

Cass. civ. [ord.], sez. III, 20-10-2020, n. 22854.

### Svolgimento del processo

Nel corso di una procedura esecutiva promossa da FONSPA Credito Fondiario e Industriale S.p.A., rappresentata da PIRELLI RE Credit Servicing S.p.A., nella quale vi era stato l'intervento di un altro creditore, P.C. si è resa aggiudicataria di un immobile, ha pagato il prezzo di aggiudicazione - che è stato distribuito ai creditori aventi diritto - e ha ottenuto il decreto di trasferimento.

Successivamente ha agito in giudizio nei confronti di FONSPA Credito Fondiario e Industriale S.p.A. e di PIRELLI RE Credit Servicing S.p.A. per ottenere la restituzione di una parte del prezzo versato ed alle stesse distribuito, sull'assunto che il bene acquistato aveva una superficie complessivamente inferiore a quella indicata nella relazione di stima ed in base alla quale era stato determinato il prezzo posto a base della vendita forzata. FONSPA Credito Fondiario e Industriale S.p.A., costituitosi in giudizio a mezzo della rappresentante PIRELLI RE Credit Servicing S.p.A., nel contestare il fondamento della domanda, ha chiamato in causa, per essere manlevata in caso di soccombenza, l'esperto che aveva redatto la relazione di stima del bene pignorato, N.G., nei confronti del quale l'attrice ha quindi esteso la propria domanda.

Le domande della P. sono state rigettate dal Tribunale di Bari.

La Corte di Appello di Bari ha confermato la decisione di primo grado.

Ricorre la P., sulla base di undici motivi.

Resistono con distinti controricorsi FBS S.p.A., in rappresentanza di Sagrantino Italy S.r.l. (subentrata nella titolarità delle posizioni soggettive sostanziali oggetto del giudizio già spettanti a FON-SPA Credito Fondiario e Industriale S.p.A.), nonché N.G..

Non ha svolto attività difensiva in questa sede l'altra società intimata.

Il ricorso è stato trattato in camera di consiglio, in applicazione degli artt. 375 e 380 bis.1 c.p.c..

### Motivi della decisione

1. Con il primo motivo del ricorso si denuncia "Violazione e/o falsa applicazione degli artt. 324, 329, 343 e 346 c.p.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 4".

Con il secondo motivo si denuncia "Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 2909 c.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3".

Con il terzo motivo si denuncia "Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 4".

I primi tre motivi del ricorso sono connessi, costituendo espressione di una censura sostanzialmente unitaria; possono quindi essere esaminati congiuntamente.

Essi sono infondati.

La ricorrente sostiene che la decisione di rigetto nel merito della propria domanda, da parte del tribunale in primo grado, avrebbe determinato un giudicato implicito sulla ammissibilità della stessa, in mancanza di impugnazione incidentale della parte convenuta vittoriosa.

Di conseguenza, la corte di appello non avrebbe potuto dichiarare, come ha fatto, in secondo grado, l'inammissibilità della domanda stessa (per non essere stata proposta nell'ambito del processo esecutivo), così omettendo un nuovo esame del merito del giudizio.

Secondo il consolidato indirizzo di questa Corte (che il ricorso non contiene argomenti idonei ad indurre a rivedere), in realtà, "il giudicato interno preclude la rilevanza d'ufficio delle relative questioni solo se espresso, cioè formatosi su rapporti tra "questioni di merito" dedotte in giudizio e, dunque, tra le plurime domande od eccezioni di merito, e non quando implicito, cioè formatosi sui rapporti tra "questioni di merito" e "questioni pregiudiziali" o "preliminari di rito o merito" sulle quali il giudice non abbia pronunciato esplicitamente, sussistendo tra esse una mera presupposizione logico-giuridica" (cfr., ex plurimis: Cass., Sez. V, Ordinanza n. 25906 del 31 ottobre 2017, Rv. 646160 - 01; nel medesimo senso: Sez. U, Sentenza n. 26019 del 30 ottobre 2008, Rv. 604949 - 01; Sez. V, Sentenza n. 10027 del 29 aprile 2009, Rv. 607840 - 01; Sez. L, Sentenza n. 21703 del 13 ottobre 2009, Rv. 612517 - 01; Sez. III, Sentenza n. 13833 del 09 giugno 2010, Rv. 613274 - 01; Sez. V, Sentenza n. 20978 del 13 settembre 2013, Rv. 628501 - 01; Sez. V, Ordinanza n. 32805 del 19 dicembre 2018, Rv. 652137 - 01; Sez. U, Sentenza n. 7925 del 20 marzo 2019, Rv. 653277 - 01; Sez. V, Ordinanza n. 32637 del 12 dicembre 2019, Rv. 656371 - 01).

