Cassazione civile sez. II - 13/09/2004, n. 18376. Pres. Spadone. Est. Settimj.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Enzo M. e Nadia D., i quali il 19.6.91 avevano acquistato da Angelo C. e Cosima A. un immobile in Cernusco S.N., avendo in seguito appreso che, pochi giorni prima della stipula, il 14.6.91, sull'immobile stesso era stato iscritto sequestro conservativo per l'importo di 150 milioni di lire in favore di tal XX, con citazione 10.6.92 convenivano innanzi al tribunale di Milano il notaio S. S. deducendo che questi aveva rogato l'atto pubblico di compravendita ed, imputandogli d'aver omesso d'accertare la sussistenza d'iscrizioni pregiudizievoli, chiedendone la condanna al risarcimento del danno loro cagionato.

Costituendosi, S. S. contestava in fatto ed in diritto l'avversa domanda e chiedeva di chiamare in garanzia le proprie compagnie assicuratrici.

Costituendosi a loro volta a seguito della chiamata, la Soc. La Previdente e la Soc. La Fondiaria aderivano alle difese svolte dall'assicurato.

Della controversia decideva l'adito tribunale, con sentenza 27.5.96, rigettando la domanda e compensando le spese sulla considerazione che, sebbene la responsabilità del notaio fosse innegabile, tuttavia non era stato accertato alcun danno risarcibile, in quanto, da un lato, gli attori avevano commisurato il pregiudizio alla somma per la quale era stato eseguito il sequestro ma tale somma non avevano corrisposta al sequestrante e di per se stessa l'esistenza del sequestro

non era equivalente all'ablazione dell'immobile né di questa era con certezza foriera mentre, dall'altro, la prospettata difficoltà di rivendere l'immobile stesso a causa dell'iscrizione non poteva essere presa in considerazione non essendo state fornite prove di serie trattative per tal ragione rimaste senza esito.

Avverso detta decisione il M. e la D. proponevano gravame cui resistevano tanto lo S. quanto le Soc. La Previdente e La Fondiaria l'uno e le altre proponendo, a loro volta, gravame incidentale.

Ne decideva la corte d'appello di Milano, con sentenza 30.5.00, rigettandoli tutti e compensando le spese sulla considerazione, per quanto ancora interessa in relazione ai motivi di ricorso rilevanti, che la chiamata in garanzia delle imprese assicuratrici fosse stata regolare, se pure effettuata oltre il termine assegnato dal giudice, avendo questo carattere ordinatorio e, nella specie, essendo stata concessa proroga ed essendo stata la citazione notificata nel nuovo termine senza pregiudizio alcuno per le ragioni di difesa delle intimate; che, sebbene la compravendita avesse avuto luogo non per atto pubblico ma per scrittura privata semplicemente autenticata ed i clienti non avessero espressamente incaricato delle visure catastali il notaio, questi tuttavia, poiché non s'era limitato ad autenticare le sottoscrizioni ma aveva anche svolto esclusiva attività di consulenza ed orientamento dei clienti provvedendo, in particolare, a far effettuare dette visure tramite proprio incaricato, non poteva esimersi dalla responsabilità per l'inadeguatezza dell'indagine risalente a sei giorni prima della stipulazione (13.6 - 19.6), specie considerata l'odierna possibilità d'ottenere dati in tempo reale; che, non di meno,

nessun diritto al risarcimento potesse essere riconosciuto, non essendo ravvisabile alcun danno attuale per insussistenza di pregiudizio in re ipsa, non essendo risultata la procedura esecutiva conclusa né comunque adeguatamente documentata, e per mancata dimostrazione della dedotta impossibilità di vendere a terzi, la proposta prova testimoniale essendo inammissibile per genericità e per omessa indicazione delle generalità del teste indicato; che, in fine, l'integrale compensazione delle spese operata dal tribunale fosse giustificata, quanto al rapporto tra l'assicurato e le assicuratrici, dall'assenza di danno per le seconde riconducibile alla tardività della denunzia da parte del primo e, quanto al resto, dalla peculiarità della controversia e soprattutto dalla reciproca soccombenza, ragioni idonee ad analoga decisione anche nel grado.

Enzo M. e Nadia D. impugnavano per cassazione detta sentenza con ricorso fondato su due motivi.

Resisteva S. S. con controricorso.

