

Civile Ord. Sez. 3 Num. 25026 Anno 2024

Presidente: TRAVAGLINO GIACOMO

Relatore: RUBINO LINA

Data pubblicazione: 17/09/2024



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 6160/2022 R.G. proposto da:

ADAMI DANIELA, ADAMI LUIGI, GUAGNANO AVE MARIA,
elettivamente domiciliati in LECCE V.LE M.DE PIETRO 11, presso lo
studio dell'avvocato FABIO TRALDI (TRLFBA63L29C865V) che li
rappresenta e difende unitamente all'avvocato DANIELA GEMMA
ADAMI (DMADLG70S67B180R)

-ricorrente-

contro

CITO GIANDOMENICO, elettivamente domiciliato in ROMA V.LE
REGINA MARGHERITA 278, presso lo studio dell'avvocato MARCO
FERRARO (FRRMRC61H03H501Q) che lo rappresenta e difende
unitamente all'avvocato MICHELE SPROVIERI
(SPRMHL61T23H501E)

-controricorrente-

nonchè contro
CAVALLO RAFFAELE, CACACE ROSARIA, elettivamente domiciliati in
ROMA PIAZZA MAZZINI 27, presso lo studio dell'avvocato CHIARA
CAROLI (CRLCHR73P48E986A) rappresentati e difesi dall'avvocato
GIUSEPPE RINALDI (RNLGPP58H10Z133U)

-controricorrenti-

nonchè
sul controricorso incidentale proposto da
CARBONE ANTONIO, domiciliato ex lege in ROMA, PIAZZA CAVOUR
presso la CANCELLERIA della CORTE di CASSAZIONE, rappresentato
e difeso dall'avvocato NICOLA ROTOLO (RTLNCL50M26G252Z)

-controricorrente, ricorrente incidentale-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO DI LECCE
SEZ.DIST.TARANTO n. 293/2021 depositata il 01/09/2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 28/06/2024 dal
Consigliere LINA RUBINO.

FATTI DI CAUSA

1.- Adami Daniela, Adami Luigi, Guagnano Ave Maria, eredi del
notaio Michele Adami, propongono ricorso per cassazione, articolato
in quattro motivi, nei confronti di Cavallo Raffaele e Cacace Rosaria,
Cito Giandomenico e Carbone Antonio, per la cassazione della
sentenza n. 293\2021 della Corte d'appello di Lecce, pubblicata il
1.9.2021.

1.1. - Propone ricorso incidentale adesivo illustrato da memoria Carbone Antonio.

1.2. - Resistono con controricorso i signori Cavallo e Cacace.

1.3. - Resiste il notaio Giandomenico Cito con controricorso illustrato da memoria.

2. - Questa la vicenda, per quanto ancora di interesse in questa sede: i ricorrenti, eredi del notaio Michele Adami, espongono che il predetto notaio veniva evocato in giudizio dai sig. Cavallo e Cacace, che avevano acquistato per atto notaio Adami nel 1991 una abitazione sulla quale il notaio non aveva rilevato l'esistenza di alcuna formalità pregiudizievole; nel 2007 gli attori apprendevano che sui diritti indivisi pari ad $1\frac{1}{2}$ dell'immobile pendeva un pignoramento, trascritto prima del loro acquisto (che in effetti, dalle verifiche effettuate, risultava non essere stato mai trascritto); per evitare l'evizione, gli acquirenti erano costretti ad acquistare all'asta la quota indivisa pari ad un mezzo dell'immobile. Gli attori chiedevano la condanna del notaio al risarcimento dei danni, pari al prezzo di aggiudicazione e agli oneri fiscali, più un importo per danni morali.

2.1. - Si costituiva in giudizio il notaio Adami, eccependo la prescrizione e contestando che dalla mancata trascrizione fosse derivato alcun danno agli attori, atteso che i signori Cavallo e Cacace avevano acquistato dai coniugi Carbone e Recchia un fabbricato eretto sulla particella 5308, mentre il pignoramento gravava su un terreno, corrispondente alla particella 2407 e data in permuta dagli alienanti prima dell'atto di vendita. Il notaio Adami chiamava comunque in causa l'alienante Carbone Antonio.

