segue: *"Le parti congiuntamente riconoscono il custode del succitato fondo ing. Controparte_2 , e per quanto necessario lo nominano ex art. 806-840 cc, arbitro unico al*

quale devolvono la risoluzione delle eventuali controversie che dovessero insorgere tra le parti...in merito alla interpretazione dei patti intercorsi ed alle evidenze tecniche ed economiche. - nella qualità succitata Egli deciderà in via rituale e secondo diritto. - le parti manlevano l'ing. CP_2 da qualunque responsabilità in merito ed approvano pienamente ora per allora la conclusione dell'attività che andrà a svolgere, ed i riparti determinati.”;

- nel corso dei chiarimenti richiesti alle parti il sig. CP_1 [...] , assistito dall'avv. Dino Panicciari, con pec 29/12/2021 e rispondendo alle precedenti sollecitazioni di cui anche alla pec 27/12/2021 dell'arbitro CP_2 aveva espressamente rifiutato la consegna della dovuta documentazione attestante la conformità urbanistica dell'immobile;

- la Sig.ra Pt_1 aveva depositato la perizia dell'ing. Persona_6 [...] giurata in data 18/03/2022, dalla quale si evincevano alcuni rilievi ed anche la totale assenza di legittimità urbanistica dell'immobile;

- in data 19/06/2022 l'arbitro aveva convocato le parti per tentare una mediazione e in allegato al suddetto avviso aveva trasmesso la sua relazione definitiva datata 16/06/2022;

- alla suddetta riunione non si erano presentati né i venditori né il loro procuratore;

- di conseguenza, in data 18/07/2022 l'arbitro aveva trasmesso alle parti il verbale della riunione del 27/06/2022, nonché il successivo provvedimento del 29/06/2022 che così disponeva: “... Atteso quanto sopra e da me accertato l'inadempimento dei venditori ad onorare l'abbligazione espressamente assunta, dispongo, così come eseguo, il versamento del deposito a garanzia prestato dai venditori in data 28.07.2021 in favore dell'acquirente Parte_1 , autorizzandola ad incamerare la somma. In Fede Controparte_2 ;

- di conseguenza, in data 27/07/2022 la somma di euro 20.000,00 era stata versata all'acquirente Parte_1 che aveva rilasciato apposita quietanza.

In punto di diritto il terzo chiamato ha sostanzialmente aderito alle difese svolte dall'attrice deducendo che:

- l'immobile ceduto dai sigg.ri **Controparte_1** **Parte_2** e **Parte_3** non era integralmente ad uso abitativo (categoria catastale A2), in quanto il terzo piano aveva una destinazione ad uso cantina (categoria catastale C2), tanto che a quest'ultimo locale si accedeva dal primo tramite una botola;

- nessun rimprovero poteva essere sollevato nei riguardi dell'ing. **CP_2**, il quale si era sempre comportato con correttezza e buona fede ed aveva liberato il fondo di garanzia pari ad €. 20.000,00 in favore dell'attrice esclusivamente a causa del comportamento gravemente inadempiente posto in essere dai convenuti, i quali erano gli unici responsabili di quanto accaduto.

L'ing. **CP_2** si è inoltre opposto al deposito dei file audio indicati da parte convenuta, eccependo che non vi era certezza sulla riconducibilità delle voci registrate a quelle dell'attrice e del terzo chiamato e che non potevano avere alcuna rilevanza le conversazioni asseritamente riconducibili al figlio e alla nuora dell'attrice, in quanto terzi rispetto al rapporto contrattuale oggetto del presente giudizio.

Il terzo chiamato ha quindi formulato le seguenti conclusioni:

*"Piaccia alla Giustizia dell'Ill.mo Tribunale adito, contrariis rejectis, accogliere tutte le domande formulate dalla sig.ra **Pt_1** [...] e nel contempo rigettare le conclusioni rassegnate dai convenuti sigg.ri **Controparte_1** **Parte_2** e **Parte_3** [...] nei confronti dell'Ing. **Controparte_2** perché infondate e pretestuose.*

Con ogni più ampia riserva in merito ed in rito.

Con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio."

4. - Successivamente al deposito delle memorie integrative di cui all'art. 183 sesto comma c.p.c. (nel testo vigente *ratione temporis*) con ordinanza del 26 marzo 2024 sono state respinte le richieste istruttorie formulate dall'attrice e dai convenuti. E' stata invece disposta ed espletata una consulenza tecnica d'ufficio finalizzata a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia e la conformità catastale dell'immobile compravenduto, a quantificare i costi per la

sua regolarizzazione e a stimare la diminuzione di valore discendente dalle irregolarità eventualmente riscontrate.