Resistevano anche le Socc. Compagnia di Assicurazioni Milano, succeduta alla Previdente, e La fondiaria Assicurazioni con controricorso contestualmente proponendo ricorso incidentale fondato su quattro motivi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente, i due ricorsi, proposti avverso la medesima sentenza e tra loro connessi, vanno riuniti ex art. 335 CPC.

I - RICORSO PRINCIPALE

Con il primo motivo, i ricorrenti - denunziando violazione dell'art. 360 n. 5 CPC in relazione all'art. 1223 CC (risarcimento del danno) e 2058 CC (risarcimento in forma specifica o per equivalente) - si dolgono dell'impugnata decisione assumendone la contraddittorietà della motivazione sul punto decisivo, da essi prospettato, per cui il danno imputabile al notaio rogante, il quale abbia omesso d'effettuare tempestivamente le dovute visure ipotecarie, dev'essere ravvisato nel pregiudizio derivante dall'esistenza stessa del vincolo ipotecario e dall'eventualità dell'espropriazione cui l'acquirente è esposto con la conseguente perdita del bene, ovvero, anche in mancanza dell'espropriazione, dall'impossibilità di conseguire taluni vantaggi, quali quelli derivanti da una vendita vantaggiosa od, alla fine, dalla necessità della purgazione dell'ipoteca, situazione che, nella specie, era stata da loro prospettata con espresso riferimento alla pendenza d'una procedura esecutiva immobiliare, specificamente indicata per ufficio competente e relativo numero di ruolo che, in quanto ex adverso non contestata, non necessitava di prova.

Il motivo non merita accoglimento.

Se, come è stato ripetutamente evidenziato dalle pronunzie di questa Corte in materia, il vizio di motivazione va ravvisato ove l'iter logico della decisione di merito sia inficiato da carenze o lacune nelle argomentazioni, ovvero da incongruenze nell'attribuire agli elementi di giudizio un significato fuori dal senso comune, od ancora da mancanza di coerenza tra le varie ragioni esposte per assoluta incompatibilità razionale degli argomenti ed insanabile contrasto tra

gli stessi, è da escludere che tale ipotesi, enunziata nell'intestazione e ribadita nella conclusione del motivo, ricorra nel caso in esame.

La corte territoriale, infatti, ritenuto, in premessa, che il vincolo ipotecario o pignoratizio gravante sull'immobile e colposamente non accertato e non comunicato dal notaio non possa costituire, di per se stesso, un concreto pregiudizio per l'acquirente e non possa, pertanto, legittimare una pretesa risarcitoria sin quando non si traduca in un'espropriazione od in un ostacolo alla vendita a terzi, e rilevato, in fatto, che né la pendenza d'un'espropriazione né la perdita d'un'occasione di vendita erano state provate, ha coerentemente concluso che nessuna ipotesi di danno risarcibile fosse ravvisabile nella specie.

Il denunziato vizio di motivazione, quindi, non è ravvisabile e tanto è sufficiente alla reiezione del motivo in esame che, d'altronde, pur ove si potesse prescindere dalla formale enunciazione del vizio, dovrebbe, comunque, essere ritenuto infondato anche sotto il diverso profilo, quale emerge dalle sviluppate argomentazioni, della pretesa violazione di legge nell'identificazione del danno risarcibile.

La tesi prospettata dai ricorrenti si basa, infatti su di un'inesatta lettura del precedente di Cass. 3.1.94 n. 6, nella quale, come già rilevato in un caso analogo da Cass. 28.8.00 n. 11207, non è posto affatto il principio per cui il mancato accertamento d'un vincolo pignoratizio od ipotecario gravante sull'immobile ed il consequenziale mancato avvertimento all'acquirente da parte del notaio rogante la compravendita debbano considerarsi produttivi d'un danno in re ipsa e tali, pertanto, da legittimare, di per se stessi, una pretesa risarcitoria

dell'acquirente nei confronti del notaio indipendentemente dalla dimostrazione d'un qualsivoglia effettivo pregiudizio subito dal primo a causa del comportamento del secondo.

