Corte d'Appello di Napoli, Sezione Seconda Civile - 22/01/2021, n. 229. Pres. Gallo. Est. Onorato.

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione del 18 gennaio 2013, (...) ha impugnato la sentenza n. 2064/2012 pubblicata il 30 novembre 2012 con cui il Tribunale di Avellino ha accolto la domanda proposta da (...), (...) e (...) dichiarando nullo e privo di effetto il contratto di vendita intervenuto tra l'appellante e la ditta (...) S.a.s. assumendo che ne siano stati oggetto immobili di loro proprietà, ossia il fabbricato con area annessa identificato al N.C.E.U. al foglio (...), particelle (...), accertando la titolarità degli attori sul bene immobile oggetto di causa ed ordinando alla Conservatoria dei RR.II. di Benevento (meljus Avellino) di cancellare le trascrizioni pregiudizievoli in contrasto con il diritto di proprietà degli attori. Nello specifico ha chiesto di revocare i capi 2 - 4 - 5 della impugnata sentenza, eliminando ogni riferimento alla particella (...) del foglio (...) nel N.C.E.U. del comune di (...) perché mai oggetto di compravendita e di dichiarare la proprietà del (...) sulla particella (...) foglio (...) partita (...) del catasto.

1.1. Anche il notaio (...) ha impugnato la medesima sentenza rassegnando le seguenti conclusioni: "revocare la sentenza n. 2046 del 30 novembre 2012 resa dal Tribunale di Avellino in quanto infondata in fatto e in diritto e per l'effetto dichiarare pienamente valido ed efficace l'atto di compravendita per notar (...) del 15 aprile 1998", con favore di spese.

1.2. Si è regolarmente costituito il contradditorio senza che si siano costituiti né il comune di (...) né la (...) S.a.s. che, per l'effetto, vanno dichiarati contumaci in grado d'appello (la società lo è stata anche nel primo grado del giudizio).

1.3. I procedimenti sono stati riuniti con ordinanza del 5 giugno 2013.

Acquisito il fascicolo del primo grado, negata la sospensiva stante la natura dichiarativa delle statuizioni impugnate, giusta ordinanza del 26 - 27 febbraio 2014, assunta la causa

a sentenza, con ulteriore ordinanza del 5 - 12 settembre 2019 la Corte ha disposto una consulenza tecnica d'Ufficio, affidando al proprio ausiliare, ing. (...), il seguente quesito: "Provveda il C.T.U. all'esatta individuazione del bene di proprietà dei germani (...) nonché di quello acquistato da (...) per atto Notaio (...) del 15.04.1998 oggetto di causa, verificandone la reale consistenza, ubicazione ed identificazione catastale alla luce dei titoli di provenienza e dei documenti prodotti in atti, dandone anche descrizione grafica e fotografica, in particolare per accertare a quale particella catastale corrispondano i predetti beni all'attualità".

Acquisito l'elaborato peritale, sulle conclusioni che le parti hanno rassegnato all'udienza del 23 settembre 2020 la causa è stata assunta in decisione con i termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e repliche.

2. Per la migliore comprensione dei fatti giova riferire che con citazione notificata in data 27 maggio 2008 (...), (...) e (...) hanno evocato dinanzi al Tribunale di Avellino (...), il notaio (...) ed il comune di (...) impugnando il contratto di vendita intervenuto tra il (...) (acquirente) e la ditta (...) S.a.s. (venditrice) rogato dal (...) in quanto, a loro dire, sarebbero stati trasferiti immobili di loro proprietà e cioè il fabbricato con area annessa identificato al N.C.E.U. al foglio (...), particelle (...), come appreso dalla richiesta di concessione edilizia presentata dal sedicente acquirente all'Amministrazione locale. Al notaio rogante hanno imputato violazione degli obblighi professionali imposti dalla legge per non avere provveduto - ai sensi dell'art. 2671 c.c. - ad effettuare le necessarie visure ed accertamenti sull'esistenza delle trascrizioni e dei relativi titoli di provenienza, stipulando un atto privo di effetti. Hanno, dunque, chiesto la condanna del notaio (...) al risarcimento del danno stimato in Euro 20.000,00 e la declaratoria di nullità o inefficacia dell'atto da costui rogato per le porzioni di fabbricato in catasto al foglio (...), particelle (...).

2.1. (...), costituendosi tempestivamente, ha dedotto l'infondatezza della domanda per avere acquistato dalla (...) S.a.s. il suolo che la società aveva conseguito con sentenza n.

1677/1992 del Tribunale di Salerno di omologa del concordato del fallimento di (...) ed ha concluso - in accoglimento della sua domanda riconvenzionale - per la condanna degli attori al risarcimento del danno procurato con l'opposizione al rilascio della concessione edilizia e del notaio in solido con la (...) S.a.s., di cui ha preliminarmente chiesto autorizzarsi la chiamata in causa, al ristoro dell'ulteriore danno procuratogli.

2.2. (...), nella sua comparsa, ha eccepito la nullità della citazione per
difetto di sottoscrizione di uno dei difensori e la prescrizione del diritto azionato e, nel merito, ha assunto la perfetta buona fede per avere confidato nelle emergenze della sentenza di concordato fallimentare e la sua assoluta estraneità ai fatti assunti lesivi.

2.3. Anche il comune di (...) ha chiesto respingersi le domande risarcitorie formulate dal (...).

2.4. Chiamata in causa, la (...) S.a.s. non si è costituita, ragion per cui è stata dichiarata contumace.

3. Con sentenza n. 2064/2012 del 30 novembre 2012 il Tribunale di Avellino ha accolto le domande dei (...), accertando il loro diritto di proprietà sul bene immobile oggetto di causa; dichiarando conseguentemente la nullità dell'atto per notar (...) del 15 aprile 1998 ed ordinando alla Conservatoria dei RR.II. di Benevento (meljus Avellino) di cancellare le trascrizioni pregiudizievoli in contrasto con il diritto di proprietà degli attori. Nello specifico il Tribunale ha così provveduto "1) dichiara la contumacia della (...) S.a.s.; 2) dichiara che gli attori sono proprietari del fabbricato sito in (...), in N.C.E.U. (...) di vani 12 con annessa area adibita a orto giardino, (...); 3) dichiara la nullità ed inefficacia dell'atto per notar (...) del 15.04.1998 con riguardo alla vendita dell'immobile sito in (...) in N.C.E.U (...); 4) dichiara che (...) non è titolare del diritto di proprietà o altro diritto reale sull'immobile sito in (...) in N.C.E.U (...) di vani 12 con annessa area adibita ad orto - giardino, (...); 5) ordina alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento di cancellare le trascrizioni pregiudizievoli in contrasto con il diritto di proprietà degli attori sul bene oggetto di causa e di effettuare le necessarie annotazioni; 6) condanna (...)

a pagare agli attori la somma di Euro 20.000.00, oltre interessi dalla presente pronunzia al soddisfo; 7) ordina al comune di (...) di non dare corso alla richiesta concessione edilizia presentata da (...) sul bene in contestazione; 8) condanna (...) a pagare a (...) la somma di Euro 50.000.00, oltre interessi dalla presente pronunzia al soddisfo; 9) condanna la (...) S.a.s. a pagare a (...) la somma di Euro 40.000.00, oltre interessi dalla presente pronunzia al soddisfo; 10) condanna (...) e (...) in solido a pagare in favore degli attori le spese di giudizio liquidate in Euro 1.000.00 per spese, Euro 7.000.00 per compenso professionale, oltre IVA e CPA come per legge; 11) condanna (...) e la (...) S.a.s. in solido a pagare in favore di (...) le spese di giudizio liquidate in Euro 100,00 per spese , Euro 5.000,00.per compenso professionale oltre IVA e CPA come per legge; 12) compensa interamente le spese fra gli attori ed il comune di (...) e fra (...) e il comune di (...)".

