

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TERZA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:
Dott. FRASCA Raffaele - Presidente -
Dott. SESTINI Danilo - Consigliere -
Dott. FIECCONI Francesca - Consigliere -
Dott. POSITANO Gabriele - rel. Consigliere -
Dott. D'ARRIGO Cosimo - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso OMISSIS proposto da:

NOTAIO

- ricorrente -

contro

ACQUIRENTI e PRECEDENTE NOTAIO

- controricorrenti -

e contro

VENDITORI, PRECEDENTI PROPRIETARI, BANCA;

- intimati -

avverso la sentenza n. 365/2014 della CORTE D'APPELLO SEZ.DIST. DI TARANTO, depositata il 23/09/2014;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 07/02/2018 dal Consigliere Dott. GABRIELE POSITANO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. FINOCCHI GHERSI Renato, che ha concluso per il rigetto;

udito l'Avvocato ALFREDO LOVELLI;

udito l'Avvocato NICOLA NARDELLI.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Con sentenza del 1 febbraio 2012 il Tribunale di Taranto accoglieva la domanda proposta da ACQUIRENTI nei confronti del NOTAIO e dei propri VENDITORI, diretta ad ottenere la dichiarazione di inadempimento alle obbligazioni contrattuali dell'atto di vendita dell'8 marzo 1992 con condanna alla restituzione del prezzo e al risarcimento del danno. Accertava, altresì, la responsabilità del notaio per l'omessa rilevazione delle trascrizioni di pignoramenti

Sentenza, Corte di Cassazione, sez. III civ., Pres. Frasca – Rel. Positano, n. 18525 del 13 luglio 2018

gravanti sull'immobile, condannando il solo professionista al risarcimento del danno pari al prezzo di vendita dell'immobile, oltre interessi legali e rivalutazione.

2. Avverso tale decisione proponeva appello NOTAIO, chiedendo il rigetto della domanda attorea e, in via graduata, nell'ipotesi di conferma della sentenza, di estendere la condanna ai VENDITORI, nonché ai PRECEDENTI PROPRIETARI, oltre alla responsabilità del precedente notaio, inadempiente per le medesime ragioni.

3. VENDITORI chiedevano il rigetto dell'appello e spiegavano appello incidentale per il ristoro delle spese di primo grado e per l'accoglimento delle domande già proposte davanti al primo giudice, tra le quali quella di garanzia nei confronti di BANCA da questi chiamata in causa in data 11 marzo 2008.

4. Con sentenza pubblicata il 23 settembre 2014 la Corte d'Appello Lecce, Sezione Distaccata di Taranto rigettava l'appello principale e quello incidentale, provvedendo sulle spese di lite.

5. Avverso tale decisione proponeva ricorso per cassazione NOTAIO sulla base di TRE MOTIVI. Resistono in giudizio ACQUIRENTI, nonché PRECEDENTE NOTAIO e BANCA depositando separati controricorsi.

6. Con ordinanza del 7 febbraio 2017 questa Corte rilevava l'omessa notifica del ricorso a PRECEDENTI PROPRIETARI, rinviando la causa a nuovo ruolo, così da consentire l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tali parti. La ricorrente deposita atto ritualmente notificato e la causa è trattata alla pubblica udienza del 7 febbraio 2018.

7. BANCA deposita memoria ex art. 378 c.p.c..

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Preliminarmente deve darsi atto che in pubblica udienza il difensore della ricorrente ha dichiarato che, ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c., è stata disposta la chiusura anticipata del processo esecutivo poiché non risultava possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori. Tale circostanza, però, non è stata corroborata dalla relativa documentazione che avrebbe dovuto essere depositata nei termini previsti dall'art. 372 del codice di rito.

2. Con il PRIMO MOTIVO la ricorrente lamenta violazione e omessa ovvero erronea applicazione dell'art. 1223 c.c., in relazione all'art. 2919 c.c., per avere la Corte territoriale liquidato il danno sebbene gli acquirenti non avessero subito alcuna perdita patrimoniale. Questa, infatti, sarebbe intervenuta solo nel caso di vendita forzata del bene, mentre i giudici di merito hanno ritenuto sufficiente, ai fini del risarcimento, il danno potenziale, senza tenere conto che il procedimento esecutivo avrebbe potuto risolversi diversamente rispetto alla vendita del bene pignorato, sulla base di una moltitudine di eventi, quali l'esistenza di un vizio formale del procedimento, l'inerzia del creditore, la sua desistenza, il pagamento del debito da parte del debitore o altre ragioni. Nel fare ciò la Corte territoriale ha richiamato un precedente giurisprudenziale isolato rispetto all'orientamento maggioritario della giurisprudenza, che richiede la prova in termini di certezza del danno. D'altra parte, ottenendo la condanna al risarcimento del danno rapportato al prezzo di acquisto, senza avere subito la perdita del bene, gli acquirenti potrebbero locupletarsi ingiustamente.

