

Portale Notarile  
**Notaio.org**

Dal 1999 il Sito dei Praticanti Notai®

**Corte d'Appello di Taranto**

**Sentenza 23.09.2014 n° 365**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

La Corte di Appello di Lecce - Sezione distaccata di Taranto - Sezione Civile - composta dai Signori:

1) Dott. Riccardo ALESSANDRINO - Presidente

2) Dott. Ettore SCISCI - Consigliere

3) Dott. Loredana COLELLA - Consigliere REL.

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 12 6 del Ruolo Generale delle cause dell'anno 2012, trattata e passata in decisione all'udienza di trattazione del 5/3/2014

**TRA**

CA.Vi., nata a San Giorgio Jonico il (...) ed ivi residente alla via (...), rappresentata e difesa dall'avv. Al.Lo. in virtù di procura conferitagli in calce all'atto di citazione in appello ed elettivamente domiciliata presso il suo studio professionale in Taranto alla via (...)

**- APPELLANTE -**

**E**

LU.Vi., nato a Statte (TA) il (...) e BE.Lu., nata a Statte (TA) il (...), elettivamente domiciliati in Taranto, alla Via (...), presso lo studio degli avv.ti An.Es. e Gi.Lo., dai quali sono rappresentati e difesi, in virtù di procura a margine dell'atto di citazione

**- APPELLATI -**

**NONCHÉ**

RI.Te., nato a Crispiano (Ta) il (...) e DI.An., nata a Crispiano (Ta) il (...), entrambi elettivamente domiciliati, in Crispiano (Ta) alla via (...) presso e nello Studio dell'avv. Do.Pe., che li rappresenta e difende in virtù di mandato a margine della comparsa di costituzione ed appello incidentale

**1 APPELLATI ED APPELLANTI INCIDENTALI - ED INOLTRE**

GE.Ca., SC.An., CH.Pi. e MA.Ma.

**2 APPELLATI CONTUMACI -**

## **ED ANCORA**

FR.Ri., nato a Taranto il (...), ivi residente alla via (...) ed elettivamente domiciliato in Taranto alla via (...) presso e nello studio dell'avv. Ni.Na. dal quale è rappresentato e difeso come da mandato in calce alla comparsa di risposta 21/4/2009

### **- APPELLATO -**

## **ED INFINE**

UN. S.p.A., con sede legale in Roma, Via (...), C.F. (...), già Un.Ba. S.p.A. in virtù di rogito Mariconda del 20.10.2008 rep. n. 47912 e racc. n. 13013 di fusione per incorporazione, capogruppo del Gr.Ba., iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari cod. (...), in persona del legale rappresentante pro tempore, capitale sociale Euro 9.648.790.961,50, rappresentata e difesa dall'avv. Ni.Pe., in virtù di procura generale ad lites rilasciata dal Direttore Generale e legale rappresentante dott. Ro.Ni., a rogito Notaio Ca.Vi. di Bologna in data 29.10.2010 rep. 115840 e racc. 33105, con lei elettivamente domiciliata in Taranto alla Via (...), presso lo studio dell'avv. Al.Sa.

### **- APPELLATA -**

I procuratori delle parti precisano le conclusioni come da verbale dell'udienza di precisazione delle conclusioni del 5/3/2014.

Il procuratore dell'appellato precisa le conclusioni come da atti.

## **Fatto e diritto**

Con sentenza n. 194/2012 del 1.2.2012 il Tribunale di Taranto, accogliendo per quanto di ragione la domanda proposta da Lu.Vi. e Be.Lu. nei confronti del Notaio Vi.Ca. e dei propri venditori Ri.Te. e Di.An., diretta ad ottenere la declaratoria di inadempimento alle obbligazioni contrattuali di cui all'atto di vendita immobiliare dell'8.4.92 e la condanna alla restituzione del prezzo ed al risarcimento del danno, accertava la responsabilità del notaio per l'omessa rilevazione delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile e condannava il solo notaio Ca. al risarcimento del danno, pari al prezzo di vendita risultante dall'atto pubblico, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dalla data del rogito al saldo, rigettando le altre istanze attoree e condannando il notaio, Ca. al pagamento delle spese processuali in loro favore, disponendo la compensazione delle spese tra tutte le altre parti del giudizio.