Nella specie non risulta vi sia stata da parte del tribunale alcuna decisione espressa in ordine all'ammissibilità della domanda proposta dalla P., che - secondo quanto afferma la stessa ricorrente - sarebbe stata semplicemente rigettata nel merito.

Al di là, quindi, della circostanza che in realtà la società convenuta risulta avere riproposto tutte le proprie difese in appello, ivi incluse quelle relative all'inammissibilità della domanda avanzata nei suoi confronti (come emerge dal puntuale richiamo operato nel controricorso alle difese svolte nel corso del giudizio di secondo grado), è sufficiente rilevare che il gravame proposto dalla stessa P. con riguardo al merito della decisione di primo grado (sul quale esclusivamente si era pronunciato il tribunale) ha impedito il passaggio in giudicato di tale decisione, così riaprendo la possibilità - e la necessità - per il giudice di secondo grado di esaminare tutti gli aspetti della relativa domanda, anche in relazione alle questioni pregiudiziali di rito e preliminari di merito e, pertanto, anche in relazione alla sussistenza del presupposto necessario per la proponibilità di detta domanda al di fuori del processo esecutivo in cui aveva avuto luogo l'aggiudicazione, questione certamente rilevabile di ufficio.

2. Con il quarto motivo si denuncia "Violazione e/o falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 4".

Con il quinto motivo si denuncia "Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 2729 c.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3".

Il quarto ed il quinto motivo del ricorso esprimono una censura unitaria, sono intimamente connessi e possono pertanto essere esaminati congiuntamente.

Essi sono inammissibili.

La corte di appello, valutando le acquisizioni probatorie disponibili, ha ritenuto che la P. non avesse fornito adeguata prova della circostanza di fatto di avere potuto acquisire la consapevolezza della differenza tra la superficie effettiva dei giardini pertinenziali dell'unità immobiliare di cui si era resa aggiudicataria e quella indicata nella relazione di stima, solo dopo la conclusione del processo esecutivo.

Ha in proposito inoltre aggiunto che, in realtà, tale consapevolezza poteva di fatto ritenersi intervenuta, al più tardi, a seguito dell'immissione dell'aggiudicataria (che peraltro aveva personalmente visitato l'immobile prima della vendita, come emerge dalla stessa decisione impugnata) nel possesso del bene acquistato, presumibilmente avvenuta in coincidenza con l'esecutività del decreto di trasferimento, cioè diversi mesi prima della discussione del piano di riparto finale.

La ricorrente sostiene che in realtà non vi erano elementi di prova sufficienti per ritenere che essa - a prescindere dalla data di esecutività del decreto di trasferimento - fosse entrata nella materiale

disponibilità dell'immobile anteriormente alla chiusura della procedura esecutiva, onde la decisione violerebbe gli artt. 115 e 116 c.p.c., nonché l'art. 2729 c.c..

2.1 Le censure di cui ai motivi di ricorso in esame si risolvono nella contestazione di accertamenti di fatto operati dai giudici del merito sulla base della valutazione del materiale probatorio e sostenuti da adeguata motivazione (non apparente, né insanabilmente contraddittoria sul piano logico, come tale non sindacabile nella presente sede), nonché nella richiesta di nuova e diversa valutazione delle prove, il che non è consentito nel giudizio di legittimità.

2.2 D'altra parte, in relazione alla questione dedotta, il ricorso difetta di specificità, in violazione dell'art. 366 comma 1, n. 6, c.p.c..

La ricorrente non allega affatto in quale data avrebbe acquisito la effettiva consapevolezza della discrepanza tra la superficie effettiva dell'immobile di cui si era resa aggiudicataria e quella indicata nella relazione di stima e neanche indica in quale esatta data sarebbe effettivamente entrata nella disponibilità materiale del predetto immobile.

Tanto meno richiama gli atti e i documenti regolarmente prodotti nel corso del giudizio di merito, sulla base dei quali avrebbero eventualmente potuto e dovuto evincersi tali indicazioni.