3. Con il SECONDO MOTIVO la ricorrente lamenta violazione e omessa ovvero erronea applicazione dell'art. 100 c.p.c., in relazione all'art. 329, dello stesso codice e all'art. 2909 c.c., anche con riferimento agli artt. 1173, 1292, 1293, 1294, 1298, 1299 e 2055 c.c., oltre che degli artt. 1476 e 1483 dello stesso codice. Infatti, la Corte avrebbe dovuto ritenere

Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012

Registro affari amministrativi numero 8231/11

Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano

Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376

Sentenza, Corte di Cassazione, sez. III civ., Pres. Frasca – Rel. Positano, n. 18525 del 13 luglio 2018

responsabili anche i venditori e i precedenti danti causa, oltre che il notaio che aveva rogato il precedente atto, senza rilevare l'esistenza di trascrizioni pregiudizievoli. Nel caso di specie ricorre una responsabilità derivante dalla medesima vicenda per la quale devono rispondere solidalmente i venditori che si sono succeduti nella titolarità dominicale del bene e i notai che hanno rogato gli atti pubblici. Al contrario, la Corte territoriale, si è limitata ad affermare che l'appellante non aveva interesse ad impugnare, non avendo proposto alcuna domanda di rivalsa nei confronti dei pretesi condebitori solidali. Tale assunto non può trovare accoglimento poichè il professionista non avrebbe potuto promuovere domanda di regresso nei confronti degli altri condebitori se prima non avesse pagato l'intero debito. Ipotesi questa non realizzabile, oltre che chiaramente inopportuna, per il rischio di una declaratoria di acquiescenza o di giudicato interno.

4. Con il TERZO MOTIVO lamenta violazione e omessa ovvero erronea applicazione dell'articolo 91 c.p.c., nei rapporti tra la ricorrente e BANCA non avendo il professionista proposto alcuna domanda nei confronti della compagnia di assicurazione, evocata in giudizio, a scopo di garanzia, dai VENDITORI. Nonostante ciò NOTAIO è stata condannata al rimborso delle spese anche in favore della società di assicurazioni.

5. Il PRIMO MOTIVO è fondato.

6. Il danno che il notaio rogante il contratto di compravendita di un appartamento, il quale abbia omesso di effettuare le dovute visure ipotecarie, è tenuto a risarcire all'acquirente dell'immobile successivamente sottoposto ad esecuzione immobiliare da parte del creditore ipotecario ed aggiudicato ad un terzo, va commisurato all'effettivo nocumento sofferto dalla parte. Tale pregiudizio potrà anche esser pari al valore dell'appartamento ove il proprietario del bene, a causa dell'omissione colposa del notaio, abbia perduto l'immobile con l'esproprio o a causa del rilascio del bene (Sez. 3, Sentenza n. 982 del 18/02/1981, Rv. 411511 - 01). Diversamente, sul presupposto dell'accertata responsabilità del professionista, questi potrà essere condannato al risarcimento per equivalente commisurato, quanto al danno emergente, all'entità delle somme che gli acquirenti devono corrispondere per soddisfare i creditori e liberare l'immobile dalle formalità pregiudizievoli, al fine di conservarne la proprietà (Sez. 3 - , Ordinanza n. 22820 del 29/09/2017, Rv. 645776 - 01), con la conseguenza che *"le spese di purgazione rappresenteranno il danno e, net contempo, la sua misura"*.

7. Sulla base di tali premesse va condiviso il principio secondo cui nell'ipotesi di immobile venduto con il ministero del notaio, che a causa dell'omessa verifica delle visure, sia successivamente sottoposto ad esecuzione da parte di un creditore che aveva agito sulla base di gravami esistenti sull'immobile e non rilevati dal professionista, il danno che questi è tenuto a risarcire va commisurato all'effettivo nocumento sofferto dall'acquirente; esso può quindi essere liquidato in misura pari al valore dell'immobile perduto a seguito della vendita forzata o del quale il proprietario abbia comunque perduto la disponibilità, ovvero nella spesa necessaria per ottenere l'estinzione del processo esecutivo e la cancellazione dell'ipoteca.

