

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:
Dott. DE CHIARA Carlo - Presidente -
Dott. DI MARZIO Mauro - rel. Consigliere -
Dott. LAMORGESE Antonio Pietro - Consigliere -
Dott. FALABELLA Massimo - Consigliere -
Dott. DOLMETTA Aldo Angelo - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso *omissis* proposto da:

BANCA

contro

- ricorrente -

ASSICURATORI

contro

- controricorrente -

NOTAIO

- controricorrente -

- avverso la sentenza n. 4385/2015 della CORTE D'APPELLO di MILANO, dep il 03/11/2016;
- udita la relazione della causa svolta nella Camera di consiglio del 06/11/2020 dal Cons. Dott. DI MARZIO MAURO.

Svolgimento del processo

1. - La Banca ricorre per due mezzi, nei confronti degli ASSICURATORI e di NOTAIO contro la sentenza del 16 novembre 2015 con cui la Corte d'appello di Milano, provvedendo in parziale riforma della sentenza resa tra le parti dal locale Tribunale, ha determinato in Euro 959.996,96, la somma dovuta dal notaio e dal suo assicuratore, al netto della franchigia di Euro 5.000,00, alla banca, a titolo di risarcimento del danno a seguito dell'erogazione di un mutuo dell'importo di Euro 2.700.000,00 garantito da ipoteca su un immobile che avrebbe dovuto essere libero da pesi, come attestato dal notaio nella propria relazione, e sul quale invece gravavano due iscrizioni ipotecarie.

2. - ASSICURATORI e NOTAIO resistono con distinti controricorsi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - Il primo mezzo, che si protrae da pagina 8 a pagina 25, indicato come "unico motivo ex art. c.p.c., nn. 3 e 5", quantunque vi sia poi un secondo motivo in punto di spese svolto alle pagine 25-26, è rubricato: "violazione ed errata applicazione dell'art. 1223 c.c.. Violazione ed errata applicazione degli artt. 112 e 115 c.p.c.".

Secondo la ricorrente, in breve, il giudice di merito avrebbe errato nel ritenere che l'immobile sul quale era stata costituita la garanzia ipotecaria, e che era risultato gravato già da due precedenti iscrizioni ipotecarie, avesse un valore inferiore all'importo mutuato, e che il danno subito dalla banca dovesse essere rapportato non all'entità della somma concessa a mutuo, bensì al valore del bene dato a

Ordinanza, Corte di Cassazione, sez. I civ, Pres De Chiara – Rel. Di Marzio, n. 383 del 13 gennaio 2021

garanzia, al netto della somma ricavata dalla creditrice in sede di insinuazione al passivo del sopravvenuto concordato preventivo della società mutuataria.

Il secondo mezzo afferma che il giudice avrebbe mal governato il principio della soccombenza, avendo addossato le spese di lite alla banca, quantunque l'appellante avesse vinto soltanto in parte.

2. - Il ricorso va accolto nei limiti che seguono.

2.1. - Il primo composito motivo è inammissibile.

La ricorrente, mutuata ad una società, omissis, la somma di Euro 2.700.000,00, a fronte di una garanzia ipotecaria su un immobile di proprietà della medesima mutuataria, ha agito in giudizio, a seguito dell'inadempimento dell'obbligazione di rimborso del mutuo, nei confronti del notaio che aveva rogato l'atto, dietro iscrizione di ipoteca, nonché nei confronti del suo assicuratore, lamentando che il professionista, nella relazione notarile predisposta in vista del rogito, avesse indicato il bene ipotecato come libero, mentre esso era già gravato da due ipoteche. E, poiché la mutuataria era stata medio tempore ammessa al concordato preventivo, il credito di essa banca, sostanzialmente degradato al chirografo, era rimasto in gran parte insoddisfatto. Di guisa che Banca ha chiesto condanna dei convenuti al risarcimento del danno parametrato al differenziale tra la somma mutuata e non restituita e quella destinata ad essere percepita in sede di concordato preventivo, oltre accessori.

Accolta la domanda in primo grado, essa è stata riformata nel quantum dalla Corte d'appello, la quale ha osservato che il bene gravato da ipoteca, come accertato mediante consulenza tecnica d'ufficio, aveva un valore di gran lunga inferiore all'importo mutuato, con la conseguenza che, ove pure il notaio avesse riscontrato la presenza delle due precedenti iscrizioni ipotecarie, la Banca sarebbe rimasta in ogni caso insoddisfatta, attesa la situazione di incapienza determinatasi.

