



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

ANGELO SPIRITO	Presidente
CHIARA GRAZIOSI	Consigliere
CRISTIANO VALLE	Consigliere
ANTONELLA PELLECCIA	Consigliere-Rel.
STEFANIA TASSONE	Consigliere

Oggetto:

RESPONSABILITA'
PROFESSIONISTI

Ud.06/04/2023 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 26940/2020 R.G. proposto da:

Rocco,

Viviana, elettivamente domiciliati

in

;

-ricorrente-

contro

Lloyd's Assicuratori in persona del Procuratore Generale,
elettivamente domiciliata in

;

-controricorrente-



nonchè contro

Annibale, elettivamente domiciliato in

;

controricorrente-

nonchè contro

Gisella, Flavio;

-intimati-

avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO LECCE n. 582/2019 depositata il 10/06/2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 06/04/2023 dal Consigliere ANTONELLA PELLECCIA.

Rilevato che:

1. Nel 2006, Rocco e Viviana Viganò Palumbo convennero in giudizio, dinanzi al Tribunale di Lecce, il notaio Annibale deducendo di aver acquistato, nel 1998, un immobile sito in Gallipoli da Flavio e Gisella che il contratto di compravendita era stato redatto con la forma di atto pubblico con il ministero del notaio convenuto; che nel rogito notarile veniva dato atto che l'immobile era compravenduto «franco e libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli»; che il 10/01/2006 veniva notificato agli attori atto di precetto per l'importo di € 35.693,87 e, l'8/04/2006, atto di pignoramento della quota di proprietà di ½ dell'immobile acquistato; che avevano quindi appreso che il 20.6.1996 sul bene era stata iscritta



un'ipoteca, in ragione della quale il creditore aveva avviato la procedura esecutiva. Chiesero quindi che venisse accertata la responsabilità contrattuale del notaio per non aver effettuato le visure immobiliari, con condanna dello stesso convenuto al risarcimento dei danni patrimoniali, quantificati nell'importo indicato nell'atto di precetto, oltre interessi maturati nel corso della procedura esecutiva, alla cancellazione dell'ipoteca e al risarcimento del danno esistenziale.

Si costituì chiedendo, in via preliminare, la chiamata in causa della rappresentanza generale per l'Italia dei Lloyd's di Londra, in virtù di contratto di assicurazione stipulato per la responsabilità civile, nonché gli originali alienanti, al fine di essere manlevato in ipotesi di accoglimento della domanda attorea. Il convenuto dedusse altresì l'inammissibilità della domanda, la carenza di interesse e di legittimazione degli attori e la nullità della domanda per indeterminatezza dell'oggetto, atteso che il pregiudizio dedotto aveva carattere solo potenziale. Nel merito, contestò la sussistenza della colpa professionale e la quantificazione del danno.

Autorizzata la chiamata in causa, si costituì la compagnia assicurativa deducendo l'inoperatività della polizza in quanto si trattava di polizza a secondo rischio e il notaio godeva di altra copertura assicurativa e perché la stessa polizza non copriva i danni causati dalla totale omissione delle ispezioni ipotecarie. In subordine, chiese di ritenere coperti da garanzia i soli danni patrimoniali. Contestò inoltre la sussistenza del danno, in quanto il prezzo dell'immobile era stato versato dagli acquirenti prima della stipula dell'atto pubblico.

I convenuti Flavio e Gisella Biondi rimasero contumaci.

Con la comparsa conclusionale, gli attori dichiararono per la prima volta di aver sottoscritto contratto di transazione con il creditore procedente per ottenere l'estinzione della procedura esecutiva a



fronte del versamento della somma di € 47.000 **nonché di aver** stipulato un contratto di mutuo per avere la disponibilità di tale denaro, sostenendo i costi di istruttoria pari ad € 1.200. Depositatarono documentazione relativa a tali operazioni, di cui le altre parti eccepirono la tardività, chiedendone lo stralcio.

Il Tribunale di Lecce, con la sentenza n. 855/2013, pur ritenendo raggiunta la prova in ordine all'inadempimento del pubblico ufficiale nello svolgimento dell'incarico conferitogli dagli attori, rigettò le domande risarcitorie per mancanza di prova del danno. Il giudice di prime cure evidenziò, da un lato, che al momento della stipula il prezzo era già stato versato per intero e dunque nulla avrebbero potuto risparmiare gli acquirenti ove il notaio avesse diligentemente adempiuto l'incarico affidatogli (se non gli ulteriori esborsi connessi alla sottoscrizione del rogito, la restituzione dei quali però non era stata oggetto di domanda), dall'altro lato, che i danni indicati dagli attori erano solo potenziali e in quanto tali non suscettibili di risarcimento.

L'allegazione di aver dovuto sottoscrivere una transazione per l'estinzione della procedura esecutiva, con esborso di denaro, non era stata provata, in quanto i documenti che attestavano tali circostanze (pur di formazione successiva al maturare delle preclusioni ex art. 183 c.p.c.) erano stati prodotti in giudizio solo con la comparsa conclusionale, tre anni dopo che gli stessi documenti si erano formati.