Per la riforma di detta sentenza ha proposto tempestivo appello la dott.ssa Ca.Vi. ed ha chiesto: rigettarsi la domanda di risarcimento proposta da Vi.Lu. e Be.Lu. nei suoi confronti, in quanto infondata in fatto e in diritto; in via gradata ed in ipotesi di conferma del capo della sentenza relativo all'accoglimento della domanda di risarcimento del danno, estendere la condanna ai coniugi Te.Ri. ed An.Di., ai coniugi Ca.Ge. ed An.Sc., ai coniugi Pi.Ch. e Ma.Ma. ed al dott. Ri.Fr.; in tale ultima ipotesi accertare e dichiarare che Vi.Lu. e Be.Lu. hanno diritto unicamente al rimborso del prezzo pagato per l'acquisto dell'immobile gravato da pignoramento ed agli interessi legali e non anche alla rivalutazione monetaria; regolamentare secondo il principio della soccombenza le spese di lite relative ad entrambi i gradi di giudizio.

Gli appellati Ca.Ge., An.Sc., Pi.Ch. e Ma.Ma. sono rimasti contumaci.

Ri.Te. e Di.An. hanno chiesto il rigetto dell'appello e, in accoglimento dello spiegato appello incidentale, dichiarare ad essi spettante il ristoro delle spese processuali sostenute nel giudizio di primo grado, ritenere fondati i motivi esposti in gravame e per l'effetto accogliere in toto le domande di parte istante così come dedotte ed articolate dinanzi al giudice del Tribunale di Taranto, da intendersi integralmente riproposte e trascritte e, riformata l'impugnata sentenza in ordine alla liquidazione delle spese processuali e per palese violazione. di legge, condannarsi l'appellante principale alle spese e competenze del doppio grado di giudizio con distrazione in favore del difensore antistatario.

L'Un. S.p.a. ha chiesto decidersi secondo giustizia sull'appello proposto dal notaio Vi.Ca., comunque dichiarando prescritta e in subordine rigettando la domanda proposta dai signori Te.Ri. e An.Di. contro Un. S.p.A. con l'atto di chiamata in causa dell'11.3.2008, condannando chi di ragione alla rifusione delle spese e competenze della presente fase.

Lu.Vi. e Be.Lu. hanno chiesto rigettarsi l'appello proposto dalla dott.ssa Ca. in quanto inammissibile ed infondato in fatto e in diritto, confermare in ogni sua parte la sentenza impugnata, condannare l'appellante alla rifusione di spese e competenze del presente grado di giudizio, da distrarsi in favore dei difensori anticipatali.

Ri.Fr. ha chiesto rigettarsi l'appello perché improcedibile, inammissibile e comunque completamente infondato in fatto e in diritto, con condanna dell'appellante al pagamento di spese e competenze del giudizio.

Rigettata da questa Corte con ordinanza del 22.6.2012 l'istanza ex art. 283 - 351 c.p.c. formulata dall'appellante principale, all'udienza del 5.3.2014 i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni come rassegnate a verbale la causa è stata ritenuta in decisione con assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c.