Solo una frammentaria lettura della motivazione di Cass. 3.1.94 n. 6 può indurre a ritenere affermata la sussistenza del danno in re ipsa nella frase «il danno è connesso all'esistenza stessa dell'ipoteca», giacché il concetto è ulteriormente svolto nel prosieguo «e discende dall'eventuale espropriazione che l'acquirente subisca con conseguente perdita del bene, ovvero, in mancanza d'espropriazione, dall'impossibilità di conseguire taluni vantaggi quali quelli derivanti da una vendita vantaggiosa o alla fine, quanto meno, dalla necessità della purgazione dell'ipoteca ex art. 2889 CC» donde chiaramente emerge che l'evento lesivo produttivo del danno risarcibile - a parte la peculiare ipotesi della spesa necessaria per la purgazione dell'ipoteca o la cancellazione della trascrizione del pignoramento a seguito dell'estinzione del debito per il quale l'una era stata iscritta o l'altro era stato eseguito - deve essere ravvisato nella perdita o del bene, ove ne abbia avuto luogo l'espropriazione, o di vantaggi determinati, ove l'esistenza del vincolo abbia impedito la rivendita; quanto a quest'ultima ipotesi, con l'ulteriore precisazione, ribadita anche da Cass. 28.8.00 n. 11207, che non l'impedimento alla vendita di per se stesso costituisce causa di danno - in quanto l'impossibilità di realizzare la vendita non assume alcun carattere di definitività si da determinare un corrispondente definitivo depauperamento del patrimonio del proprietario, questi mantenendo la disponibilità dell'immobile nel suo concreto valore e potendo, anzi, anche

conseguire un eventuale vantaggio per effetto dell'incremento dei valori immobiliari in genere o di quello specifico immobile in ispecie - quanto piuttosto la mancata disponibilità del numerario conseguibile attraverso la vendita ed utilizzabile in impieghi vantaggiosi.

In ogni caso, il danno, attuale e determinato, da espropriazione, o da mancata vendita nei termini sopra indicati, dev'essere provato, ex art. 2697 CC, dalla parte che lo deduce e ne chiede il risarcimento.

Prova che, nella specie, i ricorrenti non hanno fornito.

Quanto all'espropriazione, infatti, non solo non era all'evidenza sufficiente, come correttamente rilevato dal giudice a quo, l'aver dedotto la pendenza d'una procedura esecutiva immobiliare senza averne fornita la prova documentale, né la mancata contestazione della controparte sul punto sollevava la parte interessata dall'onere di provvedere alla dimostrazione del proprio assunto, ma, soprattutto, come pure giustamente rilevato dal giudice a quo, la sola pendenza della procedura esecutiva non determinava, di per se stessa, il danno, conseguente alla sola definitiva ablazione dell'immobile che, sino all'esito della procedura, rimaneva comunque ipotizzabile ma non necessariamente verificabile.

Considerazione, quest'ultima, che priva di valore la produzione, in questa sede, della documentazione attestante la pendenza della procedura esecutiva, dacché frustra probatur quod probatum non relevat, e che si aggiunge alla considerazione, comunque preliminare, dell'inammissibilità del deposito, in questa sede, di documenti non prodotti nel giudizio di merito, in quanto non consentito dall'art. 372 CPC, per il quale le produzioni documentali nel giudizio di legittimità

sono limitate a quelle intese alla dimostrazione della nullità della sentenza impugnata per soli vizi propri dell'atto, in ragione della mancanza dei suoi requisiti essenziali di sostanza e/o di forma, e dell'ammissibilità del ricorso.

Quanto al difetto di prova della perdita conseguente alla mancata vendita, pure rilevato da giudice a quo, si rinvia alla trattazione successiva.

Con il secondo motivo i ricorrenti - denunziando violazione dell'art. 360 n. 3 in relazione all'art. 244 CPC - si dolgono che la corte territoriale abbia erroneamente ritenuto generica e mancante dell'indicazione delle generalità del teste da escutere e del relativo indirizzo la prova da essi dedotta in ordine alla verificatasi impossibilità di vendere l'immobile, laddove, per contro, a loro avviso i capitoli nn. 1 - 2 - 3 formulati nell'atto d'appello erano specifici ed il teste da interrogare, trattandosi di persona giuridica, era stato validamente indicato nella persona del legale rappresentante della stessa il cui indirizzo della sede locale era notorio.

Il motivo non merita accoglimento.

Allorché sia denunziato con il ricorso per cassazione un vizio della sentenza impugnata in ordine alla mancata ammissione di mezzi istruttori richiesti, è, anzi tutto, necessario che il ricorrente indichi puntualmente sia il contenuto degli stessi, mediante loro esauriente esposizione ed all'occorrenza integrale trascrizione nel ricorso, sia la ricorrenza degli altri requisiti richiesti dal codice di rito per la loro ammissibilità, non essendo all'uopo idonei la semplice prospettazione del contenuto e del valore probatorio di essi quale inteso

soggettivamente dalla parte e generiche indicazioni degli elementi di giudizio offerti e, tanto meno, inammissibili richiami per relationem agli atti della precedente fase del giudizio.