3.1. Per quel che rileva, il Tribunale ha immediatamente evidenziato la non coincidenza tra il fabbricato rivendicato dagli attori, composto di dodici vani, alla particella (...) del foglio (...) del N.C.E.U. del comune di (...) e il suolo, proveniente dalla demolizione di un vecchio edificio semi diruto, che il (...) ha acquistato con gli uffici del notaio (...).

Indi ha verificato come i germani (...) abbiano documentato, tramite gli allegati titoli, la loro proprietà sul fabbricato rivendicato, a cominciare dall'atto di acquisto per notar (...) del 1908 in favore di (...), avo degli attori; attraverso la denuncia di successione del 30 aprile 1972 in favore di (...) (genitore degli attori) per 250/1000; gli atti per notar (...) del 12 novembre 1972 e per notar (...) del 29 agosto 1991 per la restante parte; infine la successione al comune genitore in data 23 dicembre 1994, il tutto corroborato da trascrizioni continue nel precedente ventennio. Altrettanto non ha accertato per il (...), acquirente con l'impugnato atto per notar (...) del 15 aprile 1998 dalla (...) S.a.s., a sua volta avente causa dal fallimento (...) con sentenza del Tribunale di Salerno n. 1677/1992, dell'area di sedime indicata in catasto alla medesima particella (...) del foglio (...).

All'uopo il primo giudice, rammentato che la sentenza di omologazione del concordato fallimentare attua a favore dell'assuntore il trasferimento della proprietà del fallito nei limiti in cui questa realmente esiste, trattandosi comunque di acquisto derivativo e non originario, cui ha ritenuto applicabile il principio nemo plus juris in alium tranferre potest quam ipse habet, ha rilevato, a cagione di un errore nell'individuazione dei beni del fallito, un acquisto a non domino, conseguente all'errore compito dal C.T.U., arch. (...), officiato nella procedura fallimentare, laddove ha indicato tra i beni del fallito (...) l'aerea di sedime individuandola con la particella (...) del foglio (...) che è esattamente quella su cui insiste il fabbricato attoreo.

Per l'effetto, ha dichiarato la titolarità del bene contesto in capo ai germani (...) e la nullità ed inefficacia dell'atto per notar (...).

3.2. In conseguenza della dichiarata nullità, il Tribunale ha giudicato fondata la domanda di risarcimento danni proposta dagli attori in confronto del solo notaio (...) e non anche verso il (...), in capo al quale non ha accertato alcuna colpa nell'avere stipulato l'atto di compravendita, essendosi costui avvalso di un professionista per gli accertamenti preliminari e legittimamente confidato nelle emergenze della sentenza di omologa del concordato fallimentare, né alcuna mala fede.

3.2.1. Il primo giudice ha respinto l'eccezione di prescrizione sollevata dal professionista osservando come il quinquennio entro cui il danneggiato deve agire contro il professionista che gli abbia procurato un nocumento inizia a decorrere dal momento in cui questo si esteriorizza nella sua oggettività e diviene percepibile, cosa che si è indicata avvenuta solamente nell'anno 2008 allorquando (...) ha chiesto al comune di (...) una concessione edilizia. Ha infatti escluso che sia stata data prova di una conoscenza pregressa cui ancorare il dies a quo.

3.2.2. Indi il Tribunale ha rammentato come nel rogare un atto il notaio abbia l'obbligo di eseguire le necessarie visure immobiliari, applicandosi al suo ufficio la disposizione dell'art. 1176 c.c., cosa che il (...) avrebbe ammesso di non aver svolto, confidando nella

sentenza di omologa del concordato fallimentare, incorrendo - perciò - nella violazione degli obblighi di diligenza e rispondendo delle conseguenze lesive dell'errata identificazione delle consistenze immobiliari trasferite, nonché dell'improvvida trascrizione dell'atto di acquisto, ai sensi dell'art. 2043 c.c..

3.2.3. Nell'individuazione dei danni patiti, il primo giudice ha accertato come, a seguito del rogito, i germani (...) abbiano perso la possibilità di disporre liberamente del loro bene, avendo la trascrizione in favore di un terzo ostacolato la sua commerciabilità ed esposto gli ignari attori alla necessità di affrontare spese per esercitare l'azione giudiziale.

Il danno è stato equitativamente stimato in Euro 20.000,00.

3.2.4. Al comune di (...) si è imposto di non dare corso alla richiesta di concessione edilizia del (...) sul bene in contestazione.

3.3. La riconvenzionale di (...) per il risarcimento dei danni procurati opponendosi all'istanza di concessione edilizia proposta contro gli attori è stata -conseguentemente - respinta, mentre ha ricevuto accoglimento la domanda rivolta contro il notaio (...) e la (...) S.a.s..

3.3.1. Da parte del primo, invero, è stata accertata la violazione dell'art. 1176 c.c. per non essere il notaio stato esonerato dall'obbligo di effettuare le visure, invece mancate. All'uopo si è esclusa la possibilità di invocare il limite della responsabilità ex art. 2236 c.c. per essere l'attività omessa un adempimento ordinario, privo di speciale difficoltà tecnica.

3.3.1.1. Tenuto conto della natura di valore del debito risarcitorio da inadempimento di obbligazioni contrattuali; considerato il prezzo di acquisto sborsato dal (...) (Lire 200.000.000 nel 1998) e l'impossibilità per costui di realizzare le costruzioni previste; valutato il tempo trascorso, il danno è stato stimato all'attualità in Euro 50.000,00.

3.3.2. Nei confronti della (...), invece, il danno è stato limitato all'interesse negativo costituito dalla restituzione del prezzo e dal rimborso delle spese della vendita, nonché

dal rimborso delle spese giudiziarie, stante l'operatività, quanto al resto, della garanzia per evizione e dell'art. 1479 c.c.. Escluso, dunque, il dolo o la colpa della venditrice per avere la (...) S.a.s. a sua volta fatto legittimo affidamento sulla sentenza di omologazione del concordato fallimentare, il danno è stato stimato all'attualità in Euro 40.000,00.

3.4. Alle spese si è - infine - applicato il principio della soccombenza nei termini come accertati.

4. Preliminarmente, la domanda dell'appellante (...) è ammissibile, procedibile e proponibile di talché l'eccezione della parte appellata che ha invocato l'applicazione dell'art. 342 c.p.c. è da respingere.

Ed invero, nel caso di specie, i motivi di impugnazione sono stati prospettati in maniera specifica, unitamente all'indicazione delle parti del provvedimento ritenute censurabili, di talché la disposizione normativa appare rispettata.

Giova riferire che, dopo alcuni contrasti giurisprudenziali sull'esegesi dell'attuale testo normativo, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con sentenza n. 27199/2017 depositata il 16 novembre 2017, hanno escluso che l'appello vada interpretato come un mezzo di impugnazione a critica vincolata. Il giudice della nomofilachia ha chiarito che gli artt. 342 e 434 c.p.c., anche l'indomani delle modifiche dell'anno 2012, vanno interpretati nel senso che l'atto deve contenere una chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati della decisione gravata e, con essi, delle relative doglianze, affiancando alla parte volitiva una parte argomentativa che confuti e contrasti le ragioni addotte dal primo giudice, ma non per questo, in considerazione della permanente natura di revisio prioris instantiae del giudizio di appello, rivestire particolari forme sacramentali. La maggiore o minore ampiezza e specificità delle doglianze ivi contenute è una diretta conseguenza della motivazione del giudice di primo grado e, ove le argomentazioni della sentenza

impugnata dimostrino che le tesi della parte non sono state in effetti vagliate, l'atto di appello potrà anche consistere, con i dovuti adattamenti, in una ripresa delle linee

difensive del primo grado. L'individuazione di un "percorso logico argomentativo alternativo a quello del primo giudice", poi, non deve necessariamente tradursi in un "progetto alternativo di sentenza", non avendo il legislatore inteso porre a carico delle parti un onere paragonabile a quello del giudice nella stesura della motivazione di un provvedimento decisorio. Quello che viene richiesto è che la parte appellante ponga il giudice superiore in condizione di comprendere con chiarezza qual è il contenuto della censura proposta, indicando perché la decisione impugnata sarebbe da emendare.

