



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Agrigento nella persona del giudice dott.ssa Laura Torregrossa ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 2051/2020 R.G., avente ad oggetto “vendita beni immobili”
promossa

DA

Parte_1, (C.F. C.F._1), rappresentato e difeso dall’Avv. Salvatore Bruccoleri,
giusta procura in atti;

- attore -

CONTRO

Controparte_1, (C.F. C.F._2), rappresentato e difeso dall’Avv. Giuseppe
Angelo Rizzo, giusta procura in atti;

-convenuto-

Motivi della decisione

Svolgimento del processo e domande oggetto di causa

Con atto di citazione, Parte_1 agiva in giudizio al fine di ottenere la nullità o l’annullamento del contratto di compravendita avente ad oggetto il fabbricato sito in Lampedusa Contrada Madonna, identificato in catasto al foglio di mappa 14 particella 330, acquistato dal convenuto, con rogito notaio Per_1 del 20.04.2013 al prezzo di € 92.000,00. L’attore eccepiva, in particolare, la nullità del contratto per violazione del dovere di buona fede, ovvero l’annullabilità per vizio del consenso, alla luce del comportamento doloso posto in essere dal convenuto nel corso delle trattative, in quanto lo stato di fatto dei luoghi non corrispondeva a quanto risultante al catasto e quanto rappresentato e descritto dal CP_1 nell’atto di compravendita.

A sostegno della propria domanda, l'attore esponeva:

- di aver acquistato il fabbricato al fine di realizzare un “dammuso” ad uso abitativo, come ripetutamente rappresentato dal convenuto e dal terzo CP_2 (titolare di una ditta di costruzioni), i quali avevano garantito la possibilità di ristrutturazione, esibito documentazione amministrativa (autorizzazione paesaggistica, parere igienico-sanitario, bollettini per rilascio permesso a costruire ed oneri di urbanizzazione), prodotto una perizia giurata attestante la realizzabilità di interventi di restauro conservativo, al fine di indurre l'attore a versare importi per presunti lavori mai iniziati;
- nell'estate del 2015, tuttavia, a seguito di successivi accertamenti tecnici, scopriva che l'immobile presentava gravi difformità catastali e strutturali e che la superficie reale era circa 20 mq, e non 40 mq come risultante dai documenti;
- che, ribadita la sussistenza della violazione del dovere di buona fede o del dolo contrattuale, ovvero dell'errore essenziale, o, in via subordinata, dei presupposti del cd. *aliud pro alio*, l'attore instava per la nullità o l'annullamento del contratto e, quindi, per la restituzione delle somme corrisposte a titolo di corrispettivo e per il risarcimento dei danni, o in ulteriore subordine, per l'accertamento della responsabilità aquiliana del convenuto e la condanna al risarcimento complessivo fino a € 150.000.

Ritualmente costituito, il convenuto contestava gli assunti attorei, instando per il rigetto delle domande avversarie. Eccepita la prescrizione dell'azione di annullamento ex art. 1442 c.c., essendo stata proposta oltre il termine quinquennale dalla stipula del contratto; la prescrizione della domanda risarcitoria ex art. 2043 c.c.; la decadenza e prescrizione dell'azione ex artt. 1495 e 1497 c.c. in quanto le doglianze relative alla mancanza di qualità promesse avrebbero dovuto essere denunciate nei termini di legge (8 giorni dalla scoperta e un anno dalla consegna), ed in ulteriore subordine l'esclusione dell'ipotesi di *aliud pro alio* in quanto, nell'atto di compravendita, l'immobile era descritto come rudere di remota costruzione, in stato di abbandono, con impianti non funzionanti, sicché l'attore era pienamente consapevole dello stato dell'immobile e delle sue limitate possibilità di utilizzo.

La causa è stata istruita mediante CTU e in via documentale e all'udienza del 24 febbraio 2026, svoltasi ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c., è stata trattenuta in decisione, con assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

La domanda attorea principale è tesa alla declaratoria di nullità del contratto di compravendita stipulato *inter partes* con atto ai rogiti del Notaio Persona_2, Rep. n. 103151, avente ad oggetto il fabbricato sito in Lampedusa Contrada Madonna, identificato in catasto al foglio di mappa 14

particella 330, ciò sul rilievo della violazione del dovere di buona fede attesa l'acclarata totale difformità catastale della casa da quanto risultante al catasto, con conseguente inutilizzabilità del bene rispetto alla causa concreta del contratto.

Detta domanda è infondata e va conseguentemente rigettata per le ragioni di cui appresso.