2.2. - Gli attori chiamavano invece in causa il notaio Giandomenico Cito, che aveva redatto la relazione ex art. 567 c.p.c. nell'ambito della procedura esecutiva, il quale si costituiva sostenendo che il bene acquistato dai Cavallo e Cacace rientrava tra quelli assoggettati

a pignoramento, che aveva ad oggetto l'intera originaria particella 2407.

3. - Il Tribunale di Taranto accoglieva la domanda e condannava il notaio Adami a risarcire il danno ai propri clienti, che liquidava in 26.000 euro circa; condannava il terzo chiamato, Carbone, a pagare all'Adami la metà di quanto questo fosse tenuto a versare agli attori.

4. - Proponeva appello il Carbone, ed anche il notaio Adami impugnava la sentenza del tribunale, cosicché le due cause venivano riunite.

5. - La Corte d'appello di Lecce, con la sentenza qui impugnata, rigettava entrambi gli appelli, condannando Adami al pagamento delle spese di lite in favore dei coniugi Cavallo e Cacace, nonché del notaio Cito, e condannando il Carbone a rifondere le spese di lite all'Adami.

5.1. - La sentenza interpretava la documentazione prodotta accertando che in effetti il pignoramento fosse caduto sull'intera particella 2047, di are 209, nella sua consistenza originaria, precedente il frazionamento dal quale era derivata, dopo la costruzione dell'immobile oggetto di compravendita, la particella 5308, e non sulla particella 2047 nella sua ridotta consistenza successiva al frazionamento, di sole are 79. Per cui, riteneva che il pignoramento fosse caduto anche sull'abitazione venduta dai Carbone e Recchia ai Cavallo e Cacace con atto rogato dall'Adami. Riteneva pertanto che il notaio Cito avesse correttamente identificato gli immobili assoggettati a procedura esecutiva, mentre il notaio Adami non aveva compiuto diligentemente i controlli preventivi alla vendita, trasferendo agli acquirenti un immobile pignorato. Confermava la responsabilità solidale del notaio rogante e del venditore, consapevole del pignoramento in corso, nella misura accertata in primo grado del 50%. Rigettava poi l'eccezione di prescrizione sollevata dal notaio, ancorando il *dies a quo* della prescrizione per gli acquirenti al momento in cui - nel 2007- erano

stati contattati dal tecnico incaricato dal giudice dell'esecuzione di stimare l'immobile. Quanto alla liquidazione del danno, riteneva corretta e conforme ai principi enunciati da Cass. n. 15761 del 2018 la quantificazione operata dal giudice di prime cure, pari al risarcimento per equivalente commisurato, quanto al danno emergente, all'entità della somma complessivamente necessaria per sottrarre l'immobile all'espropriazione.

6. - La causa è stata avviata alla trattazione in adunanza camerale, all'esito della quale il Collegio ha riservato il deposito della decisione nei successivi sessanta giorni.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Il ricorso principale.

1.- Col **primo motivo** i ricorrenti, eredi del notaio Adami, deducono la violazione dell'art. 555 c.p.c. e dell'art. 2826 c.c., nonché degli artt. 2659 c.c. e 2912 c.c.

Criticano il passaggio centrale della sentenza, in cui si afferma che il bene oggetto della vendita del 1991, rogata dal notaio, era gravato dal pignoramento, trascritto nel 1990, sulla quota indivisa di proprietà del Carbone, benché i dati degli immobili non coincidessero, e benché il bene venduto fosse un fabbricato e il bene pignorato un terreno.

Sostengono che i due immobili non siano in realtà coincidenti, e quindi che nessuna negligenza sia ascrivibile al notaio.

2. - Con il **secondo motivo**, denunciano la violazione degli artt. 2330 c.c. 2336, 1218 e 1176 c.c. nonché l'omessa pronuncia su un fatto decisivo per il giudizio.

Sostengono che il giudice d'appello avrebbe mal applicato le norme che riguardano il parametro di valutazione della responsabilità del professionista, esigendo dal notaio uno standard di diligenza superiore a quello previsto dalla legge. Il notaio avrebbe

correttamente identificato l'immobile da vendere, sulla base dei dati catastali di questo, né poteva rilevare che a carico del Carbone esistesse, al momento della vendita, un pignoramento, atteso che lo stesso cadeva su una distinta particella, su un terreno peraltro già oggetto di permuta da parte del Carbone.