Di tutto ciò vi è sufficiente esposizione nell'atto introduttivo.

4.1. Analoga valutazione va svolta quanto all'appello riunito del notaio (...).

È dunque possibile trattare il merito.

5. Con il primo motivo di gravame, l'appellante (...) ha sostenuto l'erroneità della sentenza nella parte in cui il Tribunale ha dichiarato la nullità della compravendita per notar (...) per non avere il rogito del 15 aprile 1998 avuto ad oggetto la particella (...) del foglio (...), come evincibile dalla documentazione in atti e in particolare dalla C.T.U. disposta nel procedimento di fallimento e dalla dichiarazione notarile prodotta dai germani (...), circostanza rilevabile anche d'Ufficio.

Analogamente l'appellante ha dedotto quanto alla particella (...) del medesimo foglio (...), in ragione dell'assenza di identificazione catastale dei beni compravenduti con l'atto del 22 dicembre 1908 con cui (...) ha conseguito i cespiti dalla Banca (...) e delle successive denunce di successione. A tale conclusione è pervenuto osservando come l'identificativo catastale in oggetto sia menzionato solo nella denuncia di successione del genitore degli attori nel 1994. Si è notata anche una difforme individuazione della partita (elemento unitario di inventarizzazione, particolarmente significativo prima dell'informatizzazione del catasto, impiegato per indicare il proprietario) nella documentazione attorea (in cui è menzionata la partita 200) e nella relazione del C.T.U. redatta dall'arch. (...) nella procedura fallimentare (partita 306). Ha evidenziato una palese contraddizione tra l'affermazione contenuta in sentenza quanto alla sostanziale

diversità tra il bene rivendicato dai germani (...) (fabbricato di dodici vani) e il suolo acquistato con l'atto impugnato, l'ulteriore affermazione dell'esistenza della prova della titolarità del loro bene in capo agli attori e, viceversa, quella relativa al mancato raggiungimento di analoga prova dall'istante. Ha negato l'erroneo inserimento tra i beni del fallito della particella (...) è escluso che siano stati compiuti errori dal consulente arch. (...), per altro mai rilevati dai creditori del fallito, dagli acquirenti, dal giudice delegato, dal P.M. e dallo stesso comune di (...), oltre che dagli stessi germani (...), sebbene il C.T.U. si sia recato suoi luoghi nell'espletamento del suo incarico.

Per l'effetto, avendo la (...) acquistato validamente ed altrettanto validamente trasferito all'istante, ha chiesto - previa sospensione della sua esecutività - revocare i capi 2, 4 e 5 della sentenza impugnata mediante l'eliminazione di qualsivoglia riferimento alla particella (...) del foglio (...), mai oggetto di vendita, e dichiarare la sua proprietà della particella (...) del medesimo foglio (...), partita (...).

5.1. Il motivo è infondato.

Va premesso che nella disamina del motivo, per la comunanza con quello (il secondo) proposto contro la stessa sentenza dal notaio (...), si anticipano le questioni cui è dedicato il paragrafo 10. e il sub-paragrafo 10.1.

Per la compiuta risposta è stata ritenuta opportuna la designazione di un ausiliare le cui conclusioni il Collegio condivide in quanto immuni da vizi e condivisibili sia nella valutazione dei fatti che degli elementi acquisiti al giudizio (in argomento, da ultimo, Cassazione civile, sez. VI, 24.06.2020, n. 12387).

Il C.T.U. officiato dalla (...) ha premesso come con atto di compravendita del 15 aprile 1998 per notar (...) di (...), (...) ha acquistato dalla (...) S.a.s. la piena proprietà del seguente bene sino in (...): "suolo proveniente dalla demolizione di un vecchio edificio semidiruto con adiacenti aree pertinenziali; il tutto sito all'incrocio della strada statale con la (...), confinante con la SS. (...), con stradina privata con proprietà (...), salvo altri". Il cespite alienato è indicato composto da quattro particelle tutte al foglio (...): n. (...) e n.

(...), per una superficie complessiva di 1.087 mq, definite nell'atto come l'area di sedime del vecchio edificio riportato al N.C.E.U. di (...) sotto la partita (...); n. (...), per una superficie complessiva di 1.088 mq, partita 2404 seminativo arborato; n. 11, per una superficie complessiva di 425 mq, partita (...) seminativo arborato. Si tratta del compendio pervenuto alla società venditrice, unitamente alla maggior consistenza, dal fallimento di (...), dichiarato fallito con sentenza n. 5T/b1 resa dal Tribunale di Salerno in data 8 ottobre 1981, fallimento chiuso con concordato fallimentare omologato con sentenza n. 1677/92 del 21 maggio 1992 depositata in Cancelleria il successivo 11 giugno 1992, registrata a Salerno il (...) al n. (...) e trascritta ad Avellino il (...) ai nn. (...).
L'ing. (...), come già il Tribunale nella sentenza appellata, ha immediatamente osservato come fin dalla prima disamina dell'atto di compravendita emerga con certezza che il (...) ha acquistato dalla (...) un suolo proveniente dalla demolizione di un vecchio edificio semidiruto con adiacenti aree pertinenziali e non un fabbricato, qual è, incontestabilmente, il bene in titolarità dei germani (...). La cosa, del resto, è dimostrata dal fatto che, a distanza di alcuni anni dal suo acquisto, il (...) ha chiesto al comune di (...) un titolo edilizio per edificare (essendo le aree de quibus, come emerso dagli allegati alla C.T.U. nel procedimento fallimentare, in base al vigente P.R.G., edificabili).
L'ontologica diversità dei beni, che è la premessa d'ogni altro successivo ragionamento a compiersi, è evidente dalla semplice descrizione delle due consistenze su cui, dunque, materialmente non può sussistere confusione.
Altrettanto - tuttavia - non può dirsi degli atti, a cominciare da quelli prodromici al conseguimento della proprietà in capo alla (...) S.a.s..
Per dare compiuta risposta al quesito postogli, l'ing. (...), officiato dalla Corte, ha voluto sincerarsi della materiale consistenza dei due immobili di cui ha immaginato possa esservi stata confusione dal punto di vista dell'identificazione catastale e, studiando la consulenza a firma dell'arch. (...), ha immediatamente rilevato come il lotto nel quale è stato contenuto il "suolo in località (...) " originariamente appartenuto al fallito (...),

trasferito alla (...) ed a seguire al (...), sviluppa la misura di 2.600 mq, di cui, come accertato tramite la visura storica del fabbricato poi demolito (visibile in alcune tra fotografie allegate), l'area di sedime di quest'ultimo, identificata al catasto terreni con la particella (...) del foglio (...), 1.051 mq. Ebbene, la somma delle superfici acquistate dal (...), volendosi comprendere la particella (...), oggetto di causa (effettivamente alcun riferimento è contenuto alla particella 2), si ha 1.087 mq (sommatoria delle particelle (...)) + 1.088 mq (particella (...)) + 425 mq (particella (...)), cioè 2.600 mq che corrisponde esattamente a quanto indicato nella procedura fallimentare. Sennonché, volendo accreditare la tesi dell'inclusione della reale consistenza della particella (...) nel trasferimento si avrebbe, per differenza (1.087 mq - 1.051 mq) che essa dovrebbe avere una superficie di 36 mq, laddove la visura storica della particella (...) al N.C.E.U. in testa ai germani (...), invece, individua con essa un fabbricato - e non un suolo - di dodici vani e di 486 mq di superficie catastale.