Come da ultimo chiarito da Cass. n. 27531 del 15/10/2025, n. 8230: *“La nullità di cui all'art. 29, comma 1-bis, della l. n. 52 del 1985, va qualificata come nullità formale e testuale ex art. 1418, comma 3, c.c., in quanto sanziona la mancata inclusione, negli atti inter vivos ad effetti reali, della dichiarazione del disponente o dell'attestazione sostitutiva del tecnico circa la conformità catastale oggettiva del cespite, cosicché, ove tale dichiarazione sia presente, il contratto è valido indipendentemente dalla veridicità della conformità dichiarata o attestata e purché la difformità non emerga in modo palese allo stato degli atti.”* Nel caso che ci occupa, all'atto di compravendita era allegata una perizia giurata con funzione sostitutiva della dichiarazione prevista dall'art. 29, comma 1 bis, L. 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto con l'art. 19, 14° comma, D.L. 31 maggio 2010, n. 78, come modificato dalla legge di conversione 30 luglio 2010, n. 122, sicché il fatto che il CTU abbia riscontrato che il fabbricato attualmente esistente sia da ritenersi del tutto non conforme in termini di geometria, dimensioni, distribuzione interna ed aperture, non è causa di nullità.

Per quanto le difformità riscontrate sul fabbricato costituiscano variazioni essenziali rispetto a quanto risultante dal catasto, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo, non traducendosi in vizio di nullità del contratto.

Quanto alla domanda di annullamento del contratto per dolo del venditore, che avrebbe ingannevolmente indotto l'acquirente in errore, facendogli intendere che il bene fosse conforme a quanto risultante dalle planimetrie catastali e che avesse una determinata destinazione d'uso, va rilevato che in forza dell'acclarata difformità catastale tra lo stato di fatto e la planimetria catastale allegata all'atto di compravendita, l'acquirente, pur essendo stato immesso nel possesso del compravenduto fabbricato (non affetta da irregolarità tali da giustificare la nullità del contratto), si è comunque ritrovato proprietario di una unità immobiliare rispetto alla quale:

- lo stato di fatto è radicalmente non conforme alla planimetria catastale allegata al rogito (geometria, superfici, vani, aperture, accessi);
- sulla corte lato Sud-Est, vi è una pertinenza che non è nella disponibilità dell'attore;
- l'area di corte non presenta dimensioni tali per la realizzazione della pozza Imhoff (impianto necessario ed obbligatorio per la trasformazione dell'immobile ad uso residenziale), con la conseguenza che ai fini della sua realizzazione sarebbe necessario sconfinare sulla particella confinante (oggi 378) di proprietà di terzi, esterna alla corte venduta.

A tal proposito, la relazione di consulenza tecnico d'ufficio in modo chiaro ed esaustivo ha rilevato la sussistenza di una difformità tra la destinazione d'uso dell'immobile e la categoria catastale indicata nel contratto. Nel dettaglio, il consulente tecnico, all'esito di una puntuale ricognizione consistita in accertamenti, sopralluoghi, ed indagini svolte sotto il profilo tecnico-normativo, ha affermato che l'immobile oggetto di compravendita *“si presenta allo stato di totale abbandono: risulta privo di copertura di solaio di calpestio nonché di impianti e di rifiniture, ascrivibile alla condizione di rudere e pertanto ad oggi inutilizzabile ai fini abitativi. [...] Tale confronto mette in evidenza la completa difformità in termini di geometria, dimensioni, distribuzione interna, aperture. Il dammuso, infatti, allo stato di fatto:*

- *ha forma assimilabile ad un rettangolo invece che a un parallelogramma;*
- *presenta dimensioni maggiori con una superficie lorda di 57 mq (compresa nel profilo perimetrale esterno dell'edificio) invece di una 39,57 mq ed una superficie netta di 31,53 mq invece di una di 23 mq (quest'ultima calcolata al netto dei muri interni ed esterni);*
- *presenta un unico vano invece di due vani principali ed uno accessorio (wc);*
- *presenta due affacci a Sud-Ovest invece di un vano di accesso a Sud-Est ed una finestra a Sud Ovest; non è stato possibile rilevare l'altezza di interpiano in quanto privo della copertura mentre nella figura planimetrica del 22/05/2008 è indicata pari a 2,65 m.”.*

Il nominato CTU ha individuato, in particolare, sei difformità:

- 1) Il vano di accesso sul lato Sud-Ovest, che “catastalmente” è l'unico che consente l'accesso all'immobile attraverso un'area di corte pertinenziale, non è esistente e risulta impossibile che sia esistito e chiuso in secondo momento dato che la parete in oggetto non presenta architrave che faccia pensare alla pregressa esistenza di una porta di accesso e la disposizione delle pietre in corrispondenza della presunta apertura non appare alterata, quindi in armonia con l'intera parete;
- 2) la finestra esistente sul muro del dammuso a confine con la corte di pertinenza non è rappresentata nella visura planimetrica;
- 3) il vano porta esistente sul muro del dammuso a confine con la corte di pertinenza è segnato nella visura planimetrica come finestra;
- 4) non esistono all'interno del dammuso tramezzi interni che definiscono un ambiente dedicato al servizio igienico;
- 5) il muro esterno presenta una risega che non è rappresentata in visura planimetrica;
- 6) il muro che dividerebbe in due ambienti il dammuso, tra l'altro di notevole spessore, non risulta presente.

Diffomità che hanno portato il CTU a dichiarare che *“i dati di classamento (categoria, classe, consistenza e rendita) risultano non veritieri sia alla data di accatastamento che ad oggi; [...] i dati di identificazione catastale coincidevano con la planimetria raffigurata e depositata in catasto ma di certo tali dati non potevano essere conformi allo stato di fatto come dichiarato dalle parti alla lettera b”*. Ha infine concluso, affermando che *“L’immobile, sebbene ad oggi risulta censito in catasto come unità abitativa di tipo economico “A3” nella classe 3a di consistenza 2,5 vani e rendita pari a 225,95 €, risulta ascrivibile alla condizione di rudere e pertanto ad oggi inutilizzabile ai fini abitativi. Considerato che: - lo stato di reale del dammuso, come precedentemente illustrato, non coincide minimamente con quanto dichiarato in catasto; - sussistono diffomità tali da influire drasticamente sul calcolo della rendita, in quanto nello stato in cui si trova (rudere) l’immobile non può produrre alcun reddito”*.

Ebbene, la suddetta circostanza era senza dubbio nota all’odierno convenuto, il quale in data 7.10.2011, aveva ottenuto dall’ente gestore della Riserva Naturale Orientata “Isola di Lampedusa” un nulla osta al progetto di restauro conservativo ed al recupero dell’immobile per civile abitazione, condizionato ad un nuovo accatastamento dell’immobile in conformità allo stato dei luoghi, atteso che non vi era rispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria di accatastamento; condizionato, altresì, a che l’intervento si limitasse rigorosamente al restauro conservativo dell’immobile esistente, con la tassativa esclusione di qualunque demolizione e ricostruzione o della realizzazione dei muri mancanti con tipologia diversa da quella dei muri portanti interamente in pietrame a vista e a secco (quali ad esempio muri in blocchetti e rivestimento in pietrame).

L’ente gestore della Riserva Naturale Orientata “Isola di Lampedusa” aveva rappresentato, inoltre, che la vasca di riserva idrica avrebbe dovuto essere diversamente ubicata in quanto, allo stato, ricadeva all’interno dell’immobile di altra ditta, sicché il rilascio dell’autorizzazione sarebbe stato condizionato anche all’ottenimento di una dichiarazione di disponibilità della ditta proprietaria dei terreni in cui ubicare la riserva idrica.

Queste circostanze sono state, dunque, consapevolmente omesse dal **CP_1** il quale, in fase di trattative negoziali, peraltro, aveva esibito all’odierno attore il parere favorevole del Dipartimento Igiene e Sanità Pubblica la cui efficacia, tuttavia, era subordinata alla valutazione complessiva della pratica da parte dell’UTC, anche sotto il profilo urbanistico, e al rilascio di ulteriori pareri quale appunto il citato nulla osta dell’ente gestore della Riserva Naturale, ottenuto in data successiva ma mai comunicato al **Pt_1**

A tal proposito, il CTU ha peraltro rappresentato che: *“la pozza Imhoff, non può essere allocata all’interno della corte, poiché la prescrizione dei 25 metri di distanza dalla cisterna dell’acqua potabile non può essere rispettata. In virtù di tali osservazioni si conclude affermando che il*

dammuso non può essere oggetto di un restauro conservativo ai fini abitativi in quanto l'area di corte non presenta dimensioni tali per la realizzazione della pozza Imhoff, impianto tecnologico necessario ed obbligatorio per la trasformazione dell'immobile ad uso residenziale.”