All'udienza del 9 ottobre 2025, tenutasi in modalità cartolare ex art. 127 ter c.p.c., sulle conclusioni delle parti rassegnate mediante il deposito di note autorizzate e riportate in epigrafe, la causa è stata trattenuta in decisione, previa assegnazione del termine di giorni sessanta per il deposito di comparse conclusionali e di ulteriori giorni venti per le repliche ex art. 190 c.p.c.

5. - Le domande proposte dalla sig.ra **Parte_1** sono parzialmente fondate e devono essere accolte nei limiti di seguito indicati.

6. - È documentalmente provato che con rogito notarile stipulato in data 28 luglio 2021, **Parte_2** per la quota di 4/6, ed i figli di quest'ultima, **Parte_3** e **Controparte_1** (munito di apposita procura speciale ed intervenuto in atto anche in nome e per conto della madre e della sorella), per la quota di 1/6 ciascuno, hanno venduto, al prezzo di euro 195.000,00, alla sig.ra **Pt_1** [...] le porzioni immobiliari site in Roma al largo dell'Olgiata n. 15, isola 19 e precisamente: a) appartamento sviluppatosi su due piani (secondo e terzo) della scala "B" distinto con il numero interno 9, composto da sette vani catastali; b) cantina al piano seminterrato distinta con il numero 15; c) box auto al piano seminterrato distinto con il numero 15.

Per quanto precisato nel contratto di compravendita, prodotto in copia sia dall'attrice (doc. 1) che dai convenuti (doc. 1), le porzioni immobiliari compravendute sono censite in catasto al foglio 37, particella n. 1747, sub. 501 (l'appartamento), sub 36 (la cantina) e sub 54 (il box auto).

In ossequio a quanto disposto dall'art. 29 comma 1 bis della legge n. 52/1985, i venditori, all'art. 1 del rogito notarile, hanno espressamente dichiarato che *"in base alle vigenti disposizioni in materia catastale, sono conformi allo stato di fatto degli immobili venduti sia i suindicati dati catastali sia le planimetrie depositate in Catasto e che qui si allegano in unico inserto sub "B" "*.

Le dichiarazioni relative alla regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile compravenduto previste dall'art. 40 comma 2 della legge n. 47 del 1985 sono invece contenute nel successivo art. 5 del contratto, laddove testualmente si legge: *"I venditori dichiarano che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato costruito in conformità alla concessione edilizia n. 1.118/c rilasciata dal Comune di Roma il 1° ottobre 1991 e dichiarato abitabile col certificato n. 202 dell'8 ottobre 1992 e che l'appartamento è stato poi interessato da lavori di diversa distribuzione degli spazi interni eseguiti in virtù della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) prot. n. CU/2020/93850 del 13 novembre 2020 terminati il 16 novembre 2020 come risultante dalla relativa comunicazione di fine lavori e collaudo prot. n. CU/2020/95190 del 18 novembre 2020. I venditori dichiarano, altresì, che successivamente quanto in oggetto non ha subito ulteriori interventi che richiedessero di essere autorizzati o comunicati alle competenti autorità e, pertanto, ne garantiscono la completa regolarità sotto il profilo urbanistico ed edilizio."* All'art. 3 del contratto le parti hanno poi pattuito che l'immobile doveva essere consegnato all'acquirente entro e non oltre il 31 ottobre 2021.

Tale pattuizione è stata ribadita anche nella separata scrittura privata - sottoscritta sempre in data 28 luglio 2021, contestualmente al contratto di compravendita, da **Parte_1** e da **CP_1** [...], anche in nome e per conto della madre **Parte_2** e della sorella **Parte_3** - con la quale le medesime parti contrattuali hanno costituito un fondo di euro 20.000,00 a garanzia della consegna delle porzioni immobiliari compravendute e delle altre obbligazioni assunte dai venditori.

Ed infatti nella citata scrittura del 28 luglio 2021, prodotta in copia da parte attrice (doc. 7), si legge testualmente:

"PREMESSO:

*- che i signori **Parte_2** **Parte_3** e **CP_1** [...], data 05.06.2021 hanno sottoscritto un contratto preliminare di compravendita registrato all'Agenzia delle Entrate ...*

- che in data odierna è stato stipulato l'atto definitivo rogato dal Notaio **Persona_7**, interamente qui richiamato
- che le parti hanno quindi confermato la congiunta volontà di attenersi alle disposizioni transitorie previste ai punti 1, 2 e 5 della suddetta scrittura privata 05.06.2021
- che i sigg.ri **CP_1** e **Pt_2** si sono impegnati a consegnare la liberatoria dell'amministratore di condominio inclusiva del di del rilascio delle unità compravendute

TANTO PREMESSO

Si stabilisce quanto segue:

Art. 1 - le premesse sono parte integrante dell'accordo.