Né è ipotizzabile emendare la rilevata anomalia in catasto ritenendo che i 36 mq corrispondano ad una porzione del predetto fabbricato, tanto più che il (...) ha acquistato un suolo su cui edificare e non una porzione immobiliare edificata.

Del resto, come ripetutamente evidenziato dagli attori e giustamente sottolineato in sentenza, i germani (...) non figurano, nell'atto per notar (...), tra i venditori della particella (...), foglio (...), del N.C.E.U. loro intestata in virtù dei titoli di provenienza che ne attestano la continuità delle trascrizioni e - quindi - la proprietà.

Posto che il motivo di appello del (...), come anche quello del (...) (paragrafo 10), revoca in dubbio la correttezza della ricostruzione della serie continua dei trasferimenti fino agli attori - odierni appellati che, tramite gli allegati titoli, ha svolto il Tribunale e la conclusione del primo giudice secondo cui i (...) hanno vittoriosamente esperito la prova a loro carico, conviene verificare gli accertamenti sul punto rimessi al C.T.U..

Nel procedere nel suo incarico l'ing. (...) ha svolto verifiche ipocatastali che dimostrano l'infondatezza della doglianza degli appellanti laddove hanno contestato come errata la

valutazione delle prove fatta dal Tribunale per riconoscere i germani (...) proprietari della particella (...) del foglio (...).

Egli, esaminate le relazioni notarili in atti (incluse quelle prodotte dal (...), di cui si è obiettata la tardività) ed i titoli di provenienza (esistenti nel fascicolo attoreo fin dalla costituzione dinanzi al Tribunale), ha confermato la continuità di trascrizioni in capo agli eredi (...).

Ha precisato come con atto per notar (...) di (...), in data (...), registrato ad Avellino il successivo (...), (...) ha acquistato dalla Banca (...) in liquidazione la (...) sita in (...) alla via (...), detta (...), composta di due vani a pianterreno con ammezzato o suppenno, confinante, tra gli altri, col fondo denominato (...), nonché la zona di terreno annessa facente parte del fondo (...) dell'estensione di misure 3, pari ad are 4.50. Ha aggiunto come detto immobile, alla morte di (...) occorsa in (...) il 30 aprile 1972, si sia devoluto per legge a favore dei figli (...), (...), (...), (...), come da denuncia di successione n. (...) vol. (...) registrata in Avellino, ivi trascritta il (...) ai nn. (...), da cui si apprende che l'originario fabbricato era stato ampliato ed indicato come costituito di dodici vani, nella partita catastale 200. Ha quindi osservato come con atto per notaio (...) del (...) (...), dichiaratasi soddisfatta per ogni diritto a lei spettante sull'eredità del genitore (...) mediante la donazione in vita a lei fatta dal padre con atto per notar (...) del (...), ha sostenuto di non aver altro a pretendere per la detta causale e di ritenersi, quindi, esclusa dai beni caduti in successione. Per l'effetto, con il medesimo atto, i germani (...), si sono indicati comproprietari, in parti uguali tra loro, degli immobili relitti dal loro padre. Nell'occasione, (...) ha venduto ai germani (...), acquirenti in parti uguali, i diritti a lui spettanti sull'eredità del padre, pari a % sugli immobili di costui, incluso il fabbricato al foglio (...) di vani dodici. Ha aggiunto che in data (...) è deceduto in (...) (...), la cui eredità si è devoluta in virtù di testamento olografo trascritto il giorno (...) al coniuge (...) per %, al fratello (...) per %, e ai nipoti (...) ed (...) per il restante %, specificando che l'eredità è costituita, tra l'altro, dai diritti pari a 375/1000 sulla particella (...). Alla

morte occorsa in data (...) di (...), la sua eredità - costituita, tra l'altro, dai diritti pari a % allo stesso pervenuti per la successione del fratello (...) sulla particella (...) - si è devoluta per legge a favore del coniuge (...) e dei figli (...). Con atto ricevuto dal notaio (...) in data (...), (...), (...) hanno ceduto a (...), accettante in regime di separazione dei beni, tutti i diritti dagli stessi vantati pari a 625/1000 dell'intero, sulla suddetta particella (...) (la cui restante quota di 375/1000 gli si apparteneva già in forza della successione paterna per 250/1000 e dell'atto per notar (...) per 125/1000). Alla morte avvenuta in data (...) di (...), l'eredità si è devoluta per legge in favore dei figli (...) (avendo la moglie del de cuius rinunziato all'eredità).

Per conseguenza, da allora, come risulta anche dalla visura storica per immobile, la particella 1 del foglio 8 è di proprietà, in parti uguali, degli attori nel giudizio di primo grado, senza che risultino alienazioni in favore di terzi.

I superiori accertamenti, possibili a prescindere dal deposito documentale curato dal nuovo difensore del (...), eccepito avvenuto in violazione dell'art. 345 c.p.c., confermano, dunque, la conclusione cui è giunto il Tribunale in relazione al fatto che sussiste continuità delle trascrizioni in capo ai germani (...) e che i titoli certificano la proprietà in capo a costoro della particella (...) del foglio (...).

5.2. Né la superiore conclusione è infirmata dalle contestazioni di entrambi gli appellanti quanto alla difformità nell'indicazione della partita e in un difetto di allineamento ai titoli della visura catastale storica della particella (...), spiegabile agevolmente con la mancata voltura di tutti gli atti.

Nel premettere come il catasto non sia probatorio della proprietà neppure nell'azione di accertamento, oltre che nella rivendica (in argomento, Cassazione civile, sez. III, 16.06.1998, n. 5980) alcun pregio ha, dunque, il rilievo della difesa del (...) (pagina 7 del suo appello) e dello stesso notaio (...) (pagina 8 del suo appello) quanto al numero della partita catastale indicata nei titoli degli attori (...) rispetto alla relazione del C.T.U. arch. (...) officiato nella procedura fallimentare che si è dimostrato diverso.

II C.T.U. ing. (...), ad ogni modo, ha chiarito che la visura storica della particella (...) al foglio (...) riporta che il fabbricato ha una consistenza di dodici vani ed è ubicato alla via (...), esattamente come il fabbricato indicato nei titoli di provenienza e nella denuncia di successione di (...) ove è indentificato come "fabbricato via (...) di complessivi vani dodici partita (...)", senza possibilità di equivoci. Merita quindi conferma la conclusione per la quale l'intestazione della particella in contestazione a (...), cui i (...) non hanno mai alienato il loro bene, meno che mai con l'atto per notar (...), è frutto di errore. E del resto consta (dalla visura catastale alla data del 1° ottobre 2016 che, facendo riferimento ad un fatto sopravvenuto, può essere valutata per la decisione) l'avvenuta sua rettifica in data 7 settembre 2016 (riportata come "retrocessione ditta per errata voltura") che ha ricondotto il bene de quo vertitur ai suoi intestatari originari: (...).

Per l'effetto, la sentenza merita condivisione nella parte in cui ha escluso che il (...) abbia dimostrato la titolarità in capo a sé della particella (...) del foglio (...).

5.3. Entrambi gli appellanti hanno contestato le statuizioni del Tribunale quanto alla particella (...), stigmatizzando il fatto che questa non abbia costituito oggetto di alcun trasferimento in favore del (...).

La Corte osserva che i riferimenti a detta particella contenuti nella sentenza e nei capi 2 e 4 del dispositivo (non anche nel capo 3 con cui il Tribunale ha dichiarato la nullità ed inefficacia dell'atto di trasferimento del (...), a dimostrazione del fatto che si è rettamente verificato qual è stato il suo oggetto), hanno valenza meramente descrittiva dell'immobile conteso (che è solamente quello alla particella (...)).