2. Tale decisione è stata confermata dalla Corte d'appello di Lecce con la sentenza n. 582/2019, depositata il 10 giugno 2019.

La Corte territoriale, revocando una precedente ordinanza istruttoria con cui era stata ammessa la produzione documentale - già allegata alla comparsa conclusionale in primo grado - diretta provare l'intervento di una transazione tra i signori Viganò Palumbo e la banca creditrice degli alienanti e la dazione di somme all'istituto di credito, ha ritenuto che tale produzione fosse



inammissibile in quanto gli appellanti avevano **totalmente omissis** di impugnare la statuizione di inammissibilità degli stessi documenti emessa dal primo giudice.

La Corte ha quindi confermato la valutazione operata dal primo giudice circa l'infondatezza delle pretese risarcitorie vantate dagli appellanti a titolo di danno patrimoniale, in quanto afferenti a danni solo potenziali, astrattamente riferiti al fatto dell'iscrizione di ipoteca sul bene compravenduto e alla notifica di un atto di precetto e di un atto di pignoramento, senza allegazione delle concrete perdite patrimoniali da ciò derivate.

3. Avverso tale sentenza propongono ricorso per cassazione, sulla base di due motivi, i signori Rocco e Viviana Viganò Palumbo. Hanno depositato memoria.

Resistono con separati controricorsi il notaio Annibale e gli Assicuratori dei Lloyd's. Gli intimati Flavio e Gisella non hanno svolto difese.

Considerato che:

4.1. Con il primo motivo di ricorso, si lamenta, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 4 c.p.c., la nullità della sentenza, per violazione e/o falsa applicazione degli artt. 342 e 345 c.p.c.

I giudici di secondo grado si erano già espressi sull'ammissibilità ex art. 345 c.p.c. della produzione documentale indicata nell'atto di appello con l'ordinanza istruttoria che aveva riconosciuto l'ammissibilità di tali documenti, in quanto formati in un momento successivo allo scadere dei termini assegnati dal giudice di primo grado per la compiuta formulazione delle richieste istruttorie.

Inoltre, con l'atto di appello, i ricorrenti avrebbero individuato con chiarezza, a pag. 16, gli specifici capi oggetto di impugnazione ed argomentando il dissenso rispetto al percorso logico adottato dal primo giudice.

In particolare, a pag. 17 dello stesso atto di appello, rispetto alla tardività della produzione documentale, i ricorrenti avevano fatto



presente che il precedente difensore aveva dichiarato di aver prodotto tali nella prima udienza utile dopo il perfezionamento e la transazione, ma che, poiché nel fascicolo di ufficio di primo grado non vi era traccia di tale verbale né dell'esito dell'udienza, gli appellanti avevano reiterato la richiesta di rimessione in termini relativamente alla produzione dei documenti sopravvenuti.

L'atto di appello presentato dai ricorrenti avrebbe perciò soddisfatto i requisiti richiesti dall'art. 342 c.p.c.

Il motivo è inammissibile per difetto di autosufficienza.

Infatti, sebbene con riferimento alla denuncia di violazioni di norme procedurali la Corte di cassazione sia giudice del fatto (inteso come fatto processuale) ed abbia il potere - dovere di accertare simili violazioni procedendo all'esame diretto degli atti (Cass., Sez. un., 22 maggio 2012, n. 8077; Cass., 22 gennaio 2006, n. 24856), tale potere di diretto esame presuppone comunque l'ammissibilità del motivo di censura. Pertanto il ricorrente non è dispensato dall'onere di specificare il contenuto della critica mossa alla sentenza impugnata, dovendo anche indicare specificamente, in ossequio al principio dell'autosufficienza del ricorso per cassazione, i fatti processuali alla base dell'errore denunciato, (Cass., 5 agosto 2010, n. 19198; Cass., 31 marzo 2007, n. 8055).

A tale onere si sono sottratti i ricorrenti, i quali si sono limitati a formulare le censure in esame senza riprodurre, per intero, l'atto di gravame proposto, riportandone soltanto un breve brano, il cui esame non consente di apprezzare la ricorrenza o meno della violazione denunciata.

Il motivo appare comunque infondato.

Al riguardo, deve richiamarsi l'orientamento di questa Corte secondo cui la specificità dei motivi richiesta dall'art. 342 c.p.c. per la rituale proposizione dell'atto di appello esige che, alle argomentazioni svolte nella sentenza impugnata, vengano contrapposte quelle dell'appellante, volte ad incrinare il



fondamento logico-giuridico delle prime, dovendosi **sempre** accompagnare alla parte volitiva dell'appello una parte argomentativa che confuti e contrasti le ragioni addotte dal primo giudice (Cass. civ., Sez. I, 27/09/2016, n. 18932)

Non è sufficiente che l'atto di appello consenta di individuare le statuizioni concretamente impugnate, ma è altresì necessario, pur quando la sentenza di primo grado sia censurata nella sua interezza, che le ragioni sulle quali si fonda il gravame siano esposte con sufficiente grado di specificità, da correlare, peraltro, con la motivazione della sentenza impugnata (Cass., 13 aprile 2010, n. 8771; Cass., 18 aprile 2007, n. 9244).