Poiché le conclusioni della C.T.U. risultano dedotte da un'attenta ed analitica disamina degli elementi di fatto posti a sua disposizione ed appaiono ispirati a criteri valutativi corretti non solo dal punto di vista logico ma altresì conformi ai principi scientifici che presiedono la materia in esame, il Giudicante ritiene di farli propri, sicché appare incontrovertibile che l'atto di compravendita contenga dichiarazioni mendaci in relazione alla conformità catastale del bene oggetto di acquisto e alla sua destinazione d'uso, pur essendo il venditore pienamente consapevole del contrario.

Non può, d'altronde, assumere rilevanza dirimente la circostanza per cui nel corpo dell'atto di compravendita l'immobile veniva descritto quale “fabbricato in stato di totale abbandono e prossimo ad essere demolito con impianti da tempo dismessi attualmente non funzionanti né comunque attivabili essendo totalmente da sostituire”, in quanto lo stesso veniva comunque rappresentato come immobile “costituito da una camera, cucina e wc con l'area di sopraelevazione libera; attualmente distinto al catasto fabbricati del Comune di Lampedusa e Linosa....Foglio 14 particella 330 Contrada madonna piano terra – zona Censuaria 1°, Categoria A/3 Classe 5°”. L'immobile risultava dunque censito in catasto come unità abitativa di tipo economico “A3” di consistenza 2,5 vani e rendita pari a 225,95 €, pur risultando invece ascrivibile alla condizione di rudere, del tutto inutilizzabile ai fini abitativi, di categoria “F2”, improduttivo di rendita.

Appare chiaro che qualora l'odierno attore fosse stato consapevole della reale consistenza catastale dell'immobile, della reale destinazione d'uso e delle condizioni cui erano subordinati gli interventi di restauro, non si sarebbe determinato a concludere il contratto di compravendita.

Ed invero, che la volontà negoziale dell'odierno attore fosse quella di restaurare il fabbricato al fine di adibirlo ad abitazione emerge chiaramente dalla corrispondenza intercorsa con il costruttore CP_2 durante la fase delle trattative ovvero dai primi pagamenti effettuati a titolo di “ristrutturazione” del fabbricato.

Le difformità riscontrate dal CTU non consentono, oltretutto, di ipotizzare alcuna attività di restauro che sia compatibile con le prescrizioni indicate nel nulla osta (cfr. “l'intervento deve limitarsi rigorosamente al restauro conservativo dell'immobile esistente secondo le tipologie di intervento descritte con la tassativa esclusione di qualunque demolizione e ricostruzione”) già solo per la mancanza del vano di accesso, catastalmente indicato come unica forma di accesso all'immobile, che imporrebbe la demolizione del muro portante.

Deve inoltre rilevarsi come “*In tema di dolo quale causa di annullamento del contratto, sia nella ipotesi di dolo commissivo che in quella di dolo omissivo, gli artifici o i raggiri, la reticenza o il*

silenzio devono essere valutati in relazione alle particolari circostanze di fatto ed alle qualità e condizioni soggettive dell'altra parte, onde stabilire se erano idonei a sorprendere una persona di normale diligenza, giacché l'affidamento non può ricevere tutela giuridica se fondato sulla negligenza” (v. Cass. 1585/217).

Nel caso di specie, può osservarsi che non era esigibile dalla parte acquirente un comportamento differente, atteso che l'inganno non poteva essere neutralizzato dall'ingannato con l'uso della normale diligenza, potendo l'errore essere evitato solo con l'ausilio di competenze tecniche.

In conclusione, si ritiene del tutto ragionevole assumere che **Pt_1** ove avesse avuto contezza della falsa rappresentazione di cui sopra - certamente atta a viziare la volontà - e delle conseguenze che ne sarebbero all'evidenza derivate, non sarebbe addivenuti alla stipula, dovendosi conseguentemente affermare la fondatezza della proposta domanda di annullamento del contratto ai sensi dell'art. 1439 c.c., per il quale "il dolo è causa di annullamento del contratto quando i raggiri usati da uno dei contraenti sono stati tali che, senza di essi, l'altra parte non avrebbe contrattato".

Infondata è l'eccezione di controparte relativa all'intervenuta prescrizione della domanda di annullamento. Ed invero, il termine di prescrizione quinquennale dell'azione di annullamento non decorre, infatti, dal momento della stipula dell'atto di compravendita bensì dalla scoperta dell'errore o del dolo ex art. 1442 c.c. che, nel caso di specie, è da collocare alla fine del mese di agosto 2015, quando l'attore si è recato con il proprio tecnico a Lampedusa, per effettuare il sopralluogo.