Sostengono che esulava dai normali oneri di diligenza a carico del notaio l'acquisizione, come poi effettuato dagli attori, di visure storiche catastali mediante le quali ricostruire che da una parte della particella 2407, oggetto del pignoramento, fosse poi derivata la particella 5308, oggetto della vendita.

Invocano la complessità della situazione, a fronte della quale la colpa professionale scolorirebbe in colpa lieve, facendo venir meno la responsabilità del professionista.

3. - Con il **terzo motivo** denunciano la violazione dell'art. 1223 c.c., là dove la sentenza impugnata ha quantificato il danno in misura pari all'esborso sostenuto dagli attori per acquistare all'asta l'immobile sottoposto a procedura esecutiva. Sostengono che, giacché gli acquirenti avevano già versato tutto o quasi il prezzo, se anche il notaio li avesse avvisati della situazione e li avesse convinti a non acquistare, il danno patrimoniale si sarebbe prodotto comunque, perché la perdita patrimoniale si era già verificata, concretizzandosi nell'esborso del prezzo.

4. - Infine, con il **quarto motivo** denunciano la violazione dell'art. 91 c.p.c. da parte della sentenza impugnata, là dove ha posto a carico dell'Adami anche le spese di giudizio sostenute dal notaio Cito, non avendo il loro dante causa provocato l'evocazione in giudizio del notaio Cito.

Il ricorso incidentale adesivo del Carbone.

Il Carbone nel proprio ricorso incidentale adesivo fa presente preliminarmente di aver sviluppato, fin dai gradi di merito, una linea

difensiva analoga a quella del notaio, fondata sulla sostanziale diversità tra il bene compravenduto e quello pignorato.

5. - Col **primo motivo** il Carbone denuncia la violazione dell'art. 555 c.p.c. e dell'art. 2826 c.c.

Sostiene, come i ricorrenti principali, che la corte d'appello abbia sbagliato nell'affermare, sulla sola base della estensione in metri quadrati, che la particella 2407, oggetto del pignoramento, fosse comprensiva della particella 5038, sulla quale era stata costruita la casa venduta con atto rogato dal professionista. Dice che è stata indicata erroneamente, al momento della trascrizione del pignoramento, la consistenza della particella, che non era più di 209 are ma solo di 79 are. E poi segnala che era stato pignorato un terreno, mentre era stato oggetto della vendita un fabbricato.

6. - Con il **secondo motivo** il ricorrente incidentale deduce la violazione dell'art. 1223 c.c. contestando la quantificazione del danno, perché l'originario prezzo di vendita dell'immobile era di gran lunga inferiore al risarcimento posto a carico del notaio e poi, in manleva, del Carbone. Il fabbricato era stato infatti venduto per 23 milioni di lire, mentre il notaio è stato condannato a versare oltre 26.000 euro.

Chiede quindi la cassazione della sentenza impugnata.

7. - Il primo motivo del ricorso principale e il primo motivo del ricorso incidentale possono essere trattati congiuntamente, in quanto sviluppano identiche considerazioni, e sono inammissibili, perché volti a criticare la valutazione di merito della corte d'appello, che, letti i documenti relativi alla vendita e i documenti relativi all'espropriazione, ha ritenuto che il pignoramento ricadesse comunque sulla intera particella sulla quale era stata successivamente costruita l'abitazione ceduta dal Carbone ai signori Cacace e Cavallo, e che tanto avrebbe dovuto ricostruire il notaio, se avesse letto accuratamente gli atti e verificato con accuratezza

l'esistenza o l'inesistenza di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, e pertanto avrebbe dovuto avvisare i clienti della situazione, consentendo loro di valutare se acquistare ugualmente il bene o meno.

Si tratta, come rilevato dai controricorrenti, di un apprezzamento in fatto di quanto emerge dalle risultanze documentali non rinnovabile in questa sede.

8. - Il secondo motivo del ricorso principale è **infondato**.