Art. 2 - la consegna delle tre unità compravendute avverrà entro il 31 ottobre 2021, salvo eventuale dilazione da concordarsi successivamente con l'acquirente.

Art.3 - Viene costituito un fondo di € 20.000,00 a garanzia della consegna dei beni compravenduti prevista per il 31 ottobre 2021 e degli adempimenti assunti dai venditori.

Art.4 - La consegna degli immobili risulterà da apposito verbale sottoscritto dalle parti che attesterà la piena liberazione degli effetti personali dei venditori nonché le perfette condizioni di pulizia, vivibilità e funzionalità delle tre unità compravendute.

Art.5 - Le parti congiuntamente nominano custode della sopracitata somma l'ing. **Controparte_2** iscritto all'Ordine degli ingegneri di Roma al n.9816 ...

Art.6 - Il citato custode, verificato il rispetto degli accordi raggiunti tra le parti e l'assenza di oneri connessi e/o maturati mediotempore, libererà a favore di **Controparte_1** le somme di spettanza dei venditori."

Il fondo di euro 20.000,00 affidato alla custodia dell'ing. **CP_2** qui terzo chiamato, è stato costituito, quindi, a garanzia non solo della consegna degli immobili compravenduti, posticipata rispetto alla data di stipula della compravendita, ma anche dell'adempimento delle altre obbligazioni assunte dai venditori, tra le quali quelle

- espressamente richiamate nella premessa della scrittura in esame
- previste dalle disposizioni di cui ai punti 1, 2 e 5 del contratto

preliminare di compravendita. Tale contratto, prodotto in copia da parte attrice (doc. 13), risulta concluso mediante proposta irrevocabile di acquisto sottoscritta in data 3 giugno 2021 dalla promissaria acquirente, **Parte_1**, e in data 5 giugno 2021, per accettazione, da **Controparte_1** **Parte_2** e **Parte_3** [...]. Al punto n. 2 di detto contratto preliminare i futuri venditori, oltre ad aver garantito che l'immobile è *"in regola con le vigenti norme urbanistiche e fiscali"*, hanno espressamente assunto l'impegno di consegnare *"all'atto del rogito la documentazione urbanistica, le certificazioni tecniche ed energetiche attestanti la piena funzionalità e prestazionalità dell'immobile e di ogni suo impianto"*.

7. - Ora la sig.ra **Pt_1** ha introdotto il presente giudizio per far valere l'inadempimento dei venditori alla garanzia più volte prestata circa la regolarità urbanistica dell'immobile compravenduto. L'attrice in particolare sostiene che l'appartamento da lei acquistato è affetto da vizi di gravità tale da renderlo privo di una qualità essenziale e delle caratteristiche funzionali necessarie a soddisfare i bisogni dell'acquirente. Quest'ultima, prospettando la fattispecie della vendita di *aliud pro alio*, lamenta la parziale inutilizzabilità a fini abitativi/residenziali dell'immobile compravenduto ed in particolare del terzo piano - pari a quasi la metà dell'intero appartamento - che non poteva essere destinato ad uso abitativo, ma doveva essere correttamente classificato come cantina/soffitta.

Le gravi irregolarità edilizie ed urbanistiche denunciate dalla sig.ra **Pt_1** e supportate dalla perizia datata 18 marzo 2022 a firma dell'ing. **Persona_6** (doc. 11 del fascicolo di parte attrice) hanno trovato pieno riscontro probatorio nella consulenza tecnica d'ufficio espletata in corso di causa.

Il CTU nominato, arch. **Persona_1** sulla base delle indagini effettuate, ha preliminarmente chiarito che: la configurazione originaria della costruzione di cui fa parte l'unità immobiliare compravenduta prevedeva la presenza di due appartamenti al piano secondo (int. 9 sub.18 e int. 10 sub.19) ed un locale sottotetto ad

uso "deposito" al piano terzo, pertinenziale all'appartamento int. 10 sub.19; nel 2005 è stato eseguito un frazionamento a livello catastale che ha comportato il trasferimento del vincolo di pertinenzialità del locale sottotetto, dall'appartamento int. 10 all'appartamento int. 9; in tale occasione vi è stata la perequazione di un vano precedentemente interno all'unità int. 10, in cui trovava collocazione (in origine) la scala di collegamento con la soffitta; successivamente il locale sottotetto posto al piano terzo è stato ulteriormente trasformato mediante una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di tramezzi; per tale trasformazione è stata presentata una pratica alla fine del 2020 ovvero la CILA prot. n. CU/2020/93850 del 13 novembre 2020 menzionata nell'art. 5 del contratto di compravendita.