Ciò in quanto il principio d'autosufficienza del ricorso per cassazione pone, quale condizione d'ammissibilità del motivo, la formulazione di esso in guisa da consentire al giudice di legittimità di procedere, sulla sola base di quanto espostovi ed escluso il ricorso ad indagini integrative, alla valutazione della decisività dei mezzi istruttori richiesti ma non ammessi (nel caso di prove per interpello o per testi, le circostanze oggetto dei capitoli sui quali interrogare od escutere) in relazione alla prospettata pretesa d'una soluzione della controversia difforme da quella adottata dal giudice a quo, e della ritualità della richiesta (proposizione con l'atto introduttivo ove pertinenti a mezzi d'impugnazione od entro la precisazione delle conclusioni ove pertinenti a mezzi d'eccezione e, quanto alle prove per interpello e per testi, specificazione dei capitoli e puntuale indicazione dei soggetti da interrogare od escutere con le ragioni della qualificazione di ciascuno a rispondere), valutazioni da compiere ancor prima di procedere a quella del merito della censura, dacché le une sono logicamente preliminari ed il solo loro esito positivo può dare ingresso all'altra.

Nella specie non risulta rispettato il richiamato principio, i ricorrenti avendo omesso di riportare, in un caso che avrebbe richiesto il puntuale esame di ciascun capitolo nella sua esatta formulazione, discutendosi della genericità della prova oltre che della sua decisività, il testo integrale dei capitoli stessi, ed avendo affidato la censura all'espressione del loro soggettivo convincimento per cui sarebbero

stati sufficienti ad integrare i requisiti richiesti dal codice di rito per l'ammissibilità della prova la semplice deduzione del conferimento d'un incarico di vendita ad una agenzia immobiliare, della sussistenza di proposte ricevute da detta agenzia da vari non identificati aspiranti acquirenti con prededuzione dell'ammontare del credito pignoratizio dal prezzo offerto, dell'indicazione generica quale unico teste del legale rappresentante pro- tempore della detta agenzia. Anche a voler prescindere dalla rilevata ragione d'inammissibilità del motivo, questo va, comunque, disatteso, essendo pienamente giustificate le valutazioni espresse sul punto dal giudice a quo, giudizio incensurabile in questa sede in quanto d'esclusiva pertinenza del d'esso giudice del merito e questi avendo fornito, al riguardo, una motivazione logica e sufficiente della ritenuta genericità della deduzione in relazione tanto alle circostanze allegate quanto del soggetto da escutere.

II - RICORSO INCIDENTALE

Con il primo motivo, le ricorrenti - denunziando nullità della sentenza e del procedimento ex art. 360 n. 3 CPC e/o omessa motivazione su punto decisivo della controversia in relazione alla mancata ammissione del mezzo di prova testimoniale dedotto dalle terze chiamate nel giudizio di appello - si dolgono che la corte territoriale abbia ritenuto, contrariamente al vero, non essere stata confermata e reiterata in sede di conclusioni l'istanza di prova testimoniale, già formulata con l'atto di costituzione, intesa a dimostrare la consapevolezza dei M. - D. in ordine all'avvenuta notifica dell'ordinanza di sequestro al C..

Il motivo non merita accoglimento.

Anzi tutto, quand'anche il giudice a quo avesse dato delle conclusioni definitivamente formulate dalle odierne ricorrenti una lettura non corrispondente alla lettera delle stesse, espressamente escludendo che avessero contenuto la riproposizione dell'istanza d'ammissione della prova, tale considerazione ponendo poi a base della decisione sul punto - ossia avesse affermato, in ordine alla precisazione delle conclusioni definitive delle odierne ricorrenti, un fatto la cui verità fosse stata negli atti incontrovertibilmente esclusa o negato un altro la cui verità fosse stata negli stessi positivamente stabilita - la relativa censura non sarebbe ammissibile in questa sede, essendo deducibile con lo specifico mezzo della revocazione ex art. 395 n. 4 CPC, onde le relative argomentazioni svolte nel motivo non possono, comunque, essere valutate ai fini della presente decisione.