Rientrano nella diligenza professionale del notaio le verifiche relative all'esistenza di iscrizioni ipotecarie e di pignoramenti sull'immobile oggetto di compravendita. Peraltro, in relazione all'obbligo di espletare la visura dei registri immobiliari in occasione di una compravendita immobiliare, il notaio non può invocare la limitazione di responsabilità prevista per il professionista dall'art. 2236 cod. civ. con riferimento al caso di prestazione implicante la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà (nella specie, data dalla non coincidenza tra quanto risultava dai registri immobiliari, in cui la particella oggetto di vendita risultava libera, e quanto risultante dall'atto di pignoramento), in quanto tale inosservanza non è riconducibile ad un'ipotesi di imperizia, cui si applica quella limitazione, bensì a negligenza o imprudenza, cioè alla violazione del dovere della normale diligenza professionale media esigibile ai sensi dell'art. 1176, secondo comma, cod. civ., rispetto alla quale rileva anche la colpa lieve (Cass. n. 22398 del 2011).

9. - Il terzo motivo del ricorso principale e il secondo motivo del ricorso adesivo possono essere trattati congiuntamente in quanto connessi, e sono **infondati**.

Per consolidata giurisprudenza di questa Corte di legittimità, il notaio che, chiamato a stipulare un contratto di compravendita immobiliare, ometta di accertarsi dell'esistenza di iscrizioni ipotecarie e di pignoramenti sull'immobile, può essere condannato al risarcimento per equivalente commisurato, quanto al danno emergente, all'entità

della somma complessivamente necessaria perché l'acquirente consegua la cancellazione del vincolo pregiudizievole, la cui determinazione deve essere rimessa al giudice di merito (Cass. n. 15761 del 2018; Cass. n.26192 del 2020; Cass. n. 144426 del 2023). Come precisato dalla sentenza n. 26192 del 2020, infatti, quello che va risarcito è il danno commisurato all'effettivo nocumento sofferto dall'acquirente, che può essere liquidato, a seconda delle situazioni, in misura pari al valore dell'immobile perduto a seguito della vendita forzata ovvero, per equivalente, all'esborso necessario per ottenere l'estinzione del processo esecutivo e la cancellazione dell'ipoteca, in tale senso lato potendosi intendere le spese di purgazione dell'immobile e, cioè, la sua sottrazione al rischio di legale evizione nel corso della procedura espropriativa.

Ai principi enunciati si è attenuta la corte di merito, che ha liquidato in favore degli acquirenti a titolo di risarcimento del danno non una somma pari al corrispettivo pagato per acquistare l'immobile, ma una somma pari al prezzo di aggiudicazione del bene, importo superiore al precedente e pari all'esborso sostenuto dagli acquirenti dell'immobile per mantenere il godimento e la proprietà dell'immobile, scongiurando gli effetti del pignoramento al quale avevano scoperto che era assoggettato l'immobile anni dopo l'acquisto, per la leggerezza dell'alienante e del notaio.

10. – Anche il quarto motivo proposto dal ricorso principale è infondato, atteso che le spese di giudizio sostenute dal terzo chiamato in garanzia, una volta che sia stata rigettata la domanda principale, vanno poste a carico della parte che, rimasta soccombente, abbia provocato e giustificato la chiamata in garanzia, trovando tale statuizione adeguata giustificazione nel principio di causalità, che governa la regolamentazione delle spese di lite, anche se l'attore soccombente non abbia formulato alcuna domanda nei confronti del terzo, salvo che

l'iniziativa del chiamante si riveli palesemente arbitraria (Cass. n. 23123 del 2019; Cass. n. 31889 del 2019; Cass. n. 10364 del 2023).

11. - Sia il ricorso principale sia il ricorso incidentale adesivo sono rigettati.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come al dispositivo. Entrambi i ricorsi per cassazione sono stati proposti in tempo posteriore al 30 gennaio 2013, e la parte ricorrente risulta soccombente, pertanto è gravata dall'obbligo di versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1 bis dell' art. 13, comma 1 quater del d.P.R. n. 115 del 2002.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso principale ed anche il ricorso incidentale condizionato.

Pone a carico delle parti ricorrenti le spese di giudizio sostenute dalle parti controricorrenti, che liquida in complessivi euro 3.200,00 per ciascuna delle due parti, oltre 200,00 per esborsi, oltre contributo spese generali ed accessori.

Dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dei ricorrenti di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, se dovuto.

Così deciso nella camera di consiglio della Corte di cassazione il 28