Rispetto ai titoli che denunciano le trasformazioni avvenute e che hanno portato all'attuale consistenza delle porzioni immobiliari oggetto di causa, il CTU, all'esito dei sopralluoghi e dei rilievi metrici e fotografici eseguiti in loco, ha accertato numerose incongruenze e precisamente:

"Porzione immobiliare sita al Piano secondo int.9 (appartamento):

- Apertura di un nuovo vano di collegamento sul solaio (posto in altra posizione) in condivisione con la soffitta soprastante;
- Assenza della scala di collegamento tra le due unità sovrapposte;

Porzione sita al Piano terzo int.9 (soffitta):

- Mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante e con opere, ovvero ampliamento della superficie utile residenziale a discapito di quella accessoria (da locali "soffitta" a locali abitabili quali camere, soggiorno ecc.);
- Realizzazione di dotazioni impiantistiche relative all'utilizzo con permanenza di persone (impianto termico/climatizzazione, impianti idrico-sanitari);
- Trasformazione del locale "lavatoio" in servizio igienico;
- Inserimento di una porzione destinata ad angolo cottura;
- Realizzazione di un camino in muratura e relativa canna fumaria;
- Realizzazione di nicchie su solaio di copertura;

- Apertura di un nuovo vano di collegamento sul solaio (posto in altra posizione) in condivisione con l'appartamento sottostante.
- Realizzazione di aperture su facciata esterna (finestra) e su tetto (lucernari);
- Mancanza di corrispondenza delle dimensioni degli ambienti nonché della sagoma dell'unità immobiliare (sia in aumento che in rientranza), con conseguente variazione (in diminuzione) della Superficie Utile Lorda, rispetto al progetto.
- Altezza interna (minima; massima; media) conformi rispetto al progetto originario ma comunque inferiori a quelle dichiarate;
- Presenza di un'area rialzata non evidenziata negli elaborati;
- Scostamento non trascurabile della consistenza e forma degli ambienti rispetto al progetto asseverato nel titolo edilizio, oltre alla presenza di elementi architettonici non rappresentati."

Sotto il profilo della regolarità urbanistica ed edilizia il CTU è quindi pervenuto alle seguenti conclusioni:

"Porzione immobiliare sita al Piano secondo int.9 (appartamento):

Risulta una irregolarità relativa alla creazione priva di autorizzazione, di un vano di collegamento tra appartamento e soffitta, ricavata mediante l'apertura di una botola su elemento portante (solaio), la cui realizzazione è anche soggetta a specifico provvedimento del competente ufficio territoriale dell'ex "Genio Civile". Si deve notare che nel progetto originario il collegamento con il suddetto piano sottotetto era realizzato tra questi e l'appartamento int.10, in uno spazio interno all'appartamento confinante della stessa proprietà) e come richiamato in precedenza tale spazio è stato "acquisito" nel processo di frazionamento.

Porzione immobiliare sita al Piano terzo int. 9 (soffitta):

Dall'evidenza di irregolarità insanabili incidenti sui parametri edilizi ed urbanistici (mutamento destinazione d'uso/ampliamento in assenza di superficie lorda/cubatura residua disponibile e comunque "proporzionale" all'unità considerata; eccedenza dal perimetro delle tolleranze di cui all'art 34-bis DPR 380/2001), nonché la mancanza dei requisiti minimi previsti (insussistenza parametri igienico-sanitari, anche in deroga, come previsto dalla L.R. Lazio 13/2009

s.m.i. sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti), ovvero in relazione alle nuove opportunità introdotte con il DL "Salva Casa" n.69/2024 convertito con emendamenti in Legge 105/2024, l'unità in trattazione non risulta conforme alla disciplina edilizia e urbanistica (ivi comprese le norme di settore tra cui l'antisismica, risparmio energetico, sicurezza degli impianti ecc.), ovvero sprovvista dei relativi titoli/autorizzazioni ed in contrasto con le obbligazioni di cui agli atti d'obbligo sottoscritti e vincolati al rilascio delle concessioni edilizie;