In secondo luogo, può aggiungersi che la circostanza oggetto di prova va considerata, comunque, non decisiva, nella prospettiva d'un eventuale nuovo giudizio di merito, in quanto la consapevolezza dell'esistenza della sola ordinanza di sequestro non avrebbe rappresentato, di per se stessa, un elemento di dissuasione per gli aspiranti acquirenti rispetto alla stipulazione del contratto, dacché, sin quando detto provvedimento cautelare non avesse avuto attuazione, il che poteva anche avvenire su qualunque bene del sequestrando e non necessariamente sull'immobile in discussione o poteva non avvenire affatto, nessun vincolo sarebbe venuto a gravare sull'immobile stesso, mentre una trascrizione del sequestro successiva all'acquisto sarebbe stata inefficace nei confronti degli acquirenti che avessero trascritto l'atto di trasferimento prima della trascrizione del

vincolo ed, anzi, come ben evidenzia il giudice a quo, proprio il rischio del sopravvenire di provvedimenti cautelari aveva indotto gli acquirenti, e su preciso consiglio del notaio, ad addivenire sollecitamente alla stipula del contratto onde prevenirne gli effetti.

Con il secondo motivo, le ricorrenti - denunziando nullità della sentenza e del procedimento ex art. 360 n. 3 CPC in relazione all'art. 112 CPC per omessa pronunzia sull'eccezione di decadenza dei M. - D. dall'azione di garanzia per i vizi della prestazione notarile concernente le visure ipotrascrizionali ai sensi degli artt. 2226/I e 2230 CC, connessa violazione dell'art. 360 n. 5 CPC - si dolgono che la corte territoriale non abbia preso in considerazione il motivo d'appello incidentale avente ad oggetto l'eccezione con la quale s'era dedotto che, avendo i clienti accettato senza riserve la prestazione del professionista, s'era verificata una decadenza dall'azione di garanzia per i vizi e le difformità dell'opera ai sensi delle richiamate norme.

Il motivo non merita accoglimento.

Ammesso e non concesso che il motivo in esame sia stato correttamente formulato - pur essendovi stato fatto riferimento all'art. 360 n. 3 CPC invece che all'art. 360 n. 4 CPC e pur non essendovi stati riportati gli esatti termini del motivo d'appello cui è fatto riferimento - va, in ogni caso, considerato come, onde possa utilmente dedursi in sede di legittimità un vizio d'omessa pronunzia da parte del giudice di secondo grado, sia necessario che allo stesso fossero state rivolte una domanda od un'eccezione, id est uno specifico motivo di censura avverso la sentenza di primo grado, autonomamente apprezzabili, ritualmente ed inequivocabilmente

formulate, per le quali una pronunzia al riguardo si rendesse necessaria ed ineludibile.

Devesi, dunque, anzi tutto rilevare che, con l'atto denominato "comparsa di costituzione e risposta in appello e contestuale appello incidentale" depositato nel giudizio di secondo grado il 10.10.96, le odierne ricorrenti ebbero a svolgere una serie di considerazioni in fatto ed in diritto, intese a criticare congiuntamente la sentenza di primo grado e le ragioni svolte dalla controparte con l'atto d'appello principale, dalle quali non è dato desume la proposizione d'alcuno specifico motivo d'appello sul quale si rendesse necessaria, nei sensi sopra indicati, un altrettanto specifica pronunzia da parte del giudice adito, in esse potendosi ravvisare delle mere difese, se pure ampiamente elaborate, tanto è vero che nelle stesse conclusioni, tra l'altro, dopo essersi richiesto in via pregiudiziale di rito dichiarare inammissibili le domande di garanzia formulate dal notaio S. e dai M. - D. nei confronti delle deducenti, si chiede espressamente nel merito, in subordine, ed "anche occorrendo in via d'appello incidentale" accertare e dichiarare l'insussistenza della colpa professionale del notaio, espressione, quella sottolineata, che conferma, quand'anche ve ne fosse stato bisogno, che nessun determinato motivo d'appello incidentale era stato formalmente e ritualmente proposto.

Ed, in vero, la questione de qua risulta prospettata al giudice di secondo grado - pag. 11 dell'atto summenzionato, nell'ambito della più vasta esposizione delle ragioni di contestazione del "preteso inadempimento dell'obbligo del notaio di effettuare le visure preventive ipotecarie" di cui al punto III nn. 1 - 7 - quale, tra l'altro

apodittico, argomento di difesa e non quale puntuale censura ad una determinazione o ad una considerazione del primo giudice sul punto implicante una necessaria pronunzia da parte del giudice.

