



ORIGINALE

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

TERZA SEZIONE CIVILE

4726--2019
IPOTECA

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 4760/2016

Dott. ADELAIDE AMENDOLA - Presidente - Cron. 4726
 Dott. ANTONELLA DI FLORIO - Consigliere - Rep. @.1.
 Dott. DANILO SESTINI - Consigliere - Ud. 28/11/2018
 Dott. MARIO CIGNA - Rel. Consigliere - CC
 Dott. FRANCESCA FIECCONI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 4760-2016 proposto da:

TR , elettivamente domiciliata in ROMA,
 VIA S.MARIA MEDIATRICE, 1, presso lo studio
 dell'avvocato MARIO ARPINO, rappresentata e difesa
 dall'avvocato CESIDIO D'ALOISIO giusta procura a
 margine del ricorso;

- **ricorrente** -

contro

2018 **M** BANCA SPA , in persona del Dott.

2776 **RF** , elettivamente domiciliata in ROMA, VIA
 GIOVANNI PAISIELLO 27, presso lo studio dell'avvocato
 STEFANO ARTERO, rappresentata e difesa dall'avvocato
 GUIDO CAPPUCCILLI giusta procura a margine del

controricorso;

TG , elettivamente domiciliato in ROMA,
V.LE REGINA MARGHERITA 278, presso lo studio
dell'avvocato MARCO FERRARO, che lo rappresenta e
difende unitamente all'avvocato ROBERTO MARIA BAGNARDI
giusta procura in calce al controricorso;

- **controricorrenti** -

nonchè contro

U BANK SPA ;

- **intimata** -

avverso la sentenza n. 90/2016 della CORTE D'APPELLO
di L'AQUILA, depositata il 20/01/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 28/11/2018 dal Consigliere Dott. MARIO
CIGNA;

FATTI DI CAUSA

Con atto per notaio **T** del 28 maggio 2003 **SM** vendette alla moglie **RT** l'intera proprietà della casa coniugale al prezzo di euro 320.000; con lo stesso atto la moglie stipulò con la **U** SpA un mutuo per euro 350.000, concedendo alla **U** ipoteca sullo stesso immobile.

Il notaio trascrisse l'atto in data 30 maggio 2003 ma, per errore, solo per la quota del 50%; rimediò poi a quest'errore ma solo in data 14 ottobre 2003. In data 20/9/2003, e quindi nel lasso di tempo intercorrente tra la data dell'originaria trascrizione e la data della correzione, Banca **T** S.p.A., in virtù di decreto ingiuntivo ottenuto nei confronti del **M**, iscrisse ipoteca giudiziale sulla quota del 50% (cioè su quella quota dell'immobile per la quale il notaio aveva ommesso di trascrivere la vendita).

Con atto in data 9/8/2003, sottoposto a condizione sospensiva, **RT** conferì in proprietà alla **R** sas alcune particelle (**X** sub 1 e **X** sub **X** del foglio **X** del Comune di Chieti) dell'immobile acquistato dal marito.

Con citazione 30-4/6-5-2004 **RT** convenne in giudizio dinanzi al Tribunale di Chieti il notaio **GT** e la Banca **T**, chiedendo di dichiarare la nullità della detta ipoteca giudiziale, con condanna dei convenuti al risarcimento dei danni subiti; alla domanda aderì la **U** SpA, che propose anch'essa domanda di risarcimento danni nei confronti del notaio.

I convenuti si costituirono, chiedendo il rigetto delle domande.

Con sentenza 842 del 30-10-2008 l'adito Tribunale: 1) dichiarò -ex art. 100 c.p.c.- il difetto di interesse della **T** sia rispetto alla domanda di nullità dell'ipoteca giudiziale (limitatamente ai beni conferiti alla **R** sas) sia rispetto alla domanda di riconoscimento della responsabilità del notaio, evidenziando che l'iscrizione ipotecaria riguardava beni non più in proprietà della **T**; 2) dichiarò, in applicazione dei principi generali in tema di pubblicità, l'illegittimità dell'iscrizione ipotecaria (per la **T** esaminata limitatamente ai beni ancora in sua proprietà); 3) rigettò la domanda di

risarcimento danni avanzata dalla U nei confronti del notaio per mancanza di prova.

Con sentenza 90/2016 del 20-1-2016 la Corte di Appello di L'Aquila ha rigettato sia l'appello principale della T sia quello incidentale della U ; in particolare, per quanto ancora rileva, la Corte territoriale:

1) ha ritenuto che la T non avesse interesse ad agire per ottenere la pronuncia di invalidità dell'ipoteca rispetto ai beni immobili non più in sua proprietà perché conferiti a società terza;

2) ha ritenuto che la compravendita del 28 maggio 2003 non fosse opponibile alla Banca T SpA, se non nei limiti della nota di trascrizione; al riguardo ha ribadito la legittimità dell'iscrizione ipotecaria, atteso che dai registri immobiliari il 50% del bene risultava essere di proprietà di SM ; non era corretto, invece, affermare (come sostenuto dall'appellante) che l'iscrizione ipotecaria (avente natura costitutiva) dovesse essere eseguita su beni "sostanzialmente" appartenenti al debitore;

3) ha ritenuto corretta l'affermazione del Tribunale in ordine alla responsabilità del notaio per l'errata trascrizione, rilevando anche (in contrasto con quanto sostenuto al riguardo dal Tribunale) che la T avesse interesse a far valere detta responsabilità; al riguardo ha, tuttavia, evidenziato che non erano stati dimostrata la sussistenza di danni risarcibili subiti dalla T ; il danno, infatti, doveva essere effettivo e concreto, e non poteva quindi essere correlato alla ipotetica perdita del bene ipotecato per il possibile assoggettamento ad espropriazione; nello specifico, non vi era prova che SM , debitore della Banca T , fosse rimasto inadempiente e che la Banca T avesse avviato una procedura esecutiva sui beni della T ipotecati;

4) ha ritenuto che non fossero stati dimostrati neanche i danni risarcibili subiti dall' U , atteso che non vi era prova che quest'ultima avesse avviato una procedura esecutiva sui beni ipotecati ed avesse subito un pregiudizio alle proprie ragioni di credito per la presenza su tali beni di altre iscrizioni ipotecarie a favore di altra Banca;

Avverso detta sentenza **RT** propone ricorso per Cassazione, affidato a quattro motivi.

Resistono con controricorso la Banca **M** SpA (già **M** Banca SpA, già Banca **T** SpA) ed il notaio **GG**

RT e Banca **M** SpA hanno presentato successive memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo la ricorrente, denunziando -ex art. 360 n. 3 cpc- la violazione e falsa applicazione degli artt. 100 cpc, in relazione all'art. 2697, comma 2, cc, e 2254 cc, in relazione all'art. 1489 cc, si duole che la Corte d'Appello non le abbia riconosciuto l'interesse ad agire per ottenere la nullità dell'iscrizione dell'ipoteca giudiziale relativamente alle particelle **X** sub **X**) e **X** sub **X**) del foglio **X** del Comune di Chieti, in quanto le stesse non erano più in sua proprietà.

Con il secondo motivo la ricorrente, denunziando -ex art. 360 n. 3 cpc- violazione e falsa applicazione degli artt. 2644, 2655, 2822, 2924 e 2828 cc e dei principi generali in materia di trascrizioni e di iscrizioni ipotecarie, si duole del rigetto della domanda di nullità dell'ipoteca giudiziale iscritta da Banca **T** su beni di essa ricorrente (non debitrice della Banca); al riguardo sostiene che, contrariamente a quanto affermato dalla Corte territoriale, per stabilire l'opponibilità a terzi di un atto, non basta avere riguardo al contenuto della trascrizione, essendo invece necessario accertare l'intrinseca validità in concreto degli atti a confronto, trascritti o iscritti.

Con il terzo motivo la ricorrente, denunziando -ex art. 360 n. 3 cpc- violazione e falsa applicazione degli artt. 2697 cc e 115 cpc, si duole che la Corte d'Appello abbia rigettato la domanda risarcitoria per mancata prova di danni risarcibili, quando invece, nell'ipotesi di iscrizione ipotecaria, il danno è da ritenersi "in re ipsa", insito nel fatto stesso dell'iscrizione ipotecaria, e

consistente "o nella perdita totale del valore intrinseco o nella perdita materiale dei beni immobili appena acquistati".