2.3 Inoltre le censure di violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. non risultano effettuate con la necessaria specificità, in conformità ai canoni a tal fine individuati dalla giurisprudenza di questa Corte (cfr. Cass., Sez. U, Sentenza n. 16598 del 05 agosto 2016, Rv. 640829 - 01; Sez. III, Sentenza n. 11892 del 10 giugno 2016, Rv. 640192 - 01, 640193 - 01 e 640194 - 01).

2.4 È comunque opportuno osservare che la corte di appello ha chiaramente affermato che spetta all'aggiudicatario - il quale proponga nei confronti dei creditori azione di ripetizione di parte del prezzo pagato per la vendita forzata dopo la chiusura (o comunque al di fuori) del processo di esecuzione - fornire la prova della impossibilità di contestare la regolarità del procedimento di vendita coattiva attraverso le opposizioni proponibili in sede esecutiva, per avere potuto conseguire la consapevolezza delle relative irregolarità solo dopo la chiusura dell'esecuzione.

La ricorrente si limita, nella sostanza, a sostenere che non vi erano agli atti elementi sufficienti di prova in relazione all'individuazione del momento esatto in cui essa aveva conseguito la disponibilità materiale dell'immobile e, quindi, aveva potuto rendersi conto della non coincidenza della sua effettiva superficie con quella indicata nella relazione di stima, senza neanche allegare in modo chiaro e specifico di avere fornito la prova positiva del fatto che tale consapevolezza era potuta intervenire solo dopo la chiusura dell'esecuzione.

In tal modo però dimostra di non avere adeguatamente colto, e comunque omette di contestare specificamente, la indicata ratio decidendi, chiaramente posta alla base della sentenza impugnata e fondata sulla individuazione dell'onere probatorio gravante su essa attrice, il che costituisce ulteriore motivo di inammissibilità delle censure in esame.

3. Con il sesto motivo si denuncia "Violazione e/o falsa applicazione degli artt. 485, 512, 615 e 617 c.p.c., art. 24 Cost. e artt. 2935 e 2969 c.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 4".

Il motivo è infondato.

La decisione impugnata è infatti conforme ai principi di diritto desumibili dai precedenti di questa Corte - ai quali si intende dare continuità - secondo cui ogni questione relativa alla validità ed efficacia dell'aggiudicazione e della vendita forzata deve essere fatta valere, tanto dalle parti del processo esecutivo quanto dall'aggiudicatario, nell'ambito del processo esecutivo stesso, attraverso i rimedi impugnatori ad esso connaturali (e, quindi, in primo luogo attraverso l'opposizione agli atti esecutivi di cui all'art. 617

c.p.c.), non potendo ritenersi ammissibile una autonoma azione di ripetizione (in tutto o in parte) del prezzo di aggiudicazione, nei confronti dei creditori che hanno partecipato al riparto ovvero del debitore al quale sia stato attribuito l'eventuale residuo (e comunque qualsiasi azione volta a contestare l'efficacia della vendita forzata ovvero il prezzo della stessa), al di fuori del processo esecutivo, se non in via eccezionale, previa dimostrazione, da parte di chi la proponga, che l'esperimento dei rimedi endoesecutivi non gli era in alcun modo possibile prima della definitiva chiusura della procedura esecutiva, in ragione della data in cui era insorta la effettiva e concreta possibilità di far valere la causa di invalidità, nonostante una condotta improntata all'ordinaria diligenza.

I principi in questione risultano chiaramente affermati, sulla base di un'ampia ricostruzione sistematica, in una fattispecie analoga alla presente, in cui si è sancito che "nella vendita forzata l'aggiudicatario del bene pignorato, in quanto parte del processo di esecuzione, ha l'onere di far valere l'ipotesi di "aliud pro alio" con il solo rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi, che va esperita nel limite temporale massimo dell'esaurimento della fase satisfattiva dell'espropriazione, costituito dalla definitiva approvazione del progetto di distribuzione e comunque entro il termine perentorio di venti giorni dalla legale conoscenza dell'atto viziato, ovvero dal momento in cui la conoscenza del vizio si è conseguita o sarebbe stata conseguibile secondo una diligenza ordinaria" (Cass., Sez. III, Sentenza n. 7708 del 02 aprile 2014, Rv. 630352 01; sostanzialmente nel medesimo senso, cfr. altresì, successivamente: Cass., Sez. VI - 3, Ordinanza n. 12242 del 14 giugno 2016, Rv. 640266 - 01 Sez. VI - 3, Ordinanza n. 11729 del 11 maggio 2017, Rv. 644283 - 01).

