FOG. NOT. NOG.

1293/20

ORIGINALE

1293/20

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Compravendita immobiliare stipulata da notaio - Omessa indicazione da parte del notaio di preliminare di vendita trascritto avente ad oggetto l'immobile trasferito - Evizione subita dall'acquirente per precedente pignoramento trascritto segnalato dal Notaio - Responsabilità del Notaio - Esclusione - Fondamento

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ROBERTA VIVALDI - Presidente -

Dott. FRANCO DE STEFANO - Consigliere -

Dott. LUIGI ALESSANDRO SCARANO - Rel. Consigliere -

Dott. GABRIELE POSITANO - Consigliere -

Dott. MARCO DELL'UTRI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 27140-2017 proposto da:

CANNIZZO MARCO, elettivamente domiciliato in ROMA, V.ORAZIO 31, presso lo studio dell'avvocato MARCO MATTEI, rappresentato e difeso dall'avvocato GIANFRANCO INZIRILLO;

R.G.N. 27140/2017

- ricorrente -

Cron. 1293

contro

Rep.

2019

2576

CALOGERO CLAUDIO CRISTIAN, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA COLA DI RIENZO, 217, presso lo studio dell'avvocato MARIA CHIARAMONTE, rappresentato e difeso dall'avvocato IVAN ANTONIO ANDREA CHIARAMONTE;

Ud. 09/12/2019

PU

- controricorrente-

nonchè contro

SGROI ROBERTO, MURABITO GIUSEPPE;

- intimati -

avverso la sentenza n. 1566/2017 della CORTE D'APPELLO di CATANIA, depositata il 11/09/2017;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 09/12/2019 dal Consigliere Dott. LUIGI ALESSANDRO SCARANO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CARMELO SGROI che ha concluso per il rigetto;

udito l'Avvocato GIANFRANCO INZIRILLO;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza dell'11/9/2017 la Corte d'Appello di Catania, in accoglimento del gravame interposto dal sig. Claudio Cristian Calogero e in conseguente riforma della pronunzia Trib. Catania 2/9/2012, ha accolto la domanda dal medesimo proposta nei confronti dei sigg. Marco Cannizzo e Roberto Sgroi, nella loro rispettiva qualità di Notaio rogante e di parte venditrice, di condanna al risarcimento dei danni subiti in conseguenza di evizione subita in relazione all'atto di acquisto di bene immobile oggetto di precedente contratto preliminare di vendita trascritto, nonché di procedimento esecutivo immobiliare conclusosi con la vendita forzata dello stesso.

Avverso la suindicata pronunzia della corte di merito il Cannizzo propone ora ricorso per cassazione, affidato a 2 motivi, illustrati da memoria.

Resiste con controricorso il Calogero, che ha presentato anche memoria.

Già chiamata all'udienza camerale del 25/1/2019, la causa è stata rinviata alla pubblica udienza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il 1° motivo il ricorrente denunzia <<violazione o falsa applicazione>> degli artt. 1223, 1483, 2697 c.c., 115 c.p.c., in riferimento all'art. 360, 1° co. n. 3, c.p.c.

Si duole che la corte di merito abbia erroneamente ritenuto sussistente il nesso di causalità tra l'omessa indicazione nell'atto rogitato del preliminare trascritto e l'evizione, nella specie dall'odierno controricorrente subita in ragione della procedura esecutiva di cui era stato viceversa informato.

Il motivo è fondato e va accolto nei termini di seguito indicati.

Come questa Corte ha già avuto modo di affermare, non incorre in responsabilità per negligenza professionale il notaio che -nell'ipotesi di compravendita di un immobile gravato dalla trascrizione di una domanda giudiziale pregiudizievole chiaramente indicata nel rogito- abbia omesso di avvertire l'acquirente di ulteriori, ipotetici ed eventuali rischi, non prevedibili al momento della stipula, correlati alla proposizione, quale possibile sviluppo della controversia pendente, di altre domande non ancora avanzate (v. Cass.,

26/7/2019, n. 20297), laddove è viceversa prevedibile che in difetto di trascrizione l'acquisto di un bene è suscettibile di evizione.

Orbene, nell'impugnata sentenza la corte di merito ha invero disatteso il suindicato principio.

In particolare là dove, dopo aver dato atto che <<l'evizione subita dall'appellante trova il suo titolo nell'esecuzione immobiliare fondata sul pignoramento precedentemente trascritto e segnalato dal notaio>>; e dopo aver correttamente precisato che <<l'evizione prima che giuridicamente è materialmente possibile se e in quanto l'immobile è stato validamente trasferito all'evitto con atto pubblico>>, sicché questo rappresenta ... il presupposto dell'evizione che caratterizza il danno indiretto derivato>>, è pervenuto a riconoscere la concorrente responsabilità del notaio rogante odierno ricorrente, a tale stregua valorizzando la <<omessa segnalazione del preliminare di vendita precedentemente trascritto>>, quale fonte del danno evento costituito dall'evizione, che solamente nella vendita forzata del bene disposta in ragione di precedente pignoramento trascritto ha trovato nella specie viceversa causa.

Dell'impugnata sentenza, assorbito il 2° motivo (con il quale il ricorrente denunzia <<violazione o falsa applicazione>> degli artt. 329, 343, 346 c.p.c., in riferimento all'art. 360, 1° co. n. 3, c.p.c., dolendosi che la corte di merito non abbia esaminato le eccezioni di merito sul *quantum* delle spese di ristrutturazione, non esaminate dal giudice di prime cure, erroneamente ravvisando la necessità dell'appello incidentale al riguardo, laddove non era tenuto a proporre appello incidentale non essendo <<né soccombente in senso pratico né soccombente in senso virtuale, perché il giudice non aveva esaminato la sua eccezione avendo deciso di condannare solo una parte rimasta contumace che alcuna eccezione aveva proposto>>; nonché lamentando che il mancato esame delle eccezioni sul *quantum* da lui proposte trova ragione nell'essere state dal giudice di merito assorbite in ragione della esclusione della sua responsabilità per difetto di nesso di causalità tra danno subito e omissione professionale), s'impone pertanto la cassazione in relazione, con rinvio alla Corte d'Appello di Catania, che in diversa

composizione procederà a nuovo esame, facendo del suindicato disatteso principio applicazione.

Il giudice del rinvio provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il 1° motivo di ricorso, assorbito il 2°. Cassa in relazione l'impugnata sentenza e rinvia, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'Appello di Catania, in diversa composizione.

Roma, 9/12/2019

Il Consigliere estensore

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi, 12 GIU. 2020
Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA