

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Corte di Appello di T.....

.....

CONCLUSIONI DELLE PARTI

-PER PARTE APPELLANTE:

"Voglia la Corte Ecc.ma

in via principale

in parziale riforma della impugnata sentenza, respingere la (terza)

domanda dei signori di riduzione del prezzo di

acquisto dell'immobile oggetto del contenzioso per inesistenza o

comunque per mancata dimostrazione di una effettiva riduzione di

valore;

conseguentemente, condannare gli attuali appellati all'integrale

pagamento delle spese di lite.

In via subordinata

Sempre in parziale riforma dell'impugnata sentenza, nel caso in cui

venga riconosciuta una riduzione di valore dell'immobile oggetto del

contenzioso, procedere ad una liquidazione oggettivamente

proporzionata e comunque fortemente ridotta e più volte

demoltiplicata rispetto a quella eseguita dal Giudice di primo

grado; conseguentemente, condannare gli attuali appellati

all'integrale pagamento delle spese del presente grado di giudizio e

compensare invece integralmente quelle di primo grado, C.T.U.

compresa.

.....

PER PARTI APPELLATE:

“Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello,
reietta ogni contraria istanza, eccezione e conclusione;

.....

Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il e
.....
convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di
la Spa esponendo: che avevano

.....

.....; che, inoltre, l'alloggio non risultava
isolato acusticamente

.....

Si costituiva in giudizio la convenuta Spa
affermando

.....

.....; che l'edificio era inoltre conforme alle norme in materia di
isolamento acustico. La convenuta chiedeva quindi il rigetto di tutte
le domande degli attori.

.....

la causa veniva istruita con una CTU. Dopo l'assunzione di
chiarimenti dal CTU la causa veniva decisa dalla sentenza
n., con la quale il giudice accoglieva la domanda subordinata
degli attori in quanto l'immobile era insufficientemente insonorizzato
e pertanto riduceva equitativamente il prezzo pagato per l'acquisto
dell'alloggio nella misura del 20% del prezzo dichiarato nell'atto di

acquisto, pari a €51.074,49, con la condanna della convenuta al pagamento di detta somma nonché delle spese di lite e del costo della CTU.

Avverso tale sentenza proponeva appello la

Spa contestando il potere del giudice di liquidare in via equitativa la riduzione del prezzo in mancanza di elementi diretti a dimostrare la perdita di valore dell'immobile compravenduto; in ogni caso risultava eccessiva e non motivata la riduzione del 20% del prezzo e la condanna al rimborso di tutte le spese di lite a fronte

.....
Si costituivano gli appellati chiedendo il rigetto dell'appello e la conferma della impugnata sentenza.

.....
Motivi della decisione

.....
Appare evidente che risulta ampiamente provato l'an debeatur di quanto sostenuto dagli attori in primo grado e odierni appellati circa la non adeguata insonorizzazione dell'alloggio compravenduto, con la conseguenza che il giudice aveva il potere di determinare in via equitativa il risarcimento del danno o la riduzione del prezzo (v.

.....
Quindi il giudice aveva il potere di quantificare in via equitativa la riduzione del prezzo a fronte della domanda subordinata degli attori e della prova inconfutabile della sussistenza di un difetto dell'alloggio compravenduto tale da incidere in modo sensibile sul suo valore di mercato.

.....
(che non potrà mai essere compensato con l'aumento generalizzato di valore della zona immobiliare in cui si trova l'alloggio perché, in proporzione, lo stesso sarà sempre di valore ridotto rispetto agli altri immobili che non presentano viz . Ora,

.....
La misura della riduzione del prezzo di acquisto appare poi rispondente al caso di specie ove si consideri anche che il difetto della inadeguata insonorizzazione non riguarda un immobile destinato ad una attività artigianale o ad ufficio (ove il rumore dei passi al piano superiore può essere attenuato, anche parzialmente, dal rumore di fondo delle macchine) ma una abitazione, ove il silenzio (o comunque un rumore attenuato) ha una rilevante incidenza sul riposo e, più in generale, sul benessere psicofisico delle persone che vi abitano.

La Corte, pertanto, sulla base delle considerazioni sopra esposte, ritiene di poter confermare la percentuale di riduzione del prezzo di acquisto dell'alloggio de quo nella misura del 20%, pari a € 51.074,49.