

Civile Ord. Sez. 3 Num. 12957 Anno 2021

Presidente: FRASCA RAFFAELE GAETANO ANTONIO

Relatore: FIECCONI FRANCESCA

Data pubblicazione: 13/05/2021

ORDINANZA

Cron. 1265+

sul ricorso 22545-2018 proposto da:

Rep.

TATARANO MARIA CHIARA, elettivamente

Ud. 14/12/2020

domiciliato in ROMA, VIA OMBRONE 12/C, presso^{CC}

lo studio dell'avvocato FRANCESCO LONGO

BIFANO, rappresentato e difeso dagli avvocati

GIUSEPPE CHIAIA NOYA, ADRIANO GAROFALO;

- *ricorrente* -

contro

2020

IRIS MICHELE, DE FACENDIS ORONZO,

2387

elettivamente domiciliati in ROMA, VIA BARNABA

TORTOLINI 30, presso lo studio dell'avvocato
PLACIDI C/O ST, rappresentati e difesi dagli
avvocati LUIGI ATTILIO COSENTINO, FRANCESCO
RICCIARDI;

- controricorrenti -

nonchè contro

RANIERI GIUSEPPE, RANIERI VITO, RANIERI
ANGELANTONIO, MAIORANO TERESA, RANIERI
NICOLINO;

- intimati -

Nonché da:

MAIORANO TERESA, RANIERI ANGELANTONIO, RANIERI
GIUSEPPE, RANIERI VITO, elettivamente
domiciliati in ROMA, VIA DEI PONTEFICI, 3,
presso lo studio dell'avvocato NICO PANIO,
rappresentati e difesi dall'avvocato RAFFAELE
BIA;

- ricorrenti incidentali -

contro

TATARANO MARIA CHIARA, elettivamente
domiciliato in ROMA, VIA OMBRONE 12/C, presso
lo studio dell'avvocato FRANCESCO LONGO
BIFANO, rappresentato e difeso dagli avvocati

GIUSEPPE CHIAIA NOYA, ADRIANO GAROFALO;

- controricorrenti all'incidentale -

nonchè contro

IRIS MICHELE, RANIERI NICOLINO, DE FACENDIS
ORONZO;

- intimati -

avverso la sentenza n. 280/2018 della CORTE
D'APPELLO di BARI, depositata il 13/02/2018;
udita la relazione della causa svolta nella
camera di consiglio del 14/12/2020 dal
Consigliere Dott. FRANCESCA FIECCONI;

Rilevato che:

1. I sig.ri Michele Iris e Oronzo De Facendis adivano il Tribunale di Bari deducendo che, con atto pubblico del 6/4/2004 a rogito del notaio Maria Chiara Tatarano, avevano acquistato dai sig.ri Giuseppe, Vito, Angelantonio, Rosa e Nicolino Ranieri, per il prezzo di € 40.000,00, una casa di abitazione sita in Modugno, di cui i venditori, comproprietari *pro indiviso*, avevano garantito solidalmente la libertà da pesi e vincoli pregiudizievoli. Tuttavia, a seguito di visura effettuata nell'aprile 2005, presso la Conservatoria dei RR. II di Bari, avevano appurato che, quattro giorni prima della stipula dell'atto (2/4/2004), la S.ES.I.T Puglia s.p.a. aveva iscritto ipoteca erariale sull'immobile contro il sig. Nicolino Ranieri, comproprietario pro indiviso, per la complessiva somma di € 98,461,82. Tanto dedotto, convenivano in giudizio i venditori e il notaio affinché, accertato l'inadempimento dei primi all'obbligo di trasferire l'immobile libero da vincoli pregiudizievoli, e del secondo per non aver preventivamente accertato la