Nel caso di specie, gli appellanti, pur avendo impugnato il capo della sentenza di primo grado che aveva ritenuto tardivi i documenti depositati con la comparsa conclusionale, non hanno in alcun modo affrontato le argomentazioni a fondamento di tale statuizione (in particolare quella con cui si evidenziava che i documenti, pur di formazione successiva al maturare delle preclusioni ex art. 183 c.p.c., erano stati prodotti in giudizio tre anni dopo la loro formazione, solo con la comparsa conclusionale).

4.2. Con il secondo motivo, i ricorrenti lamentano, ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1176, 1218, 1223 e 2858 c.c.

La Corte d'appello avrebbe dovuto riconoscere il risarcimento del danno di pericolo provocato dal mancato accertamento ipocatastale del notaio. Infatti, sarebbe certa la concreta realizzazione di tale pericolo nel caso di acquirente di un immobile che risulti ipotecato, in quanto quest'ultimo, per evitare l'espropriazione, non avrebbe altra alternativa se non quella di pagare i creditori ipotecari o di rilasciare il bene e comunque subirebbe anche un pregiudizio nella possibilità di rivendita del bene. Si tratterebbe quindi di un danno futuro, ma certo.



Secondo i principi affermati dalla giurisprudenza di legittimità, il notaio che non abbia proceduto all'accertamento di un'ipoteca sull'immobile oggetto di compravendita potrebbe essere condannato a risarcire il danno subito dall'acquirente quando l'effettiva diminuzione patrimoniale appaia come naturale sviluppo di fatti concretamente accertati ed inequivocabilmente sintomatici di quella probabilità, senza che sia necessario che il terzo acquirente abbia già pagato il creditore ipotecario, gli abbia rilasciato il bene o abbia subito l'espropriazione.

Il motivo è fondato.

Come si evince dalla sentenza impugnata (cfr. pag. 4) i ricorrenti con il secondo motivo di appello chiedevano il mancato riconoscimento dell'attualità del danno. La Corte d'Appello ha dichiarato infondato tale motivo perché i ricorrenti non avrebbero provato il danno patrimoniale subito ma solo quello potenziale astrattamente riferito al fatto della iscrizione di ipoteca sul bene compravenduto e sulla notifica di un atto di precetto e di un atto di pignoramento, senza allegazioni delle concrete perdite patrimoniali da ciò derivate (cfr. pag. 5 sentenza impugnata).

Tale affermazione è errata perché la Corte d'Appello ha negato la tutela ai ricorrenti in buona fede.

Si può affermare che la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene e, più in generale, delle risultanze dei registri immobiliari attraverso la loro visura, nonché l'informativa del cliente sul suo esito e, nell'ipotesi di constatazione di presenza di iscrizioni pregiudizievoli, la dissuasione del cliente dalla stipula dell'atto, fanno parte dell'oggetto della prestazione d'opera professionale. L'inosservanza di tali obblighi genera responsabilità civile per inadempimento del contratto d'opera professionale.

E' stato anche affermato da questa Corte che il notaio responsabile del mancato accertamento di un'ipoteca sull'immobile oggetto di compravendita, "potrà essere condannato a risarcire il danno subito



dall'acquirente allorché l'effettiva diminuzione patrimoniale appaia come il naturale sviluppo di fatti concretamente accertati ed inequivocabilmente sintomatici di quella probabilità, secondo un criterio di normalità fondato sulle circostanze del caso concreto (come ad esempio, la richiesta di pagamento da parte del creditore ipotecario del venditore fallito e l'eseguito pignoramento del bene acquistato dal terzo)" (Cass. civ., Sez. III, 27/04/2010, n. 10072; cfr. anche Cass. civ., Sez. III, ord. 12/04/2018, n. 9063).

Secondo tali pronunce, la possibilità che, per qualunque remota ragione, le conseguenze pregiudizievoli possano poi non verificarsi e che conseguentemente insorga l'esigenza di un riequilibrio delle posizioni mediante i rimedi che l'ordinamento appresta, non varrebbe a giustificare una soluzione che si risolvesse in un diniego di tutela a favore del soggetto in buona fede, in difetto di quella tutela esposto addirittura al rischio della perdita del bene acquistato (si pensi al caso di incapacità economica di un ricorso al credito in funzione del pagamento del creditore ipotecario).

5. Pertanto, la Corte dichiara inammissibile il primo motivo di ricorso, accoglie il secondo motivo, come in motivazione, cassa in relazione la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese di questo giudizio alla Corte d'Appello di Lecce in diversa composizione personale.

P.Q.M.

la Corte dichiara inammissibile il primo motivo di ricorso, accoglie il secondo motivo, come in motivazione, cassa in relazione la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese di questo giudizio alla Corte d'Appello di Lecce in diversa composizione personale.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte suprema di Cassazione in data 6 aprile 2023

Il Presidente
ANGELO SPIRITO