5.4. La lite, tuttavia, involge anche l'origine dell'errore così disvelato che risale alla sentenza che ha omologato il concordato fallimentare e alla consulenza dell'arch. (...) che ha ritenuto la particella (...) in capo al (...). Invero, con il motivo di gravame, si è revocato in dubbio il fatto che il trasferimento così operato integri realmente un acquisto a non domino da parte del (...) e esponga alle conseguenti responsabilità risarcitorie.

Anche in questo caso la risposta al quesito si giova delle verifiche che l'ing. (...) ha svolto partendo dalla planimetria catastale della particella (...) del foglio (...) depositata in data 8 aprile 1940, da lui direttamente acquisita dall'Agenzia delle Entrate di Avellino. Ebbene da essa ha evinto, con assoluta certezza, che il fabbricato (...) termina sul confine con la proprietà già del fallito (...), la cui proprietà è risultata riguardare la contigua particella (...). La cosa è stata confermata dalla visura catastale che riporta ancora il fabbricato in realtà demolito sul confine. Così si spiega anche la descrizione del bene eseguita dall'arch. (...), pur viziata dall'ormai noto errore. A proposito degli immobili siti in (...), infatti, il tecnico ha così descritto il "suolo in località (...)": "il suolo si trova all'incrocio della SS. (...) con la (...), in località (...). Esso è registrato in C.E.U. del comune di (...), partita (...), f. (...), p.lle (...), in C.T. alla partita (...), p.lla (...) e partita (...), p.lla (...), in ditta (...), per un totale di mq 2.600. Le p.lle (...) costituiscono suoli adiacenti ad un vecchio edificio demolito, costituito dalle p.lle (...). Attualmente il suolo, che a confine della strada conserva parte della facciata del demolito edificio, è occupato abusivamente, per quanto dichiarato dagli eredi (...), come deposito di camion ed è di libero accesso ed in alcun modo recintato".

Ebbene, nell'atto di trasferimento impugnato, il notaio (...) ha riportato le particelle (...) come appartenenti al catasto terreni, sebbene alla data del rogito - anno 1998 - anche sulla particella (...) (ente urbano al catasto terreni) al N.C.E.U. di (...) vi erano quattro subalterni ancora in ditta (...) (si apprende che nel 2008 la particella (...) è stata soppressa generando la particella (...) che attualmente ha i subalterni in ditta ancora (...)). Ma venendo alla particella (...), a condivisibile giudizio del C.T.U., le verifiche al N.C.E.U. di (...) avrebbero permesso al professionista rogante di verificare che essa corrisponde ad un fabbricato in ditta (...), in coerenza con i titoli di proprietà e con la stessa planimetria del 1940. Acquisendo, invece, la descrizione del bene compravenduto dalla sentenza di omologa e dunque dalla perizia dell'arch. (...), è stato trascinato il riferimento ad una particella di proprietà aliena che non poteva far parte del programma

negoziale delle parti che neppure consta abbiano mai conseguito la disponibilità di tutto o parte (atteso che si tratterebbe al più di 36 mq) il cespite in contestazione. Conseguentemente il (...) non può affatto ritenere di avere acquistato la particella (...) che non è mai appartenuta al patrimonio del fallito e che, nella descrizione, non corrisponde affatto ad un'area di sedime di un vecchio fabbricato, come invece indicato dall'arch. (...) nel passo della sua consulenza appena riprodotto.

Posto che, come evidenziato dal primo giudice, i (...) non hanno mai alienato il loro immobile, meno che mai al (...), la verifica sia ipocatastale sia al N.C.E.U. sulla particella (...) predetta avrebbe evitato errori nella trascrizione, vieppiù in quanto, come fatto rilevare dalla difesa appellante, "i luoghi sono rimasti intatti sin dall'acquisto e il comune di

(...) non ha sbloccato la pratica inerente la concessione edilizia così come presentata dal (...) e che interessa particelle non oggetto di causa".

Ed invero, la particella (...), edificata in capo ai (...), non può essere oggetto della concessione edilizia richiesta dal (...) al comune di (...). Il tenore dell'istanza per il rilascio del permesso di costruire (allegato nella produzione dell'Avvocato (...) e in quella degli attori sub 6), al contrario, dimostra come (...) sia stato ben consapevole di aver acquistato solo un'area di sedime di un vecchio fabbricato e non una particella edificata da tempo. E del resto è risultato che alla prima richiesta di permesso di costruire inoltrata dal (...) al comune di (...) per edificare due fabbricati in cui è stata erroneamente inclusa la particella (...) in capo ai (...), è seguita, in esito ai rilievi

critici dell'ente locale, una nuova richiesta di permesso a costruire limitata alle particelle da costui effettivamente acquistate: (...), senza più menzionare la particella (...) (così dalla difesa del comune di (...) nel corso del primo grado del giudizio).

In definitiva gli eredi (...) vanno confermati proprietari del bene sito in (...) identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: (...), conformemente ai titoli di provenienza.

I beni acquisiti che il (...) ha conseguito con l'atto per notar (...) del (...), invece, sono costituiti dal suolo di 2.600 mq proveniente dalla demolizione di un vecchio edificio semidiruto con adiacenti aree pertinenziali, identificato al catasto terreni di (...) al (...), con la precisazione, resa dall'ing. (...), che all'attualità la particella (...) risulta soppressa e sostituita, al N.C.E.U., sin dal 2008 con la particella (...), i cui subalterni risultano ancora in ditta (...).

È dunque realmente esistente l'errore nella trascrizione della sentenza di omologazione del concordato fallimentare nella parte in cui ha trasferito alla (...), assuntrice del detto concordato, includendolo tra i beni già di proprietà del fallito (...), "il suolo in località (...) in comune di (...) alla partita n. (...) del N.C.E.U. al (...)".

5.5. Il Collegio osserva che per la prima volta in comparsa conclusionale il (...), rettificando la conclusione che si legge nell'atto di citazione in appello (testualmente: "dichiarare la proprietà di (...) della particella (...) foglio (...) partita (...) del catasto urbano del comune di (...)") ha concluso perché, revocati i capi 2, 4 e 5 dell'impugnata sentenza mediante eliminazione di qualsiasi riferimento alla particella (...) del foglio (...) che non ha costituito oggetto di compravendita, sia dichiarata la sua proprietà sulle particelle (...) del foglio (...). In tal modo, il (...) ha dimostrato di essersi definitivamente persuaso di non avere diritti sulla particella (...).

5.6. Per le ragioni dette, nondimeno, l'errore contenuto nell'atto è evidente e il (...) non potrebbe giammai sostenere di avere conseguito la particella (...) che giammai è stata del fallito (...) né della (...) che ha acquisito dal fallimento piuttosto l'area di sedime di un vecchio fabbricato.

5.7. Ne consegue che i capi 2 e 4 della sentenza impugnata, rispettivamente nella parte in cui il Tribunale di Avellino ha dichiarato la titolarità in capo agli attori del fabbricato in (...) alla particella (...) del foglio (...) di vani dodici, negandola in capo al (...), vanno confermati.

Altrettanto lo è l'ordine (capo 5) al Conservatore dei RR.II. di cancellare le trascrizioni pregiudizievoli contrarie ai diritti dominicali come accertati esistenti in capo ai germani (...).

6. Con il secondo motivo di appello (...) ha osservato l'ingiustizia della condanna alle spese processuali considerato l'andamento della vicenda e la sua assoluta buona fede. Per l'effetto ha concluso per la revoca del capo 10 e per la condanna degli attori al pagamento delle spese ovvero per la loro compensazione.

6.1. Il motivo è infondato.

La conferma della decisione in punto di accertamento della proprietà rende corretta l'individuazione del (...) quale soccombente rispetto alla posizione attorea.