presenza dell'ipoteca, il giudice di merito li condannasse, in solido, a provvedere a loro cura e spese alla cancellazione dell'iscrizione ovvero, in subordine, al pagamento di tutte le somme a tal fine necessarie e, in ogni caso, al risarcimento dei danni da lucro cessante, corrispondenti al ricavato che gli attori avrebbero potuto conseguire dalla vendita della nuova costruzione che intendevano edificare in seguito alla demolizione dell'immobile acquistato. Si costituivano i venditori, ^{ad eccezione di} ~~mentre~~ Nicolino Ranieri ^{che} rimaneva contumace, ^{senza poi costituirsi} ~~1 quali~~ in via gradata, chiedevano di essere manlevati da Nicolino Ranieri e dal notaio in ragione delle rispettive responsabilità. Si costituiva anche il notaio rilevando l'insussistenza del danno lamentato per invalidità dell'iscrizione ipotecaria, in quanto nella nota d'iscrizione l'immobile sarebbe stato genericamente indicato solo con il numero di particella, comprensivo di immobili agricoli, mentre nell'atto rogato esso sarebbe stato analiticamente descritto con l'indicazione del numero di particella e relativo subalterno; in via subordinata, chiedeva, a sua volta, di essere manlevato dai venditori e, in specie, da Nicolino Ranieri al quale solo era addebitabile l'iscrizione.

2. Il Tribunale accoglieva la domanda di risarcimento in forma specifica svolta in via principale dagli attori e, per l'effetto, condannava i convenuti, in solido, a provvedere a loro cura e spese alla cancellazione dell'iscrizione ipotecaria; rigettava, invece, la domanda attorea di risarcimento danni da lucro cessante. Accoglieva parzialmente la domanda di regresso spiegata dai venditori costituiti nei confronti del notaio e di Nicolino Ranieri, condannando esclusivamente il primo al pagamento, in favore degli istanti, della metà delle somme che avrebbero eventualmente dovuto sostenere per la cancellazione dell'ipoteca; la domanda di regresso, invece, non veniva accolta nei confronti di Nicolino Ranieri, atteso che la stessa non era stata notificata al contumace.
3. Il notaio proponeva gravame dinanzi alla Corte d'Appello di Bari; spiegavano appello incidentale i venditori Ranieri, a parte il convenuto Nicolino Ranieri rimasto contumace. Gli attori deducevano, preliminarmente, che in data 2/12/2012 avevano proceduto ad estinguere l'ipoteca gravante sull'immobile

acquistato, corrispondendo ad Equitalia Sud s.p.a. l'importo di € 61.417,51; di conseguenza, chiedevano che la Corte territoriale – rigettati i gravami e dato atto della sopravvenuta inesequibilità della condanna al *facere* disposta in primo grado – accogliesse la domanda di risarcimento per equivalente proposta subordinatamente fin dall'originario atto di citazione. Con la sentenza in questa sede impugnata, la Corte di merito rigettava l'appello principale del notaio e accoglieva parzialmente l'appello incidentale, sull'assunto che Nicolino Ranieri fosse stato correttamente citato e dovesse essere condannato alla manleva pari alla quota interna del 50% di responsabilità, da ripartirsi con quella del notaio.

4. La Corte d'appello ha dato atto della formazione del giudicato sul capo della sentenza di prime cure relativo alla statuizione in ordine alla responsabilità del notaio, essendo un capo della sentenza di prime cure non impugnato specificamente dall'appellante principale; nonché, sul capo relativo al rigetto della domanda attorea di risarcimento danni da lucro cessante, che gli attori appellati non avevano impugnato in sede di appello incidentale. Conseguentemente, ha scrutinato preliminarmente i motivi del gravame incidentale spiegato dai venditori e, in particolare: a) ha rigettato il primo motivo con il quale gli appellanti incidentali deducevano l'estinzione dell'obbligazione in ragione dell'impossibilità di eseguire la sentenza di condanna al risarcimento in forma specifica, attesa l'avvenuta estinzione dell'ipoteca da parte degli attori; sul punto, la Corte ha rilevato che la domanda di condanna al risarcimento per equivalente è una mera emendatio e non un mutamento della domanda di condanna al risarcimento in forma specifica ritenendola, quindi, proponibile anche in appello senza alcun onere per l'attore di proporre appello incidentale; b) ha rigettato il secondo motivo con cui gli appellanti incidentali lamentavano la erroneità della statuizione del Tribunale in ordine alla loro concorrente responsabilità, in quanto tutti i venditori, con specifica clausola contenuta nell'atto rogato, si erano obbligati a garantire la libertà da vincoli dell'immobile alienato, sicché erano solidalmente responsabili nei confronti degli acquirenti; c) ha accolto parzialmente il terzo e il quarto motivo di appello incidentale, rilevando che l'evento dannoso fosse stato

cagionato dal comportamento, rispettivamente , del notaio e di Nicolino Ranieri, il primo per non aver accertato l'esistenza dell'iscrizione ipotecaria pochi giorni prima del rogito, il secondo per aver taciuto tale circostanza agli altri comproprietari; di conseguenza, ha statuito che, nei rapporti interni, tra i coobbligati in solido al risarcimento del danno arrecato agli attori, dovesse essere accolta la domanda di manleva degli appellanti incidentali nei confronti del notaio e del venditore contumace, in ragione del 50% ciascuno.

5. Quanto all'appello principale, la Corte d'Appello ha rigettato tutti i motivi proposti, in particolare: a) quanto al primo motivo, ha ritenuto che la deduzione del notaio appellante secondo cui l'indicazione della sola particella, e non anche del subalterno nella nota d'iscrizione d'ipoteca, non potesse comportare l'invalidità dell'iscrizione stessa e, comunque, non escludesse la responsabilità del notaio, essendo questa una statuizione passata in giudicato; b) quanto al secondo motivo, ha rilevato che nell'ipotesi di ipoteca erariale iscritta ex d.P.R. n. 602/1973, art. 77, non fosse applicabile la speciale disciplina di liberazione dell'ipoteca ai sensi degli artt. 2889 e ss. cod. civ. che il notaio lamentava non essere stata azionata dagli attori; nonché, che non potesse addebitarsi nulla agli acquirenti ex art. 1227 cod. civ. poiché gli stessi, pagando il creditore ipotecario avevano limitato le conseguenze dannose dell'inadempimento delle controparti, non avendo peraltro questi ultimi mai contestato il valore dell'immobile; c) quanto al terzo motivo, per il cui tramite il notaio contestava l'accoglimento della domanda di manleva, la Corte del gravame ha confermato la "responsabilità interna alla solidarietà" del professionista sino alla concorrenza del 50% e, in tale misura, il suo obbligo di manlevare i venditori appellanti incidentali. All'esito del gravame, dunque, il giudice di secondo grado ha condannato il notaio e tutti i venditori, in solido, al pagamento in favore degli attori della somma complessiva di € 61.417,51 (importo versato dagli acquirenti per estinguere l'ipoteca), quale effetto dell'accoglimento della domanda attorea di risarcimento dei danni per equivalente; ha condannato il notaio e Nicolino Ranieri a manlevare gli altri venditori di tutte le somme eventualmente pagate dagli stessi in favore degli

acquirenti in esecuzione della sentenza, ciascuno dei due sino alla concorrenza del 50% di quanto complessivamente versato dagli appellanti incidentali agli attori.

6. Avverso la sentenza, il notaio Maria Chiara Tatarano propone ricorso per cassazione, affidato a quattro motivi. I sig.ri Giuseppe, Vito e Angelantonio Ranieri, nonché la sig.ra Teresa Maiorano, quale erede di Rosa Ranieri, propongono controricorso "adesivo" e ricorso incidentale deducendo un unico motivo. Con controricorso, gli originari attori, sig.ri Iris e De Facendis, resistono ad entrambi i ricorsi. Il notaio ha depositato controricorso al ricorso incidentale.
7. La controversia è stata discussa in sede di adunanza camerale fissata ex art. 380bis.1 cod. proc. civ.

Considerato che:

1. Con il primo motivo del ricorso principale si denuncia «*Violazione e falsa applicazione degli artt. 2826, 2839 e 2841 cod.civ. in relazione alla Circolare 128/T del Ministero delle Finanze, recante istruzioni per la compilazione dei modelli di nota, approvati con D.M. 10 marzo 1995, con riferimento all'art. 17 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, tutti in relazione all'art. 360, comma I, n. 3, cod.proc.civ. Violazione art. 100 cod.proc.civ. e 2033 cod.civ. in relazione all'art. 360, comma I, n. 3, cod.proc.civ.*». Il notaio ricorrente deduce di aver eccepito, sin dalla costituzione in giudizio in primo grado, l'infondatezza della domanda attorea per assenza di danno risarcibile, in quanto l'iscrizione ipotecaria della SESIT sarebbe stata affetta da nullità per indeterminatezza nella individuazione del bene. In particolare, nella nota di iscrizione ipotecaria, oltre a mancare l'indirizzo dell'immobile, vi sarebbe stata la specificazione della sola particella e non anche del subalterno o di altri riferimenti. Tale eccezione sarebbe stata riproposta anche con l'atto di appello, non solo con riferimento alla circostanza dell'inesistenza di un danno risarcibile, ma anche alla scelta degli attori acquirenti – nelle more del giudizio – di soddisfare il creditore ipotecario di uno degli alienanti pur in presenza di una iscrizione ipotecaria nulla, così ponendo in essere

