

Cass., civ. sez. III, del 13 luglio 2018, n. 18525

2. Con il primo motivo la ricorrente lamenta violazione e omessa ovvero erronea applicazione dell'articolo 1223 c.c., in relazione all'articolo 2919 c.c. per avere la Corte territoriale liquidato il danno sebbene gli acquirenti non avessero subito alcuna perdita patrimoniale. Questa, infatti, sarebbe intervenuta solo nel caso di vendita forzata del bene, mentre i giudici di merito hanno ritenuto sufficiente, ai fini del risarcimento, il danno potenziale, senza tenere conto che il procedimento esecutivo avrebbe potuto risolversi diversamente rispetto alla vendita del bene pignorato, sulla base di una moltitudine di eventi, quali l'esistenza di un vizio formale del procedimento, l'inerzia del creditore, la sua desistenza, il pagamento del debito da parte del debitore o altre ragioni. Nel fare ciò la Corte territoriale ha richiamato un precedente giurisprudenziale isolato rispetto all'orientamento maggioritario della giurisprudenza, che richiede la prova in termini di certezza del danno.

D'altra parte, ottenendo la condanna al risarcimento del danno rapportato al prezzo di acquisto, senza avere subito la perdita del bene, gli acquirenti potrebbero locupletarsi ingiustamente.

5.11 primo motivo è fondato.

6.11 danno che il notaio rogante il contratto di compravendita di un appartamento, il quale abbia omesso di effettuare le dovute visure ipotecarie, è tenuto a risarcire all'acquirente dell'immobile successivamente sottoposto ad esecuzione immobiliare da parte del creditore ipotecario ed aggiudicato ad un terzo, va commisurato all'effettivo nocumento sofferto dalla parte. Tale pregiudizio potrà anche esser pari al valore dell'appartamento ove il proprietario del bene, a causa dell'omissione colposa del notaio, abbia perduto l'immobile con l'esproprio o a causa del rilascio del bene (Sez. 3, Sentenza n. 982 del 18/02/1981, Rv. 411511 - 01). Diversamente, sul presupposto dell'accertata responsabilità del professionista, questi potrà essere condannato al risarcimento per equivalente commisurato, quanto al danno emergente, all'entità delle somme che gli acquirenti devono corrispondere per soddisfare i creditori e liberare l'immobile dalle formalità pregiudizievoli, al fine di conservarne la proprietà (Sez. 3 -, Ordinanza n. 22820 del 29/09/2017, Rv. 645776 - 01), con la conseguenza che «le spese di purgazione rappresenteranno il danno e, net contempo, la sua misura».

7. Sulla base di tali premesse va condiviso il principio secondo cui nell'ipotesi di immobile venduto con il ministero del notaio, che a causa dell'omessa verifica delle visure, sia successivamente sottoposto ad esecuzione da parte di un creditore che aveva agito sulla base di gravami esistenti sull'immobile e non rilevati dal professionista, il danno che questi è tenuto a risarcire va commisurato all'effettivo nocumento sofferto dall'acquirente; esso può quindi essere liquidato in misura pari al valore dell'immobile perduto a seguito della vendita forzata o del quale il proprietario abbia comunque perduto la disponibilità, ovvero nella spesa necessaria per ottenere l'estinzione del processo esecutivo e la cancellazione dell'ipoteca.

8. La Corte territoriale ha ritenuto sussistente la prima ipotesi di danno, rilevando che doveva ritenersi integrata l'effettiva diminuzione patrimoniale, in considerazione del naturale sviluppo di fatti oggettivi concretamente accertati e sintomatici, in maniera inequivoca, di quella probabilità di definitiva perdita di disponibilità del bene.

9. Nel caso di specie parte attrice, con l'atto di citazione del 5 ottobre 2007, aveva chiesto di accertare l'inadempimento delle obbligazioni assunte dal notaio con il contratto d'opera intellettuale e, conseguentemente, condannare i tre convenuti alla restituzione del prezzo, oltre agli accessori e al risarcimento dei danni nella misura indicata in citazione ovvero al diverso importo che dovesse accertarsi in corso di giudizio. Sulla base di tali richieste la Corte territoriale ha quantificato il danno, in termini di restituzione del prezzo, come equivalente alla perdita definitiva del bene.

10. La domanda, però, si riferiva al dedotto inadempimento del professionista, al quale faceva seguito la richiesta di "restituzione del prezzo", da intendersi quale risarcimento da inadempimento per l'attività erroneamente espletata dal notaio.

11. La Corte territoriale omette di considerare che il pregiudizio in termini di certezza e attualità non sussiste prima dell'evizione, e ciò, pertanto, non consente di equiparare il danno per equivalente, all'intero prezzo del bene.

Al contrario, sulla base delle considerazioni espresse in premessa, il risarcimento spettante all'acquirente dell'immobile, successivamente sottoposto ad esecuzione, deve essere commisurato all'effettivo nocumento sofferto dall'acquirente, sulla base di una valutazione da svolgersi in concreto, in considerazione degli elementi fattuali risultanti dagli atti di causa.

12. L'inadempimento del professionista ha certamente determinato un danno evento, in quanto la prestazione ha dato luogo ad un effetto del contratto che non era quello che il professionista avrebbe dovuto assicurare.

Con riferimento al danno conseguenza ex art. 1223 c.c., poiché non si è verificata la perdita del bene con l'esito finale della esecuzione forzata, tale pregiudizio non può automaticamente identificarsi, così come ha fatto la Corte territoriale, con il pagamento del prezzo, ma va correttamente riferito al danno concretamente subito a causa della perdita della disponibilità dell'immobile, sia in termini di utilizzo diretto, che di godimento indiretto del bene, sia riguardo alle spese sopportate a causa della procedura esecutiva.

13. Sotto tale profilo la motivazione della Corte d'Appello appare errata nella parte in cui fa discendere dall'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile pignorato e dall'adozione dell'ordinanza di vendita, l'identificazione del pregiudizio subito con l'importo del prezzo corrisposto per il trasferimento dell'immobile, così accogliendo l'originaria domanda di condanna dei convenuti "alla restituzione del prezzo, oltre accessori".

14. La decisione impugnata va pertanto cassata sul punto e l'effettivo pregiudizio subito dovrà essere determinato, in concreto, dal giudice del rinvio in termini di danno conseguenza.