Escluso, dunque, che sussistesse un preciso obbligo di pronunzia censurabile ex art. 112 CPC in relazione all'art. 360 n. 4 CPC, e tanto basterebbe alla reiezione del motivo, può anche aggiungersi che, com'è da tralaticio insegnamento di questa Corte, non può fondatamente imputarsi al giudice del merito d'aver omesse l'esplicita confutazione delle tesi non accolte e/o la particolareggiata disamina degli elementi di giudizio non ritenuti significativi, giacché né l'una né l'altra gli sono richieste, mentre soddisfa all'esigenza d'adeguata motivazione che il raggiunto convincimento risulti - come è dato, appunto, rilevare nel caso di specie - da un esame logico e coerente di quelle, tra le prospettazioni delle parti e le emergenze istruttorie, che siano state ritenute di per sé sole idonee e sufficienti a giustificarlo; in altri termini, perché sia rispettata la prescrizione desumibile dal combinato disposto dell'art. 132 n. 4 e degli artt. 115 e 116 CPC, non si richiede al detto giudice di dar conto dell'esito dell'avvenuto esame di tutte le prove prodotte o comunque acquisite e di tutte le tesi prospettategli, ma di fornire una motivazione logica ed adeguata dell'adottata decisione evidenziando le prove ritenute idonee e sufficienti a suffragarla ovvero la carenza di esse, al che il giudice a quo ha adeguatamente provveduto.

Ciò non senza pur brevemente accennare anche all'infondatezza del motivo stesso, dacché l'art. 2226 CC, che regola i diritti del committente per il caso di difformità e vizi dell'opera, non è

applicabile al contratto d'opera degli esercenti professioni intellettuali, contratto che ha per oggetto la prestazione d'un bene immateriale in relazione al quale non sono percepibili, come invece per i beni materiali, le difformità o i vizi eventualmente presenti (cfr. l'ampia disamina di Cass. 27.5.97 n. 4704 e riferimenti ivi, ma già, in puntuale relazione alla professione notarile, Cass. 20.8.93 n. 8799).

Con il terzo motivo, le ricorrenti - denunziando nullità della sentenza e del procedimento ex art. 360 n. 3 CPC in relazione all'art. 112 CPC per omessa pronunzia sull'eccezione di mancanza di nesso di causalità tra esito delle indagini ipotrascrizionali e decisione degli acquirenti di stipulare il contratto definitivo, ovvero omessa o insufficiente motivazione sul punto e conseguente vizio della sentenza ex art. 360 n. 5 CPC, connessa violazione dell'art. 1223 CC e dei principi generali in materia di responsabilità contrattuale in punto necessaria esistenza del nesso di causalità immediato e diretto tra inadempimento e danno - si dolgono che la corte territoriale non abbia esaminato e deciso sulle "numerose e convergenti argomentazioni...dirette a dimostrare la mancanza di nesso di causalità tra la ritenuta inadeguatezza delle indagini ipotrascrizionali da parte del notaio e la decisione dei clienti di addivenire alla firma del contratto definitivo" e non abbia, comunque, motivato al riguardo.

Il motivo non merita accoglimento.

Valgono, per quanto attiene al dedotto vizio ex art. 112 CPC in relazione all'art. 360 n. 4 CPC, considerazioni analoghe a quelle già svolte nell'esame del precedente motivo per escludere la ricorrenza d'un vizio d'omessa pronunzia, dal momento che nell'atto d'appello

non si rinvengono, né in generale né sul punto specifico, puntuali e formali motivi di gravame avverso la sentenza di primo grado ma solo, come d'altronde affermano le stesse ricorrenti, "argomentazioni" a sostegno delle tesi difensive sviluppate sul punto, tesi difensive, dunque, che il giudice a quo poteva o meno prendere in considerazione, a seconda della ritenuta o meno loro rilevanza ai fini della decisione, ma che non doveva fare necessariamente oggetto di disamina e,, tanto meno, di specifica pronunzia.