un comportamento contrario ai parametri dell'ordinaria diligenza e, di conseguenza, non risarcibile dal notaio o dai venditori, ex art. 1227 cod.civ.. Di contro, la Corte territoriale avrebbe ritenuto che la mancata indicazione del subalterno non comportasse assoluta incertezza sull'identità del bene che ne costituisce l'oggetto, in mancanza di prova circa l'attribuzione della particella ad altro proprietario, che doveva far presumere che la particella comprendesse anche la porzione di immobile contraddistinta dal subalterno ricavato all'interno della stessa. *In parte qua*, il giudice di secondo grado sarebbe incorso nella violazione delle norme in epigrafe in quanto l'omessa indicazione di un esatto identificativo catastale, comprendente anche il subalterno, comporterebbe l'assoluta invalidità dell'iscrizione ipotecaria, non potendo l'interprete sottrarsi alla verifica della presenza nella nota di iscrizione dei riferimenti oggettivi dettati dalla legge, attraverso una identificazione del bene attraverso presunzioni. Di conseguenza, l'iscrizione non sarebbe né valida, né opponibile dalla SESIT agli aventi causa del debitore, sicché gli attori acquirenti avrebbero potuto, e ancora potrebbero (in sede di ripetizione di quanto corrisposto ad Equitalia in forza di un titolo nullo), eccepire la nullità dell'iscrizione ipotecaria liberandosi dei relativi effetti negativi.

2. Con il secondo motivo si denuncia «Violazione e falsa applicazione degli artt. 1218, 1223, 1227 cod.civ. in relazione all'art. 360, comma I, n. 3, cpc.». Per effetto della nullità dell'iscrizione ipotecaria (per quanto dedotto con il primo motivo), la sentenza impugnata sarebbe incorsa nella violazione delle norme in epigrafe là dove non ha dichiarato l'assenza del danno o, comunque, il concorso nella causazione dello stesso del fatto colposo del creditore. In particolare, la Corte di merito avrebbe erroneamente ritenuto di non dover muovere alcun addebito agli attori ex art. 1227, secondo comma, cod. civ. perché, in occasione della vendita a terzi dell'immobile, pagando il creditore ipotecario i medesimi avevano in realtà posto in essere una condotta diretta a limitare le conseguenze dannose dell'inadempimento delle controparti. *In parte qua*, la sentenza viene impugnata in quanto, ad avviso della ricorrente, proprio l'esecuzione di quel

pagamento avrebbe consentito l'avverarsi del danno. Gli attori, infatti, avrebbero dovuto intraprendere un giudizio ordinario finalizzato ad ottenere la declaratoria di nullità dell'iscrizione ipotecaria, sostenendo oneri di gran lunga inferiori all'importo versato per la cancellazione del gravame. Per converso, si sarebbero disinteressati dei profili di invalidità dell'iscrizione ed avrebbero deciso di pagare un debito che non andava pagato e, dunque, concorso a generare il danno finale. Sul punto, la ricorrente rileva che – al più – il giudice di secondo grado avrebbe dovuto addebitare ai convenuti i soli costi sostenuti per far valere l'invalidità dell'iscrizione.

2.1. Il secondo motivo dev'essere esaminato logicamente per primo, giacché la questione della pretesa nullità dell'iscrizione ipotecaria prospettata con il primo assume ^{scibile} rilievo, per quanto la stessa ricorrente riconosce nell'esordio dell'illustrazione del secondo motivo, soltanto se fosse predicabile che i danneggiati, nel quadro della norma del secondo comma dell'art. 1227 cod.civ., dovessero ritenersi onerati di agire in giudizio per ottenere la declaratoria della ipotetica nullità dell'ipoteca. Ciò è vero anche per la prima censura (pag. 18 del ricorso, punto 2-A) che viene svolta con il secondo motivo, quella con cui si sostiene che il danno si sarebbe dovuto identificare nella spesa occorrente per ottenere la cancellazione dell'ipoteca sulla base della pretesa nullità.