Con riferimento alla diversa distribuzione interna rappresentata nell'ultima istanza (Per_4), al netto di discordanze comunque non trascurabili già evidenziate, per quanto di primo acchito la conformazione e consistenza possa apparire assentita dall'esistenza del suesposto titolo, si ha modo di evidenziare che la presenza di difformità preesistenti relative alla sagoma, superficie e volume del piano "soffitta", verosimilmente risalenti all'epoca della costruzione, non avrebbero permesso (e non permettono) di presentare alcuna richiesta autorizzativa, anche per interventi di mera manutenzione straordinaria, poiché assente il requisito fondamentale ed ineludibile dello stato legittimo: la pratica presentata è peraltro affetta da una rappresentazione incongruente dell'effettivo stato dei luoghi (destinazioni d'uso, dimensioni/altezze ambienti, modifiche ai prospetti ecc.), rispetto lo stato legittimo; Date le considerazioni la CILA depositata perde di efficacia, venendo meno l'esistenza della conformità della porzione immobiliare interessata dalla stessa."

L'arch. Per_1 ha poi accertato la sussistenza di difformità tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali e sul punto ha così concluso:

"Porzione sita al Piano secondo int.9 (appartamento):

Dalla disamina delle visure RISULTA una parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti, ovvero il tutto al netto della rappresentazione della scala a chiocciola originaria di collegamento con il piano soprastante che risulta in realtà inesistente. E' comunque necessario l'adeguamento della

suddetta planimetria anche ricorrendo al presupposto di una "esatta rappresentazione grafica", ove ricorrano i requisiti.

Porzione sita al Piano terzo int.9 (soffitta):

Dalla disamina delle visure NON risulta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti, evidenziando incongruenze di consistenza e rappresentazione, tali da rendere necessario l'adeguamento/aggiornamento della scheda planimetrica catastale."

Le conclusioni raggiunte dal CTU circa l'irregolarità urbanistico-edilizia e la non conformità catastale dell'immobile devono essere fatte proprie da questo Tribunale in quanto fondate su adeguate indagini e su un iter motivazionale logico e immune da vizi.

Del resto lo stesso consulente di parte convenuta non ha sollevato sul punto alcuna contestazione.

Deve quindi ritenersi definitivamente accertato l'inadempimento dei convenuti, i quali hanno venduto un immobile viziato da numerose e gravi irregolarità urbanistiche ed edilizie e parzialmente privo dei requisiti necessari alla destinazione d'uso abitativa che, in realtà, per l'intero terzo piano non sussiste, così contravvenendo alla garanzia prestata con il contratto di compravendita (laddove all'art. 5 è previsto che *"i venditori ... ne garantiscono la completa regolarità sotto il profilo urbanistico ed edilizio."*) e prima ancora con il contratto preliminare del 5 giugno 2021 (laddove al punto 2 è previsto che *"l'immobile viene garantito dai venditori ... in regola con le vigenti norme urbanistiche e fiscali"*) espressamente richiamato nella scrittura privata datata 28 luglio 2021 sottoscritta contestualmente all'atto di compravendita.

La circostanza, eccepita dai convenuti, secondo cui l'acquirente fosse consapevole dello stato di fatto dell'immobile per averlo più volte visionato, non esonera i venditori dalla responsabilità derivante dalla garanzia ripetutamente prestata circa la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile. Del resto deve escludersi che la sig.ra **Pt.1**, non dotata di specifiche cognizioni tecniche in materia edilizia, fosse in condizioni di percepire l'assenza dei titoli abilitativi espressamente promessi dai venditori. Né possono

avere rilevanza i dialoghi registrati sui file audio prodotti in giudizio dai convenuti, in quanto - al di là della difficoltà di individuare con certezza gli interlocutori - si riferiscono a conversazioni tutte successive alla stipula del contratto di compravendita e comunque inidonee a derogare in forma verbale ad accordi contrattuali per i quali è richiesta la forma scritta *ad substantiam*.

Ebbene le difformità urbanistiche e catastali sopra accertate, pur non incidendo sul piano della validità del contratto, integrano un inadempimento del venditore per consegna di *"aliud pro alio"* o quantomeno per mancanza di qualità essenziali (cfr. Cass. Ordinanza n. 10665 del 05/06/2020 e Cass. 2/8/2023 n. 23604) con la possibilità di promuovere anche l'azione *" quanti minoris "* (cfr. Cass. 16/02/2024 n. 4245).

8. - Passando quindi all'esame del profilo della quantificazione della riduzione del prezzo, occorre ancora una volta far riferimento alla relazione peritale depositata dal CTU, il quale ha stimato in € 45.688,00 il *"minor valore dovuto allo stato dei luoghi, ovvero alla minore dimensione delle porzioni immobiliari evidenziate (superfici ed altezze utili) che conducono ad una diminuzione della superficie catastale e commerciale e dunque di riflesso ad un minor valore"*.