7. Con il terzo motivo di appello (...) ha ribadito che, a causa della domanda attorea, il comune di (...) non ha provveduto a rilasciargli la concessione edilizia ma che egli ha nondimeno sostenuto spese sia per gli oneri accessori, sia per gli onorari al tecnico officiato della progettazione, indicando esborsi per Euro 11.424,00. Ha osservato come se non vi fosse stata l'opposizione dai (...) egli avrebbe potuto realizzare il suo programma edilizio conseguendo un utile superiore a quello sperabile in futuro per la nota crisi economica del mercato immobiliare e per le possibili difficoltà degli eventuali acquirenti nell'accensione di un mutuo bancario. Per l'effetto ha chiesto condannarsi gli attori al risarcimento del danno nella misura giudicata equa, oltre alle spese nell'indicato importo di Euro 11.424,00.

7.1. Il motivo è inammissibile, oltre che infondato.

Esso non censura alcuna statuizione della sentenza, laddove il primo giudice ha correttamente osservato come opponendosi alla richiesta di concessione "gli attori hanno correttamente e legittimamente esercitato un loro diritto", di talché non è sicuramente loro imputabile il fatto che il comune di (...), rilevando l'errata indicazione della particella (...) del foglio (...) (ma in realtà anche per ulteriori ragioni che l'ente locale ha

indicato costituendosi nel corso del giudizio di primo grado), ha negato la concessione edilizia.

La richiesta di concessione, avendo riguardato un suolo libero, edificabile in base alle disposizioni del P.R.G., non avrebbe in ogni caso potuto avere ad oggetto l'immobile dei (...), interamente occupato da un fabbricato per civile abitazione.

L'opposizione dei (...) ha seguito nel tempo la richiesta dello stesso comune, perplesso dall'errata indicazione della particella n. (...).

Alcuna opposizione i (...) hanno elevato alla edificazione sui restanti beni del (...). A quest'ultimo, infine, è stato sufficiente una rettifica nell'istanza di permesso a costruire per ottenerla, di talché una sua maggiore diligenza, esigibile anche da costui in quanto imprenditore edile, nell'esaminare gli atti e la descrizione delle consistenze immobiliari avrebbe suggerito di effettuare prima simile adempimento.

8. Nelle sole conclusioni il (...) ha obiettato altresì la nullità del capo 7 della sentenza in quanto eccedente la giurisdizione ordinaria non essendo possibile impartire ordini alla P.A. in merito ad un procedimento amministrativo.

8.1. La questione, non veicolata da alcun motivo di appello, è priva di interesse in capo alla parte che l'ha proposta, di talché, per questa ragione oltre che per violazione dell'art. 342 c.p.c., essa è inammissibile.

9. Con il primo motivo del suo atto d'appello il notaio (...) ha eccepito l'inesistenza di un nesso di causalità tra l'atto redatto dall'istante e l'eventuale danno prodotto ai germani (...), contestando il passaggio motivazionale in cui il Tribunale ha ritenuto che per conseguenza del suo atto i germani (...) abbiano perso la possibilità di disporre liberamente del loro bene, ricevendo ostacoli alla commercializzazione e circolazione dello stesso. Ha osservato come, in limine litis, simile effetto sia conseguito alla trascrizione della sentenza di omologa del concordato fallimentare, passata in giudicato, per contrastare la quale i germani (...) avrebbero potuto più proficuamente esperire l'azione ai sensi dell'art. 404 c.p.c.. Ha poi evidenziato come l'eventuale sua

responsabilità verso i (...) non possa avere fonte contrattuale, dovendo essere ricondotta all'art. 2043 c.c., di cui ha nondimeno negato la sussistenza dei presupposti.

9.1. Il motivo è fondato.

La censura attinge la motivazione della sentenza nella parte in cui il Tribunale ha ritenuto che i (...) "abbiano subito la trascrizione dell'atto di acquisto nel bene di loro proprietà" e che, a causa di ciò, abbiano "perso la possibilità di disporre liberamente del loro bene, in quanto la titolarità apparente in capo a un soggetto terzo ostacola la commercializzazione e circolazione del bene".

Analoga sarebbe la conclusione in merito al danno in tal modo subito dai (...) considerando che l'ordinamento abiura ipotesi di danni in re ipsa, laddove gli originari attori non hanno né allegato, né dimostrato concretamente di avere messo in vendita il cespite di loro proprietà e di non aver potuto condurre a buon fine le trattative a causa dell'atto rogato dal notaio (...).

Invero, il danno conseguente ad una trascrizione pregiudizievole si annovera comunque nel danno - conseguenza da dimostrare dal danneggiato, senza possibilità di accedere a elementi solo presuntivi e di confusione dello stesso con l'evento di occupazione. Si è rammentato come, ai sensi degli artt. 1223 e 2056 c.c., il danneggiato che ne chieda il ristoro, sia tenuto a dimostrare l'effettiva lesione al proprio patrimonio, essendo la trascrizione pregiudizievole non il danno, bensì la condotta produttiva dello stesso. Per conseguenza, chi dichiari di averlo patito per conseguenza dell'altrui condotta deve allegare e dimostrare, con riferimento agli effettivi e concreti atti traslativi dell'immobile che avrebbe avuto in animo di fare, il nocumento patito sub specie di lucro cessante, ossia di mancato guadagno dipeso dal non averlo potuto cedere, venderlo o altrimenti impegnarlo. Il ragionamento contrario, condiviso dal Tribunale, avrebbe il torto di imporre al preteso danneggiante di fornire una prova negativa e di esonerare dall'onere della prova il danneggiato, in difformità dalle indicazioni della Suprema Corte nelle sentenze gemelle a sezioni unite nn. 26972, 26973, 26974 e 26975 del 2008, note come

sentenze di San Martino, a mente delle quali è giuridicamente scorretta la confusione del danno - evento (inteso come lesione di un interesse tutelato dall'ordinamento e coincidente con il danno cantra ius) e del danno - conseguenza (inteso come il pregiudizio patito dalla vittima in conseguenza del verificarsi del danno evento) e l'appiattimento del secondo sul primo.

Il Collegio abiura il ragionamento per cui la risarcibilità dei danni sia in re ipsa, in quanto in violazione del principio previsto in materia di onere della prova (art. 2697 c.c.), non senza tuttavia considerare che la compressione o la limitazione del diritto di proprietà che siano causate dall'altrui fatto dannoso, sono suscettibili di valutazione economica non soltanto se ne derivi la necessità di una spesa ripristinatoria (cosiddetto danno emergente) o di perdite dei frutti della cosa (lucro cessante), ma anche se la compressione e la limitazione del godimento siano sopportate dal titolare con suo personale disagio o sacrificio.

Ebbene, pur ritenendo la trascrizione conseguente all'atto vittoriosamente impugnato un fatto costituente illecito aquiliano, astrattamente idoneo a dare diritto al risarcimento dei danni in favore del legittimo proprietario, il Collegio osserva un difetto di allegazione e di prova quanto ai reali patimenti per la perdita della commerciabilità del bene.