Con il quarto motivo, la ricorrente, denunziando -ex art. 360 n. 3 cpc- violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 92 cpc, si duole della condanna al pagamento delle spese di lite anche in favore del notaio T , unico responsabile, per l'erronea trascrizione, dell'intera vicenda processuale, e quindi "sostanzialmente" soccombente.

Il secondo motivo è infondato, con conseguente assorbimento del primo.

Per stabilire se ed in quali limiti un determinato atto od una domanda giudiziale trascritta sia opponibile ai terzi, deve aversi riguardo esclusivamente al contenuto della nota di trascrizione, senza che a nulla rilevi l'effettivo contenuto dell'atto (conf., da ultimo, Cass. 800/2018).

Alla data (29-9-03) dell'iscrizione ipotecaria sul 50% dell'immobile in questione, l'avvenuta compravendita dell'intero immobile (stante la erronea trascrizione di detto atto solo per la quota del 50%) non era opponibile alla Banca T , che quindi ha legittimamente iscritto ipoteca su un bene (la quota del 50%) che, nei suoi confronti, risultava ancora di proprietà di SM , debitore della Banca.

Il rigetto del detto motivo, con conseguente conferma della legittimità dell'iscrizione ipotecaria in questione, comporta l'assorbimento del primo, concernente la sussistenza dell'interesse della T ad agire per ottenere la nullità della detta iscrizione.

Il terzo motivo è fondato, con conseguente assorbimento del quarto.

Erroneamente la Corte territoriale, pur ribadendo la responsabilità del notaio per l'erronea trascrizione dell'atto 28-5-03, ha poi, sul presupposto che il danno doveva essere effettivo e concreto, rigettato la relativa domanda risarcitoria per mancanza di prova di danni risarcibili.

È indubbio, invero, che l'azione di responsabilità contrattuale nei confronti del professionista che abbia violato i propri obblighi può essere accolta, secondo le

regole generali che governano la materia risarcitoria, solo se e nei limiti in cui un danno si sia effettivamente verificato.

Il risarcimento di un danno futuro, quale quello in questione, tuttavia, non può compiersi in base ai medesimi criteri di certezza che presiedono alla liquidazione del danno già completamente verificatosi nel momento del giudizio, e deve avvenire secondo un criterio di rilevante probabilità; a tal fine, il rischio concreto di pregiudizio è configurabile come danno futuro ogni volta che l'effettiva diminuzione patrimoniale appaia come il naturale sviluppo di fatti concretamente accertati ed inequivocamente sintomatici di quella probabilità secondo un criterio di normalità fondato sulle circostanze del caso concreto (conf. Cass. 10072/2010; nella specie la S.C. aveva cassato la sentenza di merito che aveva escluso la responsabilità professionale del notaio, pur avendone riconosciuto la negligenza, in relazione alla compravendita di un immobile gravato da ipoteca per il quale l'istituto di credito aveva richiesto all'acquirente il pagamento della frazione di mutuo rimasta insoluta).

Ai fini dell'accertamento del danno in questione è dunque necessario valutare se il cliente avrebbe potuto conseguire, con ragionevole certezza, una situazione economicamente più vantaggiosa qualora il professionista avesse diligentemente adempiuto la propria prestazione (Cass. 3657/2013), e, nello specifico, se la mera iscrizione dell'ipoteca giudiziale sul bene possa (e, eventualmente, in che misura) avere determinato una perdita del valore intrinseco del bene medesimo e, comunque, un concreto rischio di pregiudizio.

In conclusione, pertanto, va rigettato il secondo motivo, con assorbimento del primo; va accolto il terzo, con assorbimento del quarto; per l'effetto la sentenza impugnata va cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio, anche per la regolamentazione delle spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte d'Appello di L'Aquila, diversa composizione.

P. Q. M.

La Corte rigetta il secondo motivo; assorbito il primo; accoglie il terzo motivo; assorbito il quarto; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo

accolto, con rinvio, anche per la regolamentazione delle spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte d'Appello di L'Aquila, diversa composizione

Così deciso in Roma in data 28-11-2018

Il Presidente

dott.ssa Adelaide Amendola

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo GATTISTA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi 19 FEB. 2019
Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo GATTISTA

CASSAZIONE.net