Né è ravvisabile nell'impugnata sentenza un difetto di motivazione sul nesso teleologico tra l'attività del professionista, nel suo complesso e nella specifica omissione, e la decisione dei clienti di stipulare, ché, anzi, la questione è ampiamente valutata ed il nesso è dimostrato proprio sotto il profilo della partecipazione del professionista alla fase preparatoria e della sua influenza determinante sulla decisione dei clienti di formalizzare l'acquisto, quindi della consequenzialità della situazione pregiudizievole determinatasi per i clienti stessi a seguito della stipulazione del contratto nonostante l'esistenza, a quel momento, della trascrizione del sequestro; la motivazione fornita dal giudice a quo dell'assunta decisione sul punto risulta logica ed esaustiva, basata com'è su di una dettagliata disamina dei vari elementi di valutazione risultanti dagli atti e conclusiva d'un ragionamento ad essi coerente che non necessitava, pertanto, della disamina e della specifica reiezione di tesi inconciliabili e da ritenersi con ciò implicitamente disattese; un giudizio, dunque, operato nell'ambito dei poteri discrezionali del giudice del merito ed a fronte del quale, in quanto obiettivamente immune dalle censure ipotizzabili

in forza dell'art. 360 n. 5 CPC, la diversa opinione soggettiva delle ricorrenti è inidonea a determinare le conseguenze previste dalla norma stessa.

Con il quarto motivo, le ricorrenti - denunziando vizio di violazione e falsa applicazione di diritto ai sensi dell'art. 360 n. 5 CPC in relazione alla norma di cui all'art. 1223 CC circa il nesso di causalità tra inadempimento e danno, vizio di insufficiente motivazione ai sensi dell'art. 360 n. 5 sul medesimo punto controverso - si dolgono che la corte territoriale abbia sbrigativamente ed erroneamente disattese le loro argomentazioni in tema di limitazione del danno imputabile al professionista al solo interesse negativo e di nesso causale tra mancata informazione e danno anche in relazione al diverso oggetto ed ai diversi presupposti in fatto ed in diritto dei danni imputabili ed economicamente addebitabili al callido venditore ed all'improvvido notaio.

Il motivo non merita accoglimento.

Com'è ben evidente alla lettura dell'impugnata sentenza, il giudice a quo ha brevemente espresso la propria opinione sulla tesi in discorso con un obiter dictum laddove, decidendo della preliminare questione della deduzione in causa d'un danno risarcibile da parte degli originari attori, ne ha inteso, in sostanza, sottolineare l'inconferenza ai fini del decidere in ragione della ritenuta insussistenza d'un danno attuale e, quindi, risarcibile, dacché, ciò stante, la questione del nesso di causalità e della riconducibilità all'ambito della responsabilità risarcitoria del professionista si presentava ultronea.

In buona sostanza, né il giudice di primo grado né quello di secondo grado, avendo escluso che gli originari attori avessero dedotto in causa un danno determinato, attuale e risarcibile, hanno potuto indagare - in fatto prima e, relativamente al fatto accertato, in diritto poi - se nel caso concreto potessero ravvisarsi, con riferimento ad uno specifico danno verificatosi e denunziato, tanto il nesso di causalità quanto i limiti oggettivi della responsabilità; né, non essendone stati neppure richiesti, le medesime questioni hanno affrontato al fine d'una condanna generica al risarcimento del danno.

Di conseguenza, né l'uno né l'altro giudice ha adottato pronunzia alcuna al riguardo, neppure implicita, suscettibile di fare stato inter partes, per il che le ricorrenti difettano d'interesse all'impugnazione con riferimento alle prospettate questioni.

Stabile l'affermazione della responsabilità contrattuale del professionista, sulla quale non sono state formulate specifiche censure in questa sede, non è, infatti, ravvisabile nella sentenza de qua una pronunzia idonea, sotto il profilo della censura in esame, a pregiudicare le ricorrenti, sia allo stato nell'integrità patrimoniale, mancando una condanna al pagamento di somme a titolo risarcitorio per un danno determinato, sia de futuro nel diritto di difesa, mancando anche una condanna generica al risarcimento del danno suscettibile di passare in giudicato e tale da inibire, in un eventuale diverso giudizio, la riproposizione, in relazione specifica al danno che vi dovesse essere dedotto, delle questioni relative al nesso di causalità ed ai limiti oggettivi del danno risarcibile.

III

In definitiva, nessuno degli esaminati motivi meritando accoglimento, entrambi i ricorsi vanno respinti.

sussistono giusti motivi per compensare integralmente tra le parti le spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M

LA CORTE

riuniti i ricorsi, li respinge e compensa le spese.

Così deciso in Camera di Consiglio il 04.12.2003.

DEPOSITATA IN CANCELLERIA IN DATA 13 SET. 2004.