Con il primo motivo si duole l'appellante dott.ssa Ca. del trattamento risarcitorio liquidato dal tribunale per l'importo pari al prezzo a suo tempo corrisposto dagli attori Lu. - Be., potendo essere lo stesso accordato solo nell'ipotesi di perdita della proprietà dell'immobile acquistato (Cass. sent. n. 25050/2008; 4381/2007; 264/2006, 18376/2004, 6123/2000), non essendosi nella fattispecie tale evento verificato e non avendo i coniugi predetti risentito alcun pregiudizio economicamente valutabile ed apprezzabile, attuale ed incidente sulla loro sfera patrimoniale in termini di effettività e concretezza. Ha dedotto al riguardo che solo in ipotesi di subasta del bene pignorato e di suo trasferimento coattivo si verifica uno degli indefectibili requisiti previsti dall'ordinamento per la configurabilità del danno risarcibile, che è quello della sua concretezza ed attualità piuttosto che della sua mera potenzialità; che se con la conferma della sentenza divenisse irrevocabile la condanna del notaio al rimborso del prezzo a suo tempo corrisposto dai coniugi Lu. - Be., costoro conseguirebbero il rimborso del prezzo a suo tempo pagato per l'acquisto di un bene ancora di loro proprietà e che potrebbe definitivamente restare nella loro sfera dominicale per svariate ragioni (in via esemplificativa: un vizio del procedimento esecutivo, la desistenza o l'inattività del creditore precedente, una transazione tra creditore precedente e debitore esecutato, integrale pagamento del debito, mancanza di offerenti per l'acquisto del bene pignorato); che il notaio non può dunque essere condannato al risarcimento del danno liquidato a suo carico nella conclamata mancanza dell'evizione in danno degli attori appellati e nell'insussistenza di un qualche depauperamento del loro patrimonio.

Con il secondo motivo afferma l'appellante che ove mai dovesse essere confermato il capo della sentenza relativo alla condanna al risarcimento del danno per importo pari al prezzo a suo tempo pagato dagli attori per l'acquisto dell'immobile gravato da pignoramento, la condanna andrebbe

estesa a carico di tutti i successivi venditori del bene (coniugi Ri. - Di., Ge. - Sc., Ch. - Ma.), obbligati a garantire l'acquirente dall'evizione ai sensi degli artt. 1476 e 1483 c.c. e quindi da ritenersi solidalmente corresponsabili ai fini del risarcimento del danno lamentato dagli attori nonché, per identica responsabilità professionale, consistita nell'omesso compimento degli accertamenti relativi alla sussistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, a carico dell'altro notaio evocato in giudizio, dott. Ri.Fr., che non rilevò la trascrizione del pignoramento immobiliare allorché elaborò il 26.3.1985 l'atto pubblico di compravendita con cui l'immobile pignorato venne trasferito dal debitore esecutato Pi.Ma. in favore dei coniugi Ch. - Ma.

Con il terzo motivo l'appellante censura la statuizione di riconoscimento della rivalutazione monetaria, sostenendo che gli attori avrebbero semmai diritto all'attribuzione degli interessi compensativi al saggio legale e non anche al maggior danno da svalutazione, oltretutto non avendo fornito prova di un danno non remunerabile attraverso il riconoscimento dei soli interessi.

Il primo motivo non è meritevole di accoglimento.

Accertata la responsabilità contrattuale del notaio Ca. in quanto l'atto pubblico del 8.4.1992 non era stato preceduto dalle necessarie verifiche tese ad accertare l'esistenza di gravami sull'immobile oggetto della vicenda traslativa, in merito al risarcimento il giudice di prime cure, pur affermando che in termini generali il mancato accertamento di un vincolo pignoratizio od ipotecario gravante su un immobile ed il consequenziale mancato avvertimento all'acquirente da parte del notaio che redige l'atto pubblico non si considerano produttivi di un danno in re ipsa, dovendo il risarcimento essere circoscritto solo ai danni che si sono realmente verificati (perché i vincoli abbiano importato per l'acquirente spese per resistere in giudizio o per cancellare le formalità ovvero per l'effettiva perdita del bene all'esito di una procedura espropriativa) e che vertendosi in ipotesi di inadempimento contrattuale la tutela risarcitoria, ai sensi dell'art. 1223 c.c., può riguardare solo i danni che siano conseguenza immediata e diretta della violazione degli obblighi negoziali, ha tuttavia rilevato che è comunque compito del giudice di merito accertare la materiale esistenza del rapporto che abbia i caratteri normativamente richiesti. Sicché, pur non mancando decisioni secondo cui l'evento dannoso suscettibile di tutela risarcitoria dovrebbe configurarsi nel caso di vendita coattiva del bene (Cass. sent. 4381/2007), il giudice di prime cure ha ritenuto, in considerazione del dato oggettivo inerente il pignoramento e lo sviluppo procedimentale dell'iter espropriativo, caratterizzato nella fattispecie dal compimento di tutti gli atti prodromici alla vendita in sede esecutiva, dall'emissione dell'ordine di liberazione e sgombero dell'immobile pignorato da parte del G.E. su istanza del custode giudiziario ed ancora dall'emissione dell'ordinanza di vendita (come documentato dagli attori), di valorizzare il rischio attuale e concreto della perdita del bene secondo un criterio probabilistico di normalità causale, rischio già esistente al momento del rogito e divenuto sempre più grave nel corso del tempo, in maniera speculare allo sviluppo del procedimento esecutivo. Pertanto ha condannato il notaio rogante al risarcimento nella misura dell'onere economico del prezzo pagato dagli acquirenti, in termini di danno emergente, con l'aggiunta di interessi legali e della rivalutazione monetaria, secondo le modalità di calcolo operanti per i debiti di valore, a decorrere dalla data del rogito e fino al saldo, rigettando l'ulteriore istanza risarcitoria per l'importo di Euro 300.000,00 o per altro minor importo, essendovi nella fattispecie solo correlazione tra l'inadempimento (dato dal rogito di compravendita di un bene gravato da pignoramenti) e l'esborso del prezzo, richiamando all'uopo un precedente del Tribunale di Patti (sent. n. 29.7.2010 n. 166, secondo cui nel caso in cui il notaio rogante abbia omesso di rilevare l'esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, al quale abbia fatto seguito l'esecuzione forzata con adozione da parte del giudice dell'ordinanza di vendita, il danno patito dall'acquirente va liquidato, in difetto di prova del più grave pregiudizio, in misura pari al prezzo pagato per l'acquisto).

In relazione alla su esposta motivazione l'appellante si è limitata ad affermare la sussistenza della mera potenzialità del danno, senza tuttavia specificamente contrapporre alle argomentazioni svolte al riguardo nella sentenza impugnata altre volte ad incrinare il fondamento logico-giuridico della valutazione operata dal giudice di prime cure sul punto (dovendo peraltro la specificità di ciascun motivo di appello risultare dall'atto introduttivo con il quale si consuma il diritto di impugnazione ed essendo preclusa l'introduzione o la precisazione nel corso dell'ulteriore svolgimento del processo di censure che in tale atto siano state espone in modo vago o eccessivamente generico: Cass. sent. n. 13062/2007), limitandosi a formulare ipotesi alternative a quella sussistente e documentata in concreto, descritta dal giudice di prime cure ed ancorata a dati fattuali, secondo criteri di rilevante probabilità.

Tale valutazione viene condivisa da questa Corte, anche sulla scorta dei principi affermati al riguardo dalla S.C. con la sentenza n. 10072/2010, secondo cui il risarcimento del danno futuro, sia in termini di danno emergente che di lucro cessante, 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.

In motivazione ha infatti evidenziato la S.C. che la diversa soluzione data dalla Corte d'Appello sulla scia di Cass. n. 6123 del 2000 (che aveva fondato la decisione sulla distinzione tra pericolo di danno e pericolo che determina però un danno attuale, affermando che solo quest'ultimo gode della tutela risarcitoria) comporterebbe la conseguenza che l'acquirente di un bene del quale il venditore abbia inveridicamente garantito la libertà da ipoteche e che era invece oggetto di un'iscrizione ipotecaria a garanzia del credito di un terzo che il pagamento abbia richiesto ed abbia inoltre pignorato il bene, in tanto potrebbe rivalersi nei confronti del notaio (professionalmente responsabile) per la somma corrispondente a quella per la quale l'ipoteca risulti iscritta in quanto abbia già pagato il creditore, o gli abbia rilasciato il bene, o lo abbia liberato dall'ipoteca, o addirittura abbia subito l'espropriazione, non ritenendo detta conclusione conforme a diritto là dove si è escluso che il pericolo di conseguenze economiche pregiudizievoli (perdita del bene a seguito di espropriazione, nella specie puntualmente preannunciata dal creditore, che aveva anche effettuato il pignoramento) valga ad integrare un danno futuro immediatamente risarcibile anche se esso appaia così probabile da risolversi in una sostanziale certezza.