Ritiene la Corte che il principio in questione, diversamente da quanto sostiene la ricorrente, abbia senz'altro validità generale, per tutte le ipotesi di contestazioni attinenti alla regolarità della vendita coattiva.

Esso si applica, quindi, non solo in caso di totale inefficacia della vendita per la ricorrenza di un'ipotesi di "aliud pro alio" ma altresì - anzi, a più forte ragione - nell'ipotesi in cui venga in discussione l'entità del prezzo di aggiudicazione, trattandosi in ogni caso di contestazioni attinenti alla regolarità di atti della procedura esecutiva e, segnatamente, della fase della liquidazione e del trasferimento dei beni pignorati (ciò è a dirsi tanto nel caso in cui siano dedotti vizi che abbiano inciso sulla determinazione del prezzo base della vendita, quanto nel caso in cui si contesti la regolarità dell'aggiudicazione o del suo prezzo, ovvero l'illegittimità del decreto di trasferimento).

Né può condividersi l'assunto della ricorrente secondo cui la fattispecie per cui è causa (erronea indicazione, nella relazione di stima, della superficie dei giardini di pertinenza dell'unità immobiliare posta in vendita) andrebbe assimilata ad una ipotesi di evizione parziale, con la conseguenza che sarebbe comunque consentita, ai sensi dell'art. 2921 comma 1, c.c., l'azione di ripetizione nei confronti dei creditori che hanno partecipato al riparto, anche dopo la distribuzione del prezzo.

È infatti evidente, in primo luogo, che l'evizione - il cui aspetto strutturale è costituito dall'intervento rivendicativo e/o espropriativo di un terzo in relazione al bene oggetto della vendita - dà luogo ad una fattispecie del tutto distinta e autonoma rispetto alla semplice discrepanza tra la superficie reale dell'immobile e quella indicata nella relazione di stima che ha preceduto la vendita coattiva (e ciò è a dirsi a prescindere dalla corretta e precisa qualificazione di tale ultimo vizio e dalla effettiva possibilità di farlo valere con riguardo alla vendita coattiva, ai sensi dell'art. 2922 c.c., per ottenere una riduzione del prezzo, questione che nella sentenza impugnata sembra essere positivamente risolta, ma che in realtà attiene al merito della domanda proposta e quindi non entra nella effettiva ratio decidendi, essendo stata la domanda stessa ritenuta inammissibile per una ragione pregiudiziale di rito, onde si tratta questione sulla quale non è necessario prendere posizione nella presente sede).

Inoltre, deve osservarsi - anche per completezza espositiva che la stessa previsione di cui all'art. 2921 comma 1, c.c., con riguardo all'evizione, in realtà non sancisce in alcun modo una facoltà discrezionale per

l'aggiudicatario, di scegliere liberamente il momento in cui agire al fine di ottenere la restituzione in tutto o in parte del prezzo del bene per cui ha rispettivamente subito l'evizione totale o parziale, ma si limita a dettare le modalità dell'azione, a seconda del momento in cui sia avanzata (chiarendo che essa deve avvenire attraverso i rimedi endoesecutivi se l'aggiudicatario agisca entro il momento della distribuzione del prezzo ovvero mediante l'azione di ripetizione, se lo faccia successivamente), senza indicare le condizioni che rendano eventualmente ammissibile o meno ciascuna delle due alternative.

Anche siffatta previsione è, dunque, del tutto compatibile con la ricostruzione sistematica qui accolta, secondo cui l'aggiudicatario è sempre tenuto ad agire con i rimedi endoesecutivi in caso di contestazioni attinenti alla regolarità della vendita, salva l'ipotesi in cui ciò non sia oggettivamente stato possibile prima della definitiva chiusura della procedura esecutiva, nonostante una condotta improntata all'ordinaria diligenza (ipotesi che ovviamente potrà essere particolarmente frequente proprio in caso di evizione, dipendendo il verificarsi di quest'ultima dall'iniziativa, di incerta collocazione temporale, di un terzo estraneo al processo esecutivo).

4. Con il settimo motivo si denuncia "Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 4".

Con l'ottavo motivo si denuncia "Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 2043 c.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3".

Con il nono motivo si denuncia "Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 4".

Con il decimo motivo si denuncia "Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 116 c.p.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 4".

Con l'undicesimo motivo si denuncia "Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1127 c.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3".

I motivi dal settimo all'undicesimo riguardano la domanda risarcitoria proposta dalla P. nei confronti dell'esperto che aveva redatto la (erronea) relazione di stima del bene pignorato, N.G.. Si tratta di motivi logicamente connessi, che possono quindi essere esaminati congiuntamente.

Essi sono in parte inammissibili ed in parte infondati.

4.1 La corte di appello ha accertato, in fatto, che l'aggiudicataria aveva certamente avuto la possibilità di rendersi conto della effettiva dimensione dei giardini di pertinenza dell'unità immobiliare posta in vendita, avendo visitato personalmente l'immobile prima della gara ed avendo preso visione della relazione di stima, cui era allegata una planimetria dalla quale emergeva chiaramente, *ictu oculi*, che la superficie dei giardini era all'incirca pari a quella dell'appartamento e non quattro volte superiore, come risultava invece dall'indicazione palesemente erronea espressa in metri quadrati nella relazione stessa.

Ha altresì accertato che, sebbene il prezzo base dell'immobile in vendita fosse stato determinato anche in relazione alla superficie dei giardini erroneamente espressa in metri quadrati nella relazione di stima, la gara si era svolta con una pluralità di offerenti e di rilanci e l'aggiudicazione aveva infine avuto luogo per un prezzo all'incirca doppio di quello base (prezzo base: Euro 141.000,00; prezzo di aggiudicazione: Euro 280.000,00). Sulla base di tali accertamenti di fatto, ha concluso che l'errore nell'indicazione della superficie in metri quadrati dei giardini, contenuta nella relazione di stima, non aveva avuto una effettiva incidenza sul prezzo di aggiudicazione.

Ha cioè ritenuto che l'erronea determinazione del prezzo base da parte dell'esperto non aveva determinato, in concreto, l'aggiudicazione dell'immobile posto in vendita ad un prezzo superiore a quello per il quale esso sarebbe stato aggiudicato nel caso in cui il prezzo base fosse stato determinato

nell'importo inferiore corrispondente a quello derivante dalla corretta indicazione della superficie in metri quadri dei giardini pertinenziali (incidente d'altra parte solo per il 10% sulla superficie convenzionale lorda commerciale). 4.2 Come è evidente, si tratta di accertamenti di fatto operati dalla corte di appello sulla base della valutazione degli elementi istruttori disponibili e sostenuti da adeguata motivazione (non apparente né insanabilmente contraddittoria sul piano logico, come tale non sindacabile nella presente sede).

Le censure di cui ai motivi di ricorso in esame si risolvono, nella sostanza, in una contestazione degli indicati accertamenti di fatto e nella richiesta di una nuova e diversa valutazione delle prove, il che non è consentito in sede di legittimità.

4.3 È opportuno osservare che non è pertinente, in senso contrario a quanto fin qui esposto, il richiamo operato dalla ricorrente ad un precedente di questa Corte (Cass., Sez. III, Sentenza n. 2359 del 02 febbraio 2010, non massimata) in cui, in una situazione solo apparentemente analoga alla fattispecie in esame, è stata cassata la decisione di merito che aveva escluso l'incidenza, sul prezzo di aggiudicazione, di una erronea indicazione della superficie degli immobili venduti nella relazione di stima.

In quel caso, infatti (in cui, a differenza che nella presente fattispecie, veniva in considerazione un'aggiudicazione avvenuta al prezzo base, senza rilanci), la Corte ha affermato che, per verificare l'esistenza di un danno risarcibile, era decisivo accertare se la determinazione del prezzo base secondo un procedimento corretto (cioè non alterato dall'errore di misurazione della superficie del bene) avrebbe determinato o meno un'aggiudicazione per un prezzo presumibilmente inferiore. In tale ottica, ha quindi ritenuto irrilevante la circostanza - nella specie l'unica posta a base della decisione di merito, per questo ritenuta non conforme a diritto - che il prezzo effettivo di aggiudicazione fosse comunque inferiore a quello di mercato del bene trasferito, affermando espressamente che "l'esistenza del danno non necessariamente dipende, in un acquisto, da quanto il prezzo pagato si discosti da quello di mercato, ma ben può ricollegarsi a quanto sia diverso e maggiore rispetto a quello che sarebbe stato pagato se non fosse intervenuto il colposo elemento perturbatore che ne abbia provocato l'alterazione" (precisando, inoltre, che "quale sarebbe presumibilmente stato il minor prezzo di acquisto se le misurazioni fossero state effettuate, costituisce un apprezzamento di fatto, da compiersi sulla base delle regole della inferenza induttiva...").