Invero, sottoposta a revisione critica l'impostazione del danno in re ipsa qual era antecedentemente alle note sentenze di San Martino, si è dubitata sia l'identificazione dell'evento dannoso con il danno in senso proprio (tanto in riferimento al risarcimento di danni di fonte aquiliana quanto al risarcimento di danni derivanti da inadempimento contrattuale), sia la possibilità di ricorrervi per una sostanziale relevatio ab onere probandi. L'insegnamento delle Sezioni Unite dell'11 novembre 2008 n. 26972, invero, nel sistema della responsabilità aquiliana - articolata in danno patrimoniale e non - impone di porre mente alla struttura stessa dell'illecito "articolata negli elementi costituiti dalla condotta, dal nesso causale tra questa e l'evento dannoso, e dal danno che da quello consegue (danno-conseguenza)" recuperando all'evento dannoso il senso della

"lesione dell'interesse giuridicamente protetto". Ebbene, ciò che rileva ai fini risarcitori è il danno - conseguenza che va sia allegato, sia provato, non essendo accettabile la sua identificazione con l'evento dannoso. In questo senso inteso (danno appunto in re ipsa) si snatura "la funzione del risarcimento che verrebbe concesso non in conseguenza dell'effettivo accertamento di un danno, ma quale pena privata per un comportamento lesivo". La Cassazione, nella sentenza in commento, contenente un principio sostenibile al di là del caso per cui è stato licenziato (quello oltremodo noto dell'occupazione sine titulo), si è premurata di precisare che "questa scissione del danno dalla lesione al diritto deve valere, per non snaturare appunto in tal modo la funzione risarcitoria di base, anche nel caso in cui il fatto illecito che ha generato la lesione non è aquiliano. L'esclusione dell'accertamento effettivo del danno, che fonde invece quest'ultimo direttamente con la lesione del diritto, in ogni fattispecie quantomeno di danno patrimoniale, conduce infatti a oltrepassare l'ambito del tradizionale danno compensativo/ripristinatorio per raggiungere un vero e proprio danno punitivo". Le Sezioni Unite, in tale arresto, dopo uno specifico elenco di istituti con cui il legislatore ordinario negli ultimi anni ha introdotto nel sistema il danno punitivo così da superare "il carattere monofunzionale della responsabilità civile, avente la sola funzione di "restaurare la sfera patrimoniale" del soggetto leso" hanno precisato come ciò non significhi che "questa curvatura deterrente/sanzionatoria consente ai giudici italiani che pronunciano in materia di danno extracontrattuale, ma anche contrattuale, di imprimere soggettive accentuazioni ai risarcimenti che vengono liquidati", dato che "ogni imposizione di prestazione personale esige una "intermediazione legislativa", in forza del principio di cui all'art. 23 Cost. (correlato agli artt. 24 e 25), che pone una riserva di legge". Altrimenti detto, "ogni elemento sanzionatorio che venga a sostituire - in ultima analisi - quello risarcitorio non può, invero, derivare da volontà del giudicante, bensì esige riserva di legge. Né può aggirarsi questo ostacolo organizzando interpretativamente una rigida presunzione a favore del proprietario dell'immobile, che prescinde completamente (e quindi lo esonera)

dalle allegazioni di quest'ultimo: se è vero, infatti, che il danno, nei casi in cui è particolarmente evidente, può agevolmente dimostrarsi sulla base di presunzioni semplici (e qui si rinviene il - di per sé non negabile - "confine ambiguo" con il danno in re ipsa in cui si trovano talune fattispecie di danno-conseguenza), ciò non toglie che l'alleggerimento dell'onere probatorio non può includere l'esonero dalla allegazione dei fatti che attraverso l'adempimento di tale onere devono essere accertati. In tal modo, tra l'altro, si addentra la prospettazione attorea in un livello di genericità tale che il diritto alla difesa di controparte diviene, in pratica, non esercitabile, non risultando identificati gli specifici elementi in rapporto al cui diniego occorra esercitarlo. In ultima analisi, non può essere affidata ad una valutazione del giudice la necessità o meno della allegazione dei fatti in cui consisterebbe il danno, potendo così ritenerla necessità inesistente nelle fattispecie in cui questi sarebbero sempre gli stessi e quindi già di per sé saldamente presumibili o al contrario "scegliendo" la necessità nelle fattispecie non parimenti predeterminate nelle conseguenze dell'evento lesivo".

In mancanza di allegazione ed indi di prova, né l'atto come redatto dal notaio (...) né la trascrizione conseguita, per come avvenuta, hanno impedito o comunque limitato la libera circolazione del bene di proprietà dei (...).

Né consta che i (...) del loro cespite siano stati giammai spossessati, avendo il (...) appreso solamente il suolo residuato dalla demolizione di un preesistente e diruto fabbricato, qual era in precedenza pervenuto alla (...) S.a.s..

Per l'effetto, va riformato il capo sub 6) del dispositivo della sentenza impugnata che ha condannato (...) a pagare agli attori la somma di Euro 20.000,00 oltre interessi.

10. Con il secondo motivo di appello il notaio (...) ha dedotto che il Tribunale sia incorso in errore nella valutazione delle prove e nell'indicazione delle particelle oggetto del suo atto per le medesime ragioni già rappresentate dalla difesa del (...) quanto alla omessa considerazione per la partita catastale.

10.1. Il motivo è infondato.

Si rimanda integralmente alle considerazioni contenute nel paragrafo 5.1., 5.2., 5.3. e 5.4..

Giova aggiungere che ad avviso della difesa del notaio (...) il semplice accertamento della diversità ontologica dell'immobile trasferito con l'atto impugnato dalla (...) al (...) rispetto a quello di proprietà dei (...) escluderebbe che con il rogito sia avvenuta la vendita di cosa altrui, sostenuta dal primo giudice, che implica il trasferimento di un bene non di proprietà del venditore, ma di terzi. Allo stesso modo, l'ipotesi non integrerebbe un acquisto a non domino. Ciò in quanto la (...) sarebbe divenuta proprietaria del suolo in virtù della sentenza di omologazione del concordato fallimentare, cosa che l'avrebbe legittimata a trasferirlo.

L'assunto non è pienamente condivisibile, atteso che la sentenza che ha definito il fallimento non avrebbe in ogni caso potuto trasferire una proprietà mai appartenuta al fallito, né il (...) avrebbe per questo potuto conseguirla, anche la sentenza di fallimento originando acquisti a titolo derivativo e mai a titolo originario (sulla efficacia traslativa del patrimonio del fallito in favore dell'assuntore a seguito dell'omologazione del concordato, Cassazione civile, sez. I, 27.11.1989, n. 5136).

Né giova a sostenere il contrario e a far ritenere che l'atto per notar (...) possa avere realmente riguardato l'immobile dei (...) l'indicazione della particella n. (...), avendo la giurisprudenza chiarito che il principio per il quale le risultanze catastali devono cedere a quelle dei titoli è corretta e dirimente soltanto nel caso in cui queste ultime siano univoche e non si prestino ad incertezze interpretative. Laddove invece i dati catastali degli immobili oggetto di alienazione siano riportati negli stessi non a fini meramente indicativi, ma identificativi dell'immobile trasferito, essi possono effettivamente integrare il contenuto del negozio e permettere di individuare il bene che ne ha costituito l'oggetto in base alla volontà delle parti (in argomento, Cassazione civile, sez. II, 17.02.2012, n. 2369). Sennonché dalla disposta consulenza è effettivamente emerso che l'atto per notar (...) ripete un errore catastale compiuto con la sentenza di omologa del

concordato fallimentare ma che esso è stato trascritto a favore del (...) esclusivamente contro la (...) S.a.s., non già contro i germani (...).

Del resto già il Tribunale ha valorizzato il fatto che sussiste continuità delle trascrizioni in capo a quest'ultimi in relazione al fabbricato di loro proprietà che, dunque, non ha sostanzialmente mai costituito oggetto dell'acquisto dal (...). All'indicazione catastale, dunque, va restituita la sua naturale funzione meramente fiscale, essendo l'indicazione certamente recessiva rispetto alla descrizione del cespite compravenduto: "un suolo proveniente dalla demolizione di un vecchio edificio semidiruto con adiacente area pertinenziale" e giammai un edificio di dodici vani, per di più occupato dai (...).

Se ne evince che la menzione nell'atto per notar (...) della particella n. (...) del foglio (...) tra quelle componenti l'area di sedime è stato frutto di un errore materiale, risalente - come accertato dal C.T.U. - già alla perizia dell'arch. (...) designato per l'accertamento dei beni componenti la massa del fallimento di (...) e ripetuto nella sentenza che ne ha omologato il concordato fallimentare.

10.2. Tuttavia, l'osservazione non inficia la decisione del Tribunale quanto alla attività del rogante né quanto all'iniziativa assunta - del tutto legittimamente - dai germani (...). Invero, quando si accerti, come nella fattispecie, che in un atto pubblico di compravendita immobiliare il notaio, dopo aver esattamente trascritto la dichiarazione di volontà delle parti abbia correlato, per errore, il rogito con indicazioni catastali relative anche a beni diversi da quelli compravenduti, la circostanza che l'atto così formato sia stato riletto dalle parti e dalle stesse sottoscritto non importa che l'atto debba essere impugnato con querela di falso o che sia necessaria un'azione di annullamento del contratto per errore per escludere il trasferimento dei beni di cui alle indicazioni catastali erroneamente inserite, essendo sufficiente un'azione - qual è quella esperita dai germani (...) - di mero accertamento della proprietà che abbia il fine sostanziale di correggere l'errore materiale compiuto ovvero non rilevato dal notaio.

Né una diversa conclusione potrebbe derivare dal fatto che l'errore risalga alla sentenza di omologa del concordato, atteso che il giudicato su di essa formatosi non potrebbe in ogni caso riguardare la posizione sostanziale dei (...), del tutto estranei a quel giudizio e latori di un diritto totalmente autonomo rispetto a quello statuito con la sentenza del Tribunale fallimentare, anch'essa affetta da palese errore materiale nella parte in cui ha menzionato un bene non appartenente alla massa

11. Con il terzo motivo di appello il notaio (...) ha insistito nell'eccezione di prescrizione vieppiù retrodatando il danno all'atto della trascrizione dell'atto, in tal modo divenuto conoscibile da tutti, inclusi i germani (...).

11.1. Il motivo è assorbito.

L'accoglimento del primo motivo di appello rende superfluo indagare se il (...) abbiano potuto sincerarsi prima dell'epoca ritenuta dal Tribunale della avvenuta trascrizione pregiudizievole dell'atto per notar (...) e così consumare il quinquennio entro cui è data l'azione per il risarcimento del danno extracontrattuale.

11.2. Diventa dunque superflua anche l'indagine sulla responsabilità del professionista che non ha impugnato la statuizione di sua condanna pronunciata in favore del (...). Ad essa, invero, non è stata elevata alcuna specifica censura né è stato licenziato alcun motivo di impugnazione.

Ad ogni modo, il Tribunale ha fatto applicazione del principio giurisprudenziale per il quale in occasione del rogito di un atto di compravendita immobiliare il notaio rogante è sempre tenuto ad effettuare tutti gli accertamenti prodromici all'atto, necessari ad identificare il bene che ne è oggetto e a garantirne la libertà da vincoli, salve le ipotesi - qui insussistenti - di esonero espresso, per motivi di urgenza o per altre comprovate ragioni, tramite specifica clausola da inserire nel contratto di prestazione professionale (in argomento, Cassazione civile, sez. III, 29.08.2019, n. 21775).

Si tratta del corollario del principio per cui il notaio, nell'esecuzione del contratto di prestazione d'opera professionale, è tenuto ad utilizzare la diligenza qualificata del

capoverso dell'art. 1176 c.c., in base al combinato disposto degli artt. 2913 c.c. e 28 della legge professionale, nonché dagli artt. 4 (per il quale alle domande di voltura debbono essere acquisiti i certificati catastali) e 14 (che fa obbligo al notaio di chiedere la voltura) del D.P.R. n. 640 del 1972. Ed invero, per le ultime citate disposizioni, al notaio compete l'attività di verifica catastale ed ipotecaria, al fine di accertare la condizione giuridica ed il valore di un immobile, attività peraltro distinta dalle normali indagini prodromiche alla stipulazione dell'atto (Cassazione civile, sez. III, 23.07.2004, n. 13825; Cassazione civile, sez. III, 12.06.2020, n. 11296 nella cui massima si legge che "Per il notaio richiesto della preparazione e stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare, la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene e, più in generale, delle risultanze dei registri immobiliari attraverso la loro visura, costituisce, salvo espressa dispensa per concorde volontà delle parti, obbligo derivante dall'incarico conferitogli dal cliente e, quindi, fa parte dell'oggetto della prestazione d'opera professionale, poiché l'opera di cui è richiesto non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti, ma si estende a quelle attività preparatorie e successive necessarie perché sia garantita la serietà e certezza dell'atto giuridico da rogarsi e, in particolare, la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dai partecipanti alla stipula dell'atto medesimo. Conseguentemente, l'inosservanza dei suddetti obblighi accessori da parte del notaio dà luogo a responsabilità "ex contractu" per inadempimento dell'obbligazione di prestazione d'opera intellettuale, a nulla rilevando che la legge professionale non contenga alcun esplicito riferimento a tale peculiare forma di responsabilità, dovendosi escludere alla luce di tale obbligo la configurabilità del concorso colposo del danneggiato ex art. 1227 c.c."; analogamente, Cassazione civile, sez. III, 26.08.2014, n. 18244).

12. In conclusione, rigettato integralmente l'appello di (...) e accolto parzialmente quello di (...), con il rigetto della domanda risarcitoria proposta in suo confronto dai germani (...), la sentenza impugnata va confermata nel resto.

13. Alle spese del giudizio dell'appello del (...) va applicato il principio della soccombenza che è tale nei confronti dei vittoriosi germani (...).

Esse meritano di essere compensate quanto all'ulteriore appellante (...) che ha condiviso sostanzialmente la posizione processuale del (...).

Nulla per le spese verso le parti rimaste contumaci: (...) S.a.s. e comune di (...). 13.1. Le spese dell'appello di (...), parzialmente vittorioso, invece, involgono quelle del primo grado del giudizio.

Non potendosi più associare il (...) nella soccombenza verso gli attori, avendo la domanda rivolta al professionista riguardato, per quanto di loro interesse, il solo risarcimento del danno, su cui i (...) non hanno ricevuto, a seguito della riforma ancorché parziale della sentenza, soddisfazione, la condanna al pagamento in favore di costoro delle spese del primo grado del giudizio resta a carico del solo (...), non giustificandosi più la disposta solidarietà.

In ragione della conferma di tutti i restanti capi della decisione e della vicendevole soccombenza, le spese tra le restanti parti per il doppio grado del giudizio meritano di essere integralmente compensate.

13.2. I costi della espletata C.T.U., in ragione dell'esito del giudizio relativamente alla parte che l'ha resa necessaria, vanno fatti definitivamente gravare sugli appellanti (...) e (...) in solido.

P.Q.M

la Corte di Appello di Napoli - II sezione civile, definitivamente pronunciando sull'appello

come in epigrafe proposto e tra le parti ivi indicate, così provvede:

- rigetta integralmente l'appello proposto da (...) avverso la sentenza del Tribunale di Avellino n. 2064/2012 del 22 novembre 2012 pubblicata in data 30 novembre 2012 e per l'effetto lo condanna alle spese del grado in favore di (...), (...) e (...) che liquida in Euro 6.615,00 per compensi professionali, oltre indennizzo forfettario 15%, IVA e CPA come per legge, compensandole quanto a tutte le restanti parti costituite;
- in parziale accoglimento dell'appello proposto da (...), in riforma del capo 6) del dispositivo della sentenza del Tribunale di Avellino n. 2064/2012 del 22 novembre 2012 pubblicata in data 30 novembre 2012, rigetta la domanda risarcitoria che (...), (...) e (...) hanno proposto averso (...) e conferma nel resto la impugnata decisione;
- per l'effetto, in parziale riforma del capo 10) del dispositivo della sentenza impugnata, compensa tra (...) e i germani (...) le spese del primo grado, con conferma nel resto, e compensa tra tutte le parti costituite le spese del grado di appello;
- nulla per le spese del grado ai contumaci;
- pone definitivamente il costo della consulenza tecnica d'Ufficio come liquidato in favore dell'ing. (...) con decreto del 8 giugno 2020 in capo agli appellanti (...) e (...).

Così deciso in Napoli il 12 gennaio 2021.

Depositata in Cancelleria il 22 gennaio 2021.