Ha evidenziato la S.C. che "all'ordinamento - se pure in altro campo e ad effetti cautelari - non è ignota la possibilità che chi sia tenuto a pagare un debito altrui (o a sopportare le conseguenze dell'altrui inadempimento) possa assumere iniziative volte ad assicurargli la soddisfazione delle proprie ragioni nei confronti del debitore anche prima che l'effettivo pregiudizio si verifichi. Si pensi al caso di cui all'art. 1953 c.c., che le contempla a favore del fideiussore nei confronti del debitore principale quando, tra l'altro, il primo sia convenuto in giudizio per il pagamento, o il debitore sia divenuto insolvente, o il debito sia divenuto esigibile per la scadenza del termine. Quando, cioè, sia rilevantemente probabile che venga effettivamente diminuito il patrimonio di colui che, de iure, può riversare su altri il pregiudizio. In ambito risarcitorio, il danno futuro rispetto al momento della decisione, sia esso emergente (quali le spese non ancora affrontate) o da lucro cessante, in realtà non può essere mai declinato in termini di assoluta certezza, che esclusivamente si attaglia al pregiudizio già completamente verificatosi al momento del giudizio. Non altro che una valutazione prognostica giustifica infatti la condanna al risarcimento da lucro cessante futuro in tutti i casi nei quali sia, per esempio, diminuita la capacità lavorativa di un soggetto per gli esiti permanenti di lesioni derivategli da fatto imputabile ad un terzo. Anche qui il danno è certo solo nel

sensu di rilevantemente probabile, giacché il soggetto inciso potrebbe trovare alternative possibilità di guadagno tramite attività sulle quali le lesioni non esplicano influenza alcuna, ovvero potrebbe cessare di vivere prima che (dopo la formazione del giudicato) effettivamente si concretizzi il pregiudizio patrimoniale correlato al decorso del tempo.

Com'è stato efficacemente osservato in dottrina, "la certezza che deve sussistere per rendere risarcibile il danno futuro non è la stessa di quella che caratterizza il danno presente". E la giurisprudenza ha da tempo chiarito che se non basta la mera eventualità di un pregiudizio futuro per giustificare condanna al risarcimento, per dirlo immediatamente risarcibile è invece sufficiente la fondata attendibilità che esso si verifichi secondo la normalità e la regolarità dello sviluppo causale (ex multis, Cass. nn. 1637/2000, 1336/1999, 495/1987, 2302/1965). Il rilevantemente probabile è stato d'altronde, quantomeno in ambito civile, considerato equiparabile alla certezza anche in materia di giudizio sul nesso eziologico tra fattore causale ed evento. E il giudizio di regolarità dello sviluppo causale è sempre sotteso ad ogni apprezzamento tra evento e conseguenze pregiudizievoli che ne siano derivate. Non v'è allora bisogno di sostenere - con una fictio che non vale a risolvere i casi estremi e che non si connota per rigore metodologico - che nel caso che si sta esaminando il danno sarebbe attuale in relazione alla diminuzione del valore di mercato del bene nella misura corrispondente all'entità del credito garantito dall'ipoteca (del quale era stato domandato il pagamento), sicché la consistenza del patrimonio dell'acquirente risulterebbe immediatamente ridotta. Dovendo invece affermarsi che la rilevante probabilità di conseguenze pregiudizievoli è configurabile come danno futuro immediatamente risarcibile quante volte 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 (nella specie: richiesta di pagamento da parte del creditore ipotecario del venditore fallito ed eseguito pignoramento del bene acquistato dal terzo). La possibilità che, per qualunque remota ragione, le conseguenze pregiudizievoli possano poi non verificarsi e che conseguentemente insorga l'esigenza di un riequilibrio delle posizioni mediante i rimedi che l'ordinamento appresta, non varrebbe a giustificare una soluzione che si risolvesse in un diniego di tutela a favore del soggetto in buona fede, in difetto di quella tutela esposto addirittura al rischio della perdita del bene acquistato (si pensi al caso di incapacità economica di un ricorso al credito in funzione del pagamento del creditore ipotecario)".