Il consulente d'ufficio è pervenuto a tale stima applicando una diminuzione percentuale del 23,43% sul prezzo di vendita pattuito pari ad € 195.000,00.

La percentuale di riduzione del prezzo indicata dal CTU deve ritenersi congrua, in quanto è stata determinata considerando la differenza tra la superficie commerciale dichiarata in atto (mq 143,00) e quella effettiva (mq 109,50) ottenuta tenendo conto della diversa consistenza della soffitta priva di un collegamento fisico con l'appartamento al secondo piano, della minore altezza utile di alcuni vani e dei criteri di calcolo di cui al DPR 138/1988 in forza dei quali occorre contabilizzare solo l'area lorda dei vani con altezza utile netta superiore o uguale a 1,50 ml.

La diminuzione percentuale è stata correttamente applicata al prezzo pattuito nel contratto di compravendita e non al valore commerciale del bene come infondatamente preteso dai convenuti.

Ed infatti, poiché l'azione estimatoria tende a ristabilire il rapporto di corrispettività economica tra prestazione e controprestazione, in funzione dei vizi della cosa venduta e del prezzo pattuito, il compratore, che sceglie questo rimedio, ha diritto alla differenza di valore determinata dai vizi stessi, riferita non al valore obiettivo della cosa, ma al prezzo convenuto (così Cass. ordinanza n. 1517 del 19/01/2022; cfr. anche Cass. n. 2231/1966 e Cass. n. 767/1957).

9. - Oltre alla riduzione del prezzo la sig.ra **Pt_1** ha diritto anche al risarcimento dei danni ex art. 1494 c.c. consistenti nella refusione delle spese necessarie alla sanatoria delle parti sanabili e alla messa in pristino delle parti non sanabili.

Tali esborsi sono stati congruamente quantificati dal CTU in complessivi euro 15.500,00 di cui euro 3.500,00 per spese tecniche relative alla presentazione delle pratiche urbanistica e catastale, euro 5.000,00 per spese tecniche relative alla "sanatoria strutturale", euro 2.000,00 per oblazioni e spese amministrative ed euro 5.000,00 per costi di messa in pristino.

L'attrice ha chiesto anche il rimborso delle ulteriori spese, quantificate in complessivi euro 13.850,00, asseritamente già sostenute per la ripulitura dell'immobile e per la messa in funzione degli impianti. Tuttavia, tali spese non sono state in alcun modo documentate e, pertanto, non possono essere risarcite.

10. - In definitiva il credito maturato dall'attrice in conseguenza delle gravi irregolarità urbanistico-edilizie sopra accertate ammonta complessivamente ad euro 61.188,00.

11. - Passando ad esaminare le domande dei convenuti occorre anzitutto scrutinare la richiesta, rivolta sia all'attrice che al terzo chiamato, di risarcimento danni per la perdita della somma di euro 20.000,00 oggetto del fondo di garanzia costituito con la scrittura privata del 28 luglio 2021.

Secondo i convenuti la pretesa risarcitoria troverebbe fondamento nel comportamento doloso della Sig.ra **Parte_1** e dell'Ing. **CP_2** i quali, con artifici e raggiri, avrebbero indotto **CP_1** [...] - anche quale procuratore speciale della madre e della sorella - a consegnare le chiavi dell'immobile compravenduto senza procedere, come dovuto, alla liberazione, in favore dei venditori, del fondo di € 20.000,00, quale saldo del pagamento del prezzo della compravendita di cui al doc. 1, affidato all'Ing. **CP_2** a garanzia della consegna dei beni compravenduti - consegnati dai venditori - e degli adempimenti - avvenuti - da parte dei venditori stessi. La domanda è priva di fondamento.

In proposito si deve rilevare che, per quanto concordemente riferito dalle parti e documentato in atti, l'accordo contrattuale intervenuto in data 28 luglio 2021, a latere del contratto di compravendita, è stata successivamente integrato con la scrittura privata sottoscritta in data 7 novembre 2021, con la quale le medesime parti contraenti hanno stabilito una clausola arbitrale per la risoluzione di eventuali controversie che fossero tra di loro insorte ed hanno a tal fine nominato arbitro lo stesso ing. **CP_2** già custode del fondo di garanzia sopra menzionato.