Pronunciato l'annullamento del contratto e la caducazione *ex tunc* degli effetti negoziali, il venditore va conseguentemente condannato:

- alla chiesta restituzione del prezzo di compravendita incontestatamente versatogli dall'attore e divenuto indebita, pari ad euro 92.000,00 (doc. n. 3 e 10), oltre interessi legali dal pagamento al saldo ai sensi dell'art. 2033 c.c., attesa la mala fede del venditore;
- al risarcimento del danno subito dall'acquirente per aver confidato nella validità del contratto e per aver, pertanto, sostenuto l'esborso di € 4.000,00 per il pagamento delle competenze notarili, oltre rivalutazione monetaria ed interessi legali dal pagamento al saldo.

Non appare per contro dovuto l'importo risarcitorio preteso per la perdita della possibilità di acquistare un altro immobile quantificato in euro 54.000,00. Orbene, il danno da mancato guadagno (lucro cessante) presuppone, in particolare, la prova dell'utilità patrimoniale che il creditore avrebbe conseguito se l'obbligazione fosse stata adempiuta o il fatto illecito non si sarebbe verificato. In merito, la Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 5613 del 08 marzo 2018 ha fornito alcune interessanti precisazioni in tema di risarcimento del danno da “mancato guadagno” (c.d. lucro cessante). Ha osservato la Cassazione, in proposito, che il “*danno patrimoniale da mancato guadagno (...) presuppone la prova, sia pure indiziaria, dell'utilità patrimoniale che il creditore*

avrebbe conseguito se l'obbligazione fosse stata adempiuta, esclusi solo i mancati guadagni meramente ipotetici perché dipendenti da condizioni incerte". Pertanto, secondo la Corte, la liquidazione di tale danno "richiede un rigoroso giudizio di probabilità (e non di mera possibilità), che può essere equitativamente svolto in presenza di elementi certi offerti dalla parte non inadempiente", dai quali il giudice desumere l'entità del danno subito.

Nel caso di specie non risulta che l'attore abbia fornito prova di indizi certi relativi allo svolgimento di trattative con terzi, né che abbia dimostrato di aver effettuato proposte di acquisto ulteriori. In altri termini, non è stata fornita alcuna prova in relazione alla perdita di occasioni alternative che avrebbero avuto serie probabilità di realizzazione.

Le spese di lite, come quelle di CTU (separatamente già liquidate), seguono il principio della soccombenza ex art. 91 c.p.c. e sono quindi poste per l'intero a carico di parte convenuta; le stesse si liquidano in dispositivo secondo il D.M. n. 55 del 10.03.2014, aggiornato ai sensi del DM n. 147/22, applicandosi i valori medi dello scaglione sino ad euro 260.000,00, abbattuti del 30 % tenuto conto dell'attività difensiva concretamente espletata nonché del livello di complessità delle questioni trattate.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente decidendo, ogni altra domanda ed eccezione disattesa:

- 1) annulla il contratto di compravendita stipulato in data 20.04.2013 tra *Controparte_1* e *Parte_1* con atto ai rogiti del Notaio *Persona_2*, Rep. n. 103151, Racc. n. 6715, avente ad oggetto il fabbricato sito in Lampedusa Contrada Madonna, identificato in catasto al foglio di mappa 14 particella 330 e limitrofo spazio di terreno identificato al foglio 14 particella 379 (accorpato al corpo di fabbrica in data 18/09/2013);
- 2) Condanna *Controparte_1* al pagamento, in favore dell'attore:
 - a) del prezzo di compravendita, pari ad euro 92.000,00, oltre interessi legali dal pagamento al saldo ai sensi dell'art. 2033 c.c.;
 - b) dell'importo risarcitorio di € 4.000,00 oltre rivalutazione monetaria ex art. 150 disp. att. c.p.c. e interessi legali sull'importo annualmente rivalutato, dall'aprile 2013 al saldo;
- 3) Respinge ogni diversa domanda;
- 4) Condanna il convenuto alla rifusione, in favore dell'attore, delle spese di lite, che liquida in complessivi euro 10.658,10, di cui euro 786,00 per esborsi (contributo unificato) ed il residuo per compensi difensivi, oltre rimborso spese generali, IVA e C.p.a. come per legge;
- 5) Pone definitivamente a carico del convenuto le spese della disposta C.T.U.

Così deciso in Agrigento, il 1.06.2026

Il Giudice

Laura Torregrossa