A tali principi risulta aver fatto condivisibilmente ricorso il giudice di prime cure, la cui decisione pertanto va in questa sede confermata.

Passando ad esaminare il secondo motivo di appello occorre brevemente ripercorrere l'iter del processo di primo grado, nel quale l'odierna appellante principale è rimasta contumace.

La domanda di accertamento dell'inadempimento contrattuale dei convenuti notaio Sc. e coniugi Ri. - Di. e di loro condanna in solido al risarcimento del danno, si fondava sulla circostanza che nel 2006 gli attori Lu. - Be. avevano appreso dal custode giudiziario avv. Ma. che l'immobile da loro acquistato F8.4.92 era sottoposto alla procedura esecutiva iscritta al n. 74/84 R.G.E. contro Ma.Pi. e che, presa visione del fascicolo dell'espropriazione immobiliare n. 74/84 riunita alla procedura n. 262/85, erano venuti conoscenza del fatto che sulla loro proprietà gravavano le formalità costituite dal pignoramento immobiliare notificato l'8.3.1984 e trascritto il 29.3.1984 a favore della Ba.Po. per Lire 10.115.081 e dal pignoramento notificato l'1.9.1985 trascritto il 10.10.1985, avendo il giudice dell'esecuzione emesso l'ordine di liberazione e di consegna dello stesso al custode giudiziario e dovendo l'immobile essere venduto ai pubblici incanti.

Il notaio Ca. era rimasto contumace, mentre i venditori Ri.Te. e Di.An., nell'evidenziare l'insussistenza di qualsiasi responsabilità a loro carico (incombendo sul notaio l'obbligo di verificare



la libertà dell'immobile tra iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli), deducevano di aver acquistato l'immobile dai coniugi Ge.Ca. e Sc.An., con atto a rogito del notaio Pi. del 19.10.1987, successivo ai pignoramenti trascritti, chiamando in causa i propri danti causa (i quali avevano garantito la libertà da trascrizioni pregiudizievoli) e la Un.Ba. S.p.a. (in ragione di una polizza assicurativa stipulata con detto istituto mutuante per le inesattezze notarili) onde essere garantiti.

L'Un.Ba. S.p.A. aveva chiesto il rigetto della domanda di garanzia, deducendo il proprio difetto di legittimazione passiva, la nullità della chiamata in causa per indeterminatezza della causa petendi, l'estinzione per prescrizione del diritto fatto valere con l'azione di garanzia e l'insussistenza di qualsiasi responsabilità della banca.

Ge.Ca. e Sc.An. avevano eccepito la prescrizione dei diritti rivendicati dai chiamanti a titolo di garanzia, deducendo di avere acquistato a loro volta l'immobile con atto del 24.9.86, chiamando in causa in garanzia i propri venditori Ch.Pi. e Ma.Ma.

Questi ultimi, acquirenti dell'immobile con atto per notar Fr. del 26.3.1985, a loro volta avevano eccepito la prescrizione, deducendo di essere stati all'oscuro della trascrizione ed avevano chiamato in garanzia il notaio Ri.Fr.

Quest'ultimo aveva eccepito la prescrizione in ordine al diritto fatto valere dai signori Ch. e Ma. ed aveva chiesto il rigetto della domanda.