Ed invero in detta scrittura datata 7 novembre 2021, acquisita in copia agli atti di causa (doc. 8 del fascicolo di parte attrice e doc. 4 del fascicolo del terzo chiamato), si legge testualmente:

*"Le parti congiuntamente riconoscono il custode del succitato fondo ing. **Controparte_2**, e per quanto necessario lo nominano ex art. 806-840 cc, arbitro unico al quale devolvono la risoluzione delle eventuali controversie che dovessero insorgere tra le parti ... in merito alla interpretazione dei patti intercorsi ed alle evidenze tecniche ed economiche.*

- nella qualità succitata Egli deciderà in via rituale e secondo diritto.

*- le parti manlevano l'ing. **CP_2** da qualunque responsabilità in merito ed approvano pienamente ora per allora la conclusione dell'attività che andrà a svolgere, ed i riparti determinati."*

Risulta poi provato, sempre per *tabulas*, che l'ing. **CP_2** dopo aver trasmesso alle parti la relazione definitiva del 16 giugno 2022 e dopo aver convocato le parti ad un incontro fissato in data 27 giugno 2022 per esperire un tentativo di conciliazione (doc. 8 del fascicolo del terzo chiamato), che è stato disertato dai convenuti, ha pronunciato in data 29 giugno 2022 il lodo arbitrale provvedendo alla liberazione del fondo di garanzia di euro 20.000,00 in favore dell'odierna attrice.

Nel provvedimento, prodotto in copia dal terzo chiamato (doc. 8), si legge testualmente:

"premesso

... Nel periodo intercorso tra il Preliminare registrato 3-5.06.2021 ed il rogito 28.07.2021 i venditori non hanno depositato alcuna documentazione idonea a confermare la legittimità urbanistica dell'unità immobiliare A2 compravenduta.

*Nel periodo intercorso tra il rogito 28.07.2021 e la data odierna, quindi per ulteriori 11 mesi circa, i venditori hanno perseverato nel non fornire alcuna documentazione idonea a confermare la legittimità urbanistica dell'unità immobiliare A2 compravenduta. E ciò nonostante i continui inviti della parte acquirente (tramite l'ing. **CP_3**) e del sottoscritto garante. In realtà le condizioni dell'immobile sono tali che, alla luce della documentazione agli atti, è assolutamente impossibile dichiararne la legittimità urbanistica.*

Provvedimento

*Atteso quanto sopra e da me accertato l'inadempimento dei venditori ad onorare l'abbligazione espressamente assunta, dispongo, così come eseguo, il versamento del deposito a garanzia prestato dai venditori in data 28.07.2021 in favore dell'acquirente **Parte_1** autorizzandola ad incamerare la somma. In Fede Renato Cecilia Santamaria".*

Non risulta che il lodo arbitrale sopra riportato sia mai stato impugnato, nelle forme previste dalla legge, dai sigg.ri **Parte_4** e **CP_1**, ai quali, pertanto, è preclusa ogni doglianza circa la decisione adottata dall'ing. **CP_2**, che è stato nominato

volontariamente dagli odierni convenuti, congiuntamente all'attrice, dapprima custode della somma di euro 20.000,00 posta a garanzia degli impegni assunti dai venditori con la scrittura privata del 28 luglio 2021 e poi arbitro per eventuali controversie relative all'adempimento di siffatti obblighi.

Le censure qui sollevate dai convenuti sulla liberazione del fondo in favore dell'attrice dovevano essere fatte valere con gli appositi strumenti processuali previsti per l'arbitrato.

L'ing. **CP_2** è stato liberamente designato quale arbitro con un atto di autonomia privata posto in essere anche dagli odierni convenuti che, quindi, non possono qui dolersi neanche per un presunto conflitto di interessi dovuto all'opera e alla consulenza professionale che il terzo chiamato avrebbe in precedenza prestato in favore della Sig.ra **Pt_1** relativamente all'immobile oggetto di causa.

Nessuna responsabilità quindi può essere ascritta all'ing. **CP_2** per aver provveduto alla liberazione del fondo di garanzia di euro 20.000,00 in favore dell'odierna attrice.

Del resto la decisione adottata dal terzo chiamato risulta del tutto conforme a quanto sopra accertato circa le irregolarità urbanistiche ed edilizia dell'immobile e la conseguente violazione della garanzia prestata dai venditori.

Pertanto, deve essere respinta la domanda risarcitoria proposta dai sigg.ri **Pt_2** e **CP_1** nei confronti dell'attrice e del terzo chiamato.

12. - Merita, invece, accoglimento la domanda subordinata proposta dai convenuti finalizzata a decurtare dalla somma complessivamente riconosciuta alla sig.ra **Pt_1** l'importo di € 20.000,00, già versato dall'Ing. **CP_2** in favore della stessa attrice.