A fronte di ciò la ricorrente ha svolto una lunga ed articolata censura, essenzialmente incentrata:

a) sull'assunto che, se avesse saputo dell'esistenza delle due precedenti iscrizioni ipotecarie sul bene offerto in garanzia, essa banca non avrebbe stipulato il contratto di mutuo, con l'ulteriore conseguenza che il danno patito doveva essere rapportato per l'appunto all'entità della somma mutuata e quindi perduta, in ossequio al principio della restitutio in integrum del pregiudizio patito;

b) sull'erroneità della quantificazione del valore dell'immobile risultante dalla consulenza tecnica d'ufficio, che, peraltro, neppure era stata richiesta, essendo inoltre contrario ai principi generali ritenere che la quantificazione debba prendere le mosse non dal danno subito dal danneggiato ma da altri parametri.

Nel motivo si fa poi un riferimento all'appello incidentale svolto dalla Banca, e si evidenzia come essa già nella propria comparsa conclusionale in appello avesse sostanzialmente ridotto le proprie pretese, in relazione alla somma percepita in sede di procedura concordataria.

Questi essendo i termini della controversia ed il contenuto della censura, l'inammissibilità discende dalla notazione che il motivo è estraneo all'ambito della violazione di legge, giacché, lungi dal mettere in discussione il significato e la portata applicativa dell'art. 1223 c.c., contesta il governo che della previsione normativa il giudice ha fatto in relazione alla ricognizione del caso concreto (Cass. S.U., n. 10313/2006; Cass., n. 7394/2010; Cass., n. 16698/2010; Cass., n. 8315/2013; Cass., n. 26110/2015; Cass., n. 195/2016), avuto riguardo al valore dell'immobile concesso in garanzia ipotecaria.

Ed invero, in tema di responsabilità contrattuale, l'accertamento tanto del nesso di causalità tra l'inadempimento e il danno, quanto della prevedibilità del danno medesimo costituisce un apprezzamento di fatto, insindacabile in sede di legittimità, ove sorretto da motivazione adeguata e immune da errori (Cass. 8 settembre 2017, n. 20961). Quanto poi alla asserita erroneità della

Ordinanza, Corte di Cassazione, sez. I civ, Pres De Chiara – Rel. Di Marzio, n. 383 del 13 gennaio 2021

valutazione effettuata dal consulente tecnico d'ufficio con riguardo al valore dell'immobile, la censura è totalmente versata in fatto.

Per il resto, nulla rileva l'abbandono dell'appello incidentale da parte della banca per i fini dell'accoglimento della censura spiegata.

2.2. - Il secondo motivo è fondato.

La Corte d'appello ha condannato la Banca a rimborsare all'assicuratore le spese del grado, osservando che essa era *"del tutto soccombente in questo grado nei confronti dell'appellante principale... come pure dovrà definitivamente sostenere le spese per la CTU svolta in questo procedimento"*.

Occorre però rammentare che il regolamento delle spese in appello va effettuato in considerazione dell'esito complessivo del giudizio: e cioè la liquidazione delle spese processuali nel procedimento di appello va effettuata tenendo conto dell'esito complessivo del giudizio e non già separando l'esito del giudizio di impugnazione dai risultati totali del giudizio (Cass. 3 luglio 1993, n. 7314; Cass. 23 agosto 2003, n. 12413).

3. - La sentenza è cassata in relazione al motivo accolto.

4. - Non occorrendo ulteriori accertamenti può al riguardo decidersi nel merito come segue.

Tenuto conto dell'esito del giudizio di appello, **si reputano sussistenti i presupposti per la compensazione della metà delle spese di lite, liquidate come in dispositivo, dovendo** la rimanente metà essere posta a carico degli originari convenuti, risultati infine complessivamente soccombenti.

Spese di CTU definitivamente a carico delle parti in misura di un terzo ciascuna.

5. - Le spese del giudizio di legittimità seguono la soccombenza.

P.Q.M.

dichiara inammissibile il primo motivo ed accoglie il secondo, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e, decidendo nel merito, condanna ASSICURATORI e NOTAIO al rimborso, in favore della Banca, della metà delle spese sostenute per il giudizio di appello, liquidate, per l'intero, in Euro 14.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15% ed agli accessori di legge, dichiarando compensata la rimanente metà e ponendo le spese di CTU definitivamente a carico delle parti per un terzo ciascuna; condanna Assicuratori dei e NOTAIO al rimborso, in favore della Banca delle spese sostenute per questo giudizio di legittimità, liquidate in Euro 8.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15% ed agli accessori di legge.

Così deciso in Roma, il 6 novembre 2020.

Depositato in Cancelleria il 13 gennaio 2021

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