E' pacifico che l'azione risarcitoria proposta dagli attori nel giudizio di primo grado si fonda sull'inadempimento contrattuale del notaio Ca. nell'esecuzione della propria prestazione professionale ex art. 1176 c.c. e 47 Legge Notarile e dei propri venditori ex artt. 1476 - 1483 c.c. Analoga azione hanno proposto i convenuti ed i chiamati in causa nei confronti dei propri venditori e del notaio Fr., avendo ciascuno esercitato autonoma azione contrattuale, stante l'autonomia di ciascuna vendita, che non consente a ciascun acquirente di rivolgersi contro i precedenti venditori e di trasferire nei loro confronti l'azione risarcitoria, restando salva l'azione di rivalsa di ciascun venditore nei confronti del venditore intermedio, non potendo ipotizzarsi un'obbligazione diretta dei terzi chiamati nei confronti degli attori, i quali hanno chiesto la condanna in solido dei propri venditori e del notaio rogante.

A tale riguardo il giudice di prime cure ha rilevato che, omettendo la costituzione in giudizio, il notaio Ca. non ha assunto una posizione processuale diretta a consentire l'individuazione dei diversi livelli di responsabilità per le molteplici vicende traslative sicché, nel rapporto negoziale e processuale tra gli acquirenti - attori ed il notaio rogante la responsabilità, anche in assenza di contestazione della domanda, va riconosciuta in capo al medesimo notaio.

Premesso che alcuno degli appellati ha inteso specificamente reiterare la domanda di garanzia in appello e che comunque il giudice di prime cure ha ritenuto l'esclusiva responsabilità del notaio rogante in quanto prevalente rispetto alla dedotta garanzia per evizione riferibile ai danti causa degli attori (posto che i pignoramenti erano stati trascritti il 29.3.1984 ed il 10.10.195, ovvero in epoca anteriore al trasferimento della titolarità dominicale in capo ai coniugi Ri. - Di. e per esposizioni debitorie ad essi non riferibili, tanto da determinare il pericolo di un effetto evizionale a catena), deve ritenersi sussistente il difetto di interesse del notaio Ca. ad impugnare la mancata statuizione di responsabilità solidale degli altri convenuti e terzi chiamati, atteso che lo stesso, non costituendosi nel giudizio di primo grado, non ha proposto alcuna domanda di rivalsa nei confronti dei pretesi condebitori solidali.

Infatti la solidarietà passiva nel rapporto obbligatorio è prevista dal legislatore nell'interesse del creditore e serve a rafforzare il diritto di quest'ultimo consentendogli di ottenere l'adempimento dell'intera obbligazione da uno qualsiasi dei condebitori, mentre non ha alcuna influenza nei rapporti interni tra condebitori solidali fra i quali l'obbligazione si divide secondo quanto risulta dal titolo o, in mancanza, in parti uguali; ne consegue che, se il creditore conviene in giudizio più debitori sostenendo la loro responsabilità solidale, e venga pronunciata condanna di uno solo di essi con esclusione del rapporto di solidarietà, il debitore condannato, ove non abbia proposto alcuna domanda di rivalsa nei confronti del preteso condebitore solidale, non ha un interesse ad impugnare tale sentenza, perché essa non aggrava la sua posizione di debitore dell'intero, né pregiudica in alcun modo il suo eventuale diritto di rivalsa, non essendo stato dedotto in giudizio il rapporto interno che lo lega all'altro debitore (Cass. sent. n. 2227/2012; n. 2266/2006).

E' infondato anche il terzo motivo di appello, con cui si contesta il riconoscimento del maggior danno da svalutazione monetaria, atteso che per i debiti di valore - fra i quali è compreso anche quello di risarcimento del danno per inadempimento contrattuale di obbligazioni non pecuniarie - va riconosciuto il cumulo della rivalutazione monetaria e degli interessi legali, l'una e gli altri assolvendo a funzioni diverse, giacché la prima mira a ripristinare la situazione patrimoniale del danneggiato ponendolo nella condizione in cui si sarebbe trovato se l'inadempimento non si fosse verificato, mentre i secondi hanno natura compensativa; ne consegue che le due misure sono giuridicamente compatibili e che, pertanto, sulla somma risultante dalla rivalutazione debbono essere corrisposti gli interessi, il cui calcolo va effettuato con riferimento ai singoli momenti in relazione ai quali la somma s'incrementa nominalmente, in base agli indici prescelti di rivalutazione monetaria ovvero ad un indice medio (Cass. sent. n. 9517/2002). Deve per completezza aggiungersi che la prova del maggior danno risulta per tabulas dalla documentazione prodotta dagli attori, da cui risulta che il prezzo base ribassato a cui l'immobile, costituito da un locale commerciale, è stato messo in vendita è pari ad Euro 44.720,00, per un valore superiore a quello di acquisto, pari a Lire 28.200.000.

Va infine rigettato l'appello incidentale proposto da Ri.Te. e Di.An., con cui censura la pronuncia di compensazione delle spese processuali nei loro confronti. Deducono al riguardo detti appellanti la violazione del principio di soccombenza, sostenendo non essere condivisibile, criptica ed essere non conforme all'intero iter processuale l'affermazione del giudice di prime cure, secondo cui "la peculiarità della vicenda contenziosa e l'inoperatività del rigoroso criterio di soccombenza inducono il giudice a disporre un'equa compensazione delle spese" fra tutte le altre parti.

Invero detti appellanti sono stati convenuti in giudizio dagli attori nella loro qualità di venditori del bene soggetto a trascrizioni pregiudizievoli, sicché la loro pretesa andrebbe semmai valutata con riferimento alla soccombenza su detta domanda nel giudizio di primo grado e quindi nei confronti dei coniugi Lu. - Be. e non già, come richiesto, nei confronti del notaio Ca.

Tanto premesso, il giudice di prime cure ha enunciato al riguardo le ragioni della ritenuta compensazione, dovendo comunque ravvisarsi giusti motivi (richiesti dalla norma di cui all'art. 92 c.p.c. nella formulazione applicabile *ratione temporis*) vuoi nella peculiarità della vicenda esaminata, caratterizzata da plurime vicende traslative dell'immobile e quindi dall'obiettiva dubbio della lite al momento della proposizione della domanda, nonché nell'oggettiva difficoltà degli accertamenti di fatto idonei ad incidere sull'esatta conoscibilità a priori delle rispettive ragioni.

Le spese del presente grado di giudizio seguono la soccombenza e, stante la parziale soccombenza degli appellanti incidentali Ri. - Di., vanno compensate tra questi e l'appellante principale nella misura di un terzo.

## **P.Q.M.**

La Corte, definitivamente pronunciando sull'appello avverso la sentenza n. 194/2012 del Tribunale di Taranto in data 1.2.2012, proposto da Ca.Vi. nei confronti di Vi.Lu. e Lu.Be., Te.Ri. e An.Di., Ca.Ge. e An.Sc., Pi.Ch. e Ma.Ma., di Ri.Fr. e della Un.Ba. S.p.a., nonché sull'appello incidentale proposto da Te.Ri. e Di.An. nei confronti di Ca.Vi., così provvede:

- 1) li rigetta entrambi e per l'effetto conferma l'impugnata sentenza;
- 2) dichiara compensate nella misura di un terzo le spese del presente grado di giudizio tra appellante principale ed appellante incidentale;
- 3) condanna Ca.Vi. al pagamento delle spese processuali del presente grado di giudizio in favore degli appellati, che liquida in complessivi Euro 3.777,00 per gli appellati Lu. - Be. con distrazione in favore degli avv.ti An.Es. e Gi.Lo., Euro 2.518,00 (già operata la riduzione di un terzo) per gli appellati Ri. - Di. con distrazione in favore dell'avv. Do.Pe., Euro 3.777,00 per l'appellata Un. S.p.A., Euro 3.777,00 per l'appellato Ri.Fr., oltre al 15% per rimborso spese generali, IVA e CPA come per legge.

**Così deciso in Taranto, il 6 giugno 2014.**

**Depositata in Cancelleria il 23 settembre 2014.**

Portale Notarile  
**Notaio.org**

Dal 1999 il Sito dei Praticanti Notai®