2.2. Tanto premesso, la seconda censura, svolta con il primo motivo, quella che riguarda il non essersi attivati i danneggiati per ottenere la declaratoria di nullità dell'iscrizione ipotecaria, con la conseguente violazione dell'art. 1227, secondo comma, cod.civ., è priva di pregio: è consolidata la giurisprudenza che in linea generale ritiene che tra i doveri imposti al danneggiato dalla norma non vi sia quello di assumere iniziative giudiziarie volte a contenere o eliminare il danno (Cass. Sez. 1 -, Ordi Sez. 2, Sentenza n. 470 del 13/01/2014 ordinanza n. 3797 del 08/02/2019; Sez. 3 -, Ordinanza n. 24522 del 05/10/2018; Sez. 3, Sentenza n. 14853 del 27/06/2007; Sez. 3, Sentenza n. 19139 del 29/09/2005; Sez. L, Sentenza n. 16530 del 21/08/2004).

Corte di Cassazione - ~~copia non ufficiale~~

- 2.3. Nel caso di specie è, d'altro canto, da rilevare, qualora si voglia ammettere che tra i comportamenti imposti dall'art. 1227, secondo comma, vi possa essere l'esercizio di un'azione in giudizio, che gli stessi discorsi con cui si sostiene, nel primo motivo, la sussistenza della nullità dell'iscrizione ipotecaria, palesano come l'azione fosse incerta. Difatti, la giurisprudenza che^{vi} è occupata della rilevanza dei dati catastali in punto di identificazione del bene ai fini di iscrizioni ipotecarie, è nel senso che eventuali inesattezze od omissioni su quanto richiesto dalla nota di cui all'art. 2826 cod.civ. ,quanto ai dati catastali, assuma rilievo solo se ne derivi un'assoluta incertezza in ordine all'identificazione del bene, come dice la norma dell'art. 2841 c.c, il che è stato escluso nel caso in esame ove la particella era erroneamente indicata solo quanto al subalterno del foglio catastale.
- 2.4. Il principio di diritto affermato dalla stessa Cass. n. 14675 del 2003 evocata dalla ricorrente è nel senso che l'iscrizione ipotecaria ha natura di pubblicità costitutiva, e che essa prende grado al momento della sua iscrizione, ex art. 2841 cod. civ.; pertanto, ogni volta che si verifichi una omissione, una inesattezza o una incertezza nei titoli o nelle note di iscrizione ipotecaria, che determini a sua volta incertezza sulla identità degli immobili gravati, ne consegue la nullità della iscrizione ipotecaria.
- 2.5. Ora, l'omessa indicazione del subalterno certamente non dava luogo ad incertezza assoluta sull'identificazione, ma la questione, una volta rigettata la seconda censura del secondo motivo, rimane irrilevante.
- 2.6. Il primo motivo e la prima censura del secondo motivo restano quindi assorbiti, e conseguentemente ne diventa inutile lo scrutinio.
3. Con il terzo motivo si denuncia la «*Violazione art. 342, 345 cpc e 2909 cc in relazione all'art. 360, comma I, n. 3 cpc.*» per aver ritenuto ammissibile la modificazione della domanda attorea di risarcimento per equivalente monetario, avvenuta in grado d'appello, in luogo dell'originaria condanna di reintegrazione in forma specifica, formulata in primo grado. Sul punto, la Corte di merito non avrebbe compreso la doglianza spiegata con l'atto di appello incidentale dai venditori là dove avevano dedotto che la modifica della domanda attorea fosse

avvenuta già in sede di precisazione delle conclusioni in primo grado. Ivi, gli attori avrebbero chiesto la condanna al risarcimento per equivalente monetario e rinunciato implicitamente alla domanda di risarcimento in forma specifica. Ciò in quanto, già un anno e mezzo prima, gli stessi avevano pagato la somma di € 61.417,51 al creditore ipotecario, così ottenendo la cancellazione dell'ipoteca. Talché, il Tribunale avrebbe potuto, senza violare l'art. 112 cod. proc. civ., disporre il risarcimento in forma specifica nonostante gli attori avessero per implicito abbandonato tale domanda in favore del solo risarcimento per equivalente. A sua volta, parte attrice avrebbe dovuto impugnare in appello il relativo capo della sentenza. Per converso, non avendo spiegato gravame in tal senso, la condanna dei convenuti al risarcimento in forma specifica sarebbe oramai coperta dal giudicato.