8. La Corte territoriale ha ritenuto sussistente la prima ipotesi di danno, rilevando che doveva ritenersi integrata l'effettiva diminuzione patrimoniale, in considerazione del naturale sviluppo di fatti oggettivi concretamente accertati e sintomatici, in maniera inequivoca, di quella probabilità di definitiva perdita di disponibilità del bene.

9. Nel caso di specie parte attrice, con l'atto di citazione del 5 ottobre 2007, aveva chiesto di accertare l'inadempimento delle obbligazioni assunte dal notaio con il contratto d'opera intellettuale e, conseguentemente, condannare i tre convenuti alla restituzione del prezzo, oltre agli accessori e al risarcimento dei danni nella misura indicata in citazione ovvero al diverso importo che dovesse accertarsi in corso di giudizio. Sulla base di tali richieste la

Sentenza, Corte di Cassazione, sez. III civ., Pres. Frasca – Rel. Positano, n. 18525 del 13 luglio 2018

Corte territoriale ha quantificato il danno, in termini di restituzione del prezzo, come equivalente alla perdita definitiva del bene.

10. La domanda, però, si riferiva al dedotto inadempimento del professionista, al quale faceva seguito la richiesta di "restituzione del prezzo", da intendersi quale risarcimento da inadempimento per l'attività erroneamente espletata dal notaio.

11. La Corte territoriale omette di considerare che il pregiudizio in termini di certezza e attualità non sussiste prima dell'evizione, e ciò, pertanto, non consente di equiparare il danno per equivalente, all'intero prezzo del bene. Al contrario, sulla base delle considerazioni espresse in premessa, il risarcimento spettante all'acquirente dell'immobile, successivamente sottoposto ad esecuzione, deve essere commisurato all'effettivo nocumento sofferto dall'acquirente, sulla base di una valutazione da svolgersi in concreto, in considerazione degli elementi fattuali risultanti dagli atti di causa.

12. L'inadempimento del professionista ha certamente determinato un danno evento, in quanto la prestazione ha dato luogo ad un effetto del contratto che non era quello che il professionista avrebbe dovuto assicurare. Con riferimento al danno conseguenza ex art. 1223 c.c., poichè non si è verificata la perdita del bene con l'esito finale della esecuzione forzata, tale pregiudizio non può automaticamente identificarsi, così come ha fatto la Corte territoriale, con il pagamento del prezzo, ma va correttamente riferito al danno concretamente subito a causa della perdita della disponibilità dell'immobile, sia in termini di utilizzo diretto, che si godimento indiretto del bene, sia riguardo alle spese sopportate a causa della procedura esecutiva.

13. Sotto tale profilo la motivazione della Corte d'Appello appare errata nella parte in cui fa discendere dall'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile pignorato e dall'adozione dell'ordinanza di vendita, l'identificazione del pregiudizio subito con l'importo del prezzo corrisposto per il trasferimento dell'immobile, così accogliendo l'originaria domanda di condanna dei convenuti "alla restituzione del prezzo, oltre accessori".

14. La decisione impugnata va pertanto cassata sul punto e l'effettivo pregiudizio subito dovrà essere determinato, in concreto, dal giudice del rinvio in termini di danno conseguenza.

15. Sulla base delle considerazioni che precedono risulta assorbito il SECONDO MOTIVO, con il quale la ricorrente ripropone le censure sottoposte al giudice di appello, rilevando che l'azione di rivalsa non avrebbe potuto essere proposta, non avendo il professionista ritenuto di corrispondere l'intero ammontare del danno, al fine di richiedere ai condebitori la restituzione delle rispettive quote. Analoghe considerazioni riguardano il TERZO MOTIVO, con il quale la ricorrente si duole della condanna alla rifusione delle spese in favore di BANCA, soggetto evocato in giudizio dai venditori dell'immobile per essere garantiti.

16. Ne consegue che il ricorso per cassazione deve essere accolto con riferimento al PRIMO MOTIVO; la sentenza va cassata con rinvio, atteso che, la motivazione della Corte territoriale relativa alla determinazione del danno in termini di restituzione dell'intero prezzo non è corretta per cui il giudice di rinvio provvederà a determinare l'effettivo pregiudizio subito dagli acquirenti dell'immobile sulla base delle considerazioni che precedono.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso; dichiara assorbito il secondo al terzo motivo;

Sentenza, Corte di Cassazione, sez. III civ., Pres. Frasca – Rel. Positano, n. 18525 del 13 luglio 2018

cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte d'Appello di Taranto, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 7 febbraio 2018.

Depositato in Cancelleria il 13 luglio 2018

**Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy*

Ex Parte Creditoris