Ed infatti per quanto risulta dal lodo arbitrale sopra riportato la somma di euro 20.000,00 è stata assegnata all'attrice in conseguenza dell'inadempimento dei venditori ad onorare l'obbligazione assunta di garantire la legittimità urbanistica dell'unità immobiliare compravendita. Tale somma definitivamente incamerata dall'acquirente - che ne ha rilasciato apposita quietanza in data 27 luglio 2022

(doc. 10 del fascicolo del terzo chiamato) -deve essere qualificata come una forma di ristoro quantomeno parziale del pregiudizio subito in conseguenza delle irregolarità urbanistiche qui definitivamente accertate.

Per evitare dunque duplicazioni risarcitorie occorre tener conto di detta somma già incassata dall'attrice.

13. - In conclusione, in parziale accoglimento delle domande proposte dall'attrice deve essere accertata l'esistenza delle gravi irregolarità urbanistico-edilizie sopra indicate e, per l'effetto, deve essere dichiarato il diritto dell'acquirente alla riduzione del prezzo in misura pari ad euro 45.688,00 e al risarcimento dell'ulteriore somma di euro 15.500,00 per le spese necessarie alla regolarizzazione dell'immobile. In accoglimento della domanda subordinata dei convenuti il credito maturato dalla sig.ra **Pt_1**, pari a complessivi euro 61.188,00, deve essere ridotto della somma di euro 20.000,00 già incassata dall'attrice in seguito alla liberazione del fondo di garanzia, e conseguentemente i sigg.ri **Parte_2**, **Parte_3** e **Controparte_1** devono essere condannati, in solido, a pagare in favore dell'attrice, l'importo residuo di euro 41.188,00, oltre interessi in misura legale (e dunque nella misura maggiorata di cui all'art. 1284, comma 4, c.c.) dalla domanda giudiziale fino al soddisfo.

14. - In ragione della prevalente soccombenza i tre convenuti sono tenuti in solido a rifondere le spese di lite sia all'attrice, che al terzo chiamato in causa.

La liquidazione viene effettuata in dispositivo, applicando i parametri medi delle tariffe professionali di cui al D.M. n. 55/2014 (così come aggiornato con D.M. n. 147 del 13.08.2022) per le cause di valore compreso tra euro 26.001,00 ed euro 52.000,00, tenuto conto della natura e del valore della controversia, della qualità e quantità delle questioni trattate nonché dell'attività complessivamente svolta dai difensori.

Le spese di CTU, già liquidate in corso di causa, devono essere definitivamente poste a carico dei tre convenuti che sono tenuti a

rifondere alle altre parti costituite le somme anticipate da queste ultime.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla causa in epigrafe, ogni altra istanza, difesa ed eccezione disattesa, così provvede:

- in parziale accoglimento delle domande proposte dall'attrice accerta l'esistenza delle gravi irregolarità urbanistico-edilizie precisate in parte motiva afferenti l'appartamento oggetto del contratto di compravendita stipulato in data 28 luglio 2021 tra **Parte_2** **Controparte_1** e **Parte_3** [...] (quali venditori) e **Parte_1** (quale acquirente) e, per l'effetto, dichiara il diritto dell'acquirente alla riduzione del prezzo in misura pari ad euro 45.688,00 e al risarcimento dell'ulteriore somma di euro 15.500,00 per le spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile;
- respinge la domanda riconvenzionale proposta in via principale dai convenuti;
- in accoglimento della domanda subordinata dei convenuti dispone che il credito maturato da **Parte_1** pari a complessivi euro 61.188,00, venga ridotto in misura pari alla somma di euro 20.000,00 già incassata dall'attrice in seguito alla liberazione del fondo di garanzia costituito con scrittura del 28 luglio 2021 e, per l'effetto, condanna **Parte_2** **Controparte_1** e **Parte_3** in solido, a pagare in favore di **Parte_1** la somma residua di euro 41.188,00 oltre interessi legali dalla domanda giudiziale fino al soddisfo;
- condanna i tre convenuti, in solido, a rifondere all'attrice le spese di lite, liquidate in complessivi euro 8.402,00 di cui euro 786,00 per esborsi ed euro 7.616,00 per compensi professionali, oltre spese generali, IVA e CPA come per legge;
- condanna i tre convenuti, in solido, a rifondere al terzo chiamato le spese di lite, liquidate in complessivi euro

7.616,00 per compensi professionali, oltre spese generali, IVA e CPA come per legge;

- pone le spese di CTU definitivamente a carico dei tre convenuti tenuti a rifondere alle altre parti le somme anticipate da queste ultime.

Roma, 24 aprile 2026

il Giudice
dott. Giuseppe Russo