3.1. Il terzo motivo è infondato.

Quello che sostiene la ricorrente è che dall'ipotetica mancata censura della violazione del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato fosse conseguita l'impossibilità dei danneggiati di esercitare il potere di modifica, ma non è dato comprendere come la tesi possa sostenersi.

La Corte d'Appello ha rigettato il motivo di gravame assumendo che la circostanza che gli appellati, nelle more tra l'udienza di precisazione delle conclusioni (29.11.2011) ed il deposito della sentenza impugnata (08.04.2012), abbiano provveduto ad estinguere, a proprie cure e spese, l'ipoteca iscritta sull'immobile dagli stessi acquistato non implica l'estinzione dell'obbligazione a loro carico, disposta con la pronuncia impugnata per impossibilità sopravvenuta della stessa. Gli stessi appellati, infatti, nel dare atto dell'eseguito pagamento delle somme occorrenti ad estinguere l'ipoteca, nel costituirsi in appello hanno espressamente dichiarato di sostituire alla domanda principale di risarcimento del danno in forma specifica, quella subordinata di risarcimento per equivalente. Difatti la domanda di pagamento di una somma pari al costo necessario per riparare il danno, costituisce una mera modificazione (*emendatio*) e non un mutamento (*mutatio*) della domanda di reintegra in forma specifica, per cui è certamente proponibile in

appello senza che a ciò osti il divieto dello *ius novorum* imposto dall'art. 345 cod.proc.civ. (citando Cass. 29/11/1996 n. 10624 e, da ultimo, Cass. 16/05/2017 n. 12168).

In effetti, la devoluzione al giudice d'appello è rimasta concentrata sulla domanda di risarcimento in forma specifica, con la conseguenza che legittimamente i danneggiati hanno potuto modificarla per come ritenuto dalla sentenza impugnata, essendo mancato un impulso delle parti nel giudizio di primo grado. Viepiù va considerato che il risarcimento del danno in forma specifica e quello per equivalente sono espressione della medesima esigenza di eliminazione del pregiudizio derivante dall'illecito e si distinguono fra loro esclusivamente per le differenti modalità di attuazione.

Tali distinte modalità attuative sono infatti del tutto fungibili fra loro, essendo entrambe riconducibili alla comune finalità di porre riparo agli effetti negativi dell'illecito. In tal senso si è espressa questa Corte, là dove ha reiteratamente riconosciuto al giudice il potere di disporre autonomamente il risarcimento per equivalente anziché in forma specifica (Sez. Un. 11912/2014, Cass. 13/15875, Cass. 07/866, Cass. 04/3004; Cass. 96/10624), e, nondimeno, alle parti la facoltà di mutare la domanda dall'una all'altra ipotesi, essendo la nuova configurazione della richiesta qualificabile quale semplice *emendatio libelli* della pretesa originaria (sen un 2014, C. 05/12964,). La sostanziale unicità della pretesa risarcitoria, pur nella duplice alternativa attuativa sopra considerata, comporta in particolare che «In tema di danni, rientra nei poteri discrezionali del giudice del merito (il cui mancato esercizio non è sindacabile in sede di legittimità) attribuire al danneggiato il risarcimento per equivalente, anziché in forma specifica come domandato dall'attore (sulla base di valutazione che si risolve in giudizio di fatto, ai sensi dell'art. 2058, secondo comma, cod. civ., del pari insindacabile in cassazione), costituendo il risarcimento per equivalente un "minus" rispetto al risarcimento in forma specifica e intendendosi, perciò, la relativa richiesta implicita nella domanda di reintegrazione, con la conseguenza

che non incorre nella violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. il giudice che pronunci d'ufficio una condanna al risarcimento per equivalente.» (Cass. 866/2007).

Dunque, una volta stabilito che la domanda di risarcimento per equivalente non costituisca una domanda nuova rispetto a quella di risarcimento in forma specifica e, quindi, che sia sempre consentito alla parte che la propone sostituire la prima alla seconda, non solo nel corso del giudizio di primo grado, ma anche in quello di appello, ne discende che, analogamente a quanto più volte statuito da questa Corte riguardo alla sostituzione della domanda di adempimento del contratto con quella della sua risoluzione (Cfr. Cass.: 06/06/2011 n. 12238; 27/05/2010 n. 13003; 27/03/1996 n. