

***Responsabilità civile
dell'esperto stimatore***

Patologie della vendita

- ▶ **Aliud pro alio**
- ▶ **Evizione (art. 2921 c.p.c.)**
- ▶ **Gravami (art. 1489 c.c.)**
- ▶ **Vizi e mancanza di qualità (art. 2922 c.c.)**

Aliud pro alio

- ▶ Vendita di cosa appartenente ad un genere completamente diverso o priva delle qualità essenziali che la rendono completamente inidonea all'uso o alla funzione economico sociale che ha costituito la ragione determinante dell'offerta (Cass. 11018/1994; Cass. 29.1.2016, n. 1669).
- ▶ Diversa consistenza materiale (Cass. 7708/2014).
- ▶ Situazione edilizia/urbanistica non conforme (Cass. 23140/2013, Cass. 4085/2005, Cass. 11018/1994)

Evizione (art. 2921 c.c.)

- ▶ L'acquirente della cosa espropriata, che ne subisce l'evizione (art. 1481 e ss c.c.), può ripetere il prezzo non ancora distribuito o la parte ricevuta da ciascun creditore, salva la responsabilità del creditore precedente per i danni e le spese (art. 95 c.p.c.).
- ▶ Cosa parzialmente di altri.
- ▶ Usucapione
- ▶ Accessione invertita
- ▶ Espropriazione

Vizi e qualità (art. 2922 c.c.)

- ▶ Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi della cosa.
- ▶ Si riferisce solo ai vizi di cui agli artt. 1490-1497 c.c., ossia:
 - Minore estensione
 - Erronea descrizione delle caratteristiche
 - Stato di occupazione diverso da quello indicato

Gravami

Immobilabile gravato da diritti reali o personali di terzi non rilevati in perizia e nell'avviso di vendita.

Applicazione dell'art. 1489 c.c., limitatamente al risarcimento del danno e non alla risoluzione del contratto, dunque:

Se la cosa venduta è gravata da oneri o da diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscono il libero godimento e non sono stati dichiarati nel contratto, il compratore che non ne abbia avuto conoscenza può domandare [la risoluzione del contratto oppure] una riduzione del prezzo, oltre al risarcimento del danno.

Corrispondenze art. 173 bis

- ▶ Identificazione bene – confini (evizione?)
- ▶ Sommaria descrizione (vizi)
- ▶ Stato di possesso (vizi o gravami)
- ▶ Formalità, vincoli ed oneri (gravami)
- ▶ Regolarità edilizia e urbanistica – sanatoria (aliud pro alio)
- ▶ Spese di manutenzione e condominiali (vizi)

***Responsabilità penale
dell'esperto stimatore***

Art. 373 c.p.

FALSA PERIZIA O INTERPRETAZIONE

- ▶ Il perito o l'interprete che, nominato dall'Autorità Giudiziaria, dà parere o interpretazioni mendaci, o afferma fatti non conformi al vero, soggiace alle pene stabilite nell'articolo precedente.
- ▶ La condanna importa, oltre l'interdizione dai pubblici uffici, la interdizione dalla professione o arte.

Art. 328 c.p.

RIFIUTO ATTI D'UFFICIO

- ▶ Il pubblico ufficiale o l'incaricato di un pubblico servizio, che indebitamente rifiuta un atto del suo ufficio che, per ragioni di giustizia o di sicurezza pubblica, o di ordine pubblico o di igiene e sanità, deve essere compiuto senza ritardo, è punito con la reclusione da sei mesi a due anni.
- ▶ Fuori dei casi previsti dal primo comma, il pubblico ufficiale o l'incaricato di un pubblico servizio, che entro trenta giorni dalla richiesta di chi vi abbia interesse non compie l'atto del suo ufficio e non risponde per esporre le ragioni del ritardo, è punito con la reclusione fino ad un anno o con la multa fino a milletrentadue euro. Tale richiesta deve essere redatta in forma scritta ed il termine di trenta giorni decorre dalla ricezione della richiesta stessa.

Art. 366 c.p.

Rifiuto d'uffici legalmente dovuti

- ▶ Chiunque, nominato dall'Autorità giudiziaria perito, interprete, ovvero custode di cose sottoposte a sequestro dal giudice penale, ottiene con mezzi fraudolenti l'esenzione dall'obbligo di comparire o di prestare il suo ufficio, è punito con la reclusione fino a sei mesi o con la multa da trenta euro a cinquecentosedici euro.
- ▶ Le stesse pene si applicano a chi, chiamato dinanzi all'Autorità giudiziaria per adempiere ad alcuna delle predette funzioni, rifiuta di dare le proprie generalità, ovvero di prestare il giuramento richiesto, ovvero di assumere o di adempiere le funzioni medesime.
- ▶ Le disposizioni precedenti si applicano alla persona chiamata a deporre come testimonia dinanzi all'Autorità giudiziaria e ad ogni altra persona chiamata ad esercitare una funzione giudiziaria.
- ▶ Se il colpevole è un perito o un interprete, la condanna importa l'interdizione dalla professione o dall'arte.

Art. 314 c.p.

PECULATO

- ▶ Il pubblico ufficiale o l'incaricato di un pubblico servizio, che, avendo per ragione del suo ufficio o servizio il possesso o comunque la disponibilità di danaro o di altra cosa mobile altrui, se ne appropria, è punito con la reclusione da quattro a dieci anni.
- ▶ Si applica la pena della reclusione da sei mesi a tre anni quando il colpevole ha agito al solo scopo di fare uso momentaneo della cosa, e questa, dopo l'uso momentaneo, è stata immediatamente restituita

Art. 317 c.p. CONCUSSIONE

- ▶ Il pubblico ufficiale, che, abusando della sua qualità o dei suoi poteri, costringe taluno a dare o a promettere indebitamente, a lui o ad un terzo, denaro od altra utilità, è punito con la reclusione da sei a dodici anni.

Art. 319 quater c.p.

Induzione indebita a dare o promettere utilità

14

- ▶ Salvo che il fatto costituisca più grave reato, il pubblico ufficiale o l'incaricato di pubblico servizio che, abusando della sua qualità o dei suoi poteri, induce taluno a dare o a promettere indebitamente, a lui o a un terzo, denaro o altra utilità è punito con la reclusione da tre a otto anni.
- ▶ Nei casi previsti dal primo comma, chi dà o promette denaro o altra utilità è punito con la reclusione fino a tre anni

Art. 323 c.p.

ABUSO D'UFFICIO

- ▶ Salvo che il fatto non costituisca un più grave reato, il pubblico ufficiale o l'incaricato di pubblico servizio che, nello svolgimento delle funzioni o del servizio, in violazione di norme di legge o di regolamento, ovvero omettendo di astenersi in presenza di un interesse proprio o di un prossimo congiunto o negli altri casi prescritti, intenzionalmente procura a sé o ad altri un ingiusto vantaggio patrimoniale ovvero arreca ad altri un danno ingiusto, è punito con la reclusione da uno a quattro anni.
- ▶ La pena è aumentata nei casi in cui il vantaggio o il danno hanno carattere di rilevante gravità.