Orbene, nella presente fattispecie la corte di appello - diversamente da quanto pare sostenere la ricorrente - non ha affatto ritenuto decisiva la sola circostanza che il prezzo di aggiudicazione dell'immobile fosse comunque in linea o addirittura inferiore a quello di mercato, ma ha accertato in fatto, in via induttiva, che, anche in mancanza dell'elemento perturbatore (dato dalla erronea indicazione, nella relazione di stima, della metratura dei giardini pertinenziali), l'aggiudicazione sarebbe comunque avvenuta al medesimo prezzo finale (o comunque ad un prezzo non inferiore a quello in concreto pagato dalla P.), il che esclude, proprio in coerenza con i principi espressi nel precedente di legittimità richiamato dalla ricorrente, che quest'ultima abbia subito in concreto un danno in conseguenza di quell'erronea indicazione.

In base alle considerazioni che precedono, la decisione impugnata deve dunque ritenersi conforme a diritto nella parte in cui esclude l'esistenza di un nesso di causa tra la condotta negligente dell'esperto stimatore N. ed il preteso (ma in realtà inesistente) danno allegato dall'attrice, il che assorbe ogni altra questione avanzata con i motivi di ricorso in esame.

4.4 È infine appena il caso di sottolineare che è manifestamente infondata, in diritto, anche la censura di violazione dell'art. 112 c.p.c. di cui al nono motivo del ricorso.

La ricorrente sostiene che, avendo il tribunale omissso di pronunciare sulla sua domanda risarcitoria nei confronti del N., quest'ultimo aveva l'onere di avanzare appello incidentale o quanto meno di riproporre tutte le difese ed eccezioni avanzate in primo grado, ivi inclusa quella relativa alla diligenza prestata da essa

aggiudicataria nell'acquisizione degli elementi utili ad individuare le esatte caratteristiche dell'immobile in vendita, nella fase anteriore alla gara.

Orbene, se da una parte non vi è ovviamente alcun onere di proposizione di impugnazione incidentale da parte del convenuto vittorioso, in relazione ad una pronuncia del tutto omessa, d'altra parte la questione della diligenza dell'aggiudicataria nella fase anteriore alla vendita non costituisce affatto una eccezione, né in senso stretto né in senso lato, trattandosi di mera difesa in relazione ai fatti costitutivi della domanda che è comunque onere della parte attrice allegare e dimostrare. Le relative circostanze erano quindi certamente e liberamente valutabili dai giudici di secondo grado, in quanto emergenti dagli atti, senza necessità di alcuna riproposizione della questione da parte del convenuto appellato, neanche ai sensi dell'art. 346 c.p.c..

5. Il ricorso è rigettato.

Per le spese del giudizio di cassazione si provvede, sulla base del principio della soccombenza, come in dispositivo.

Deve darsi atto della sussistenza dei presupposti processuali (rigetto, ovvero dichiarazione di inammissibilità o improcedibilità dell'impugnazione) di cui all'art. 13, comma 1 quater, D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, introdotto dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17.

P.Q.M.

La Corte:

- rigetta il ricorso;

- condanna la ricorrente a pagare le spese del giudizio di legittimità in favore dei controricorrenti, liquidandole, per ciascuno di essi, in complessivi Euro 3.000,00, oltre Euro 200,00 per esborsi, nonché spese generali ed accessori di legge. Si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali (rigetto, ovvero dichiarazione di inammissibilità o improcedibilità dell'impugnazione) di cui all'art. 13, comma 1 quater, D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, inserito dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso (se dovuto e nei limiti in cui lo stesso sia dovuto), a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sezione Terza Civile, il 25 giugno 2020.

Depositato in Cancelleria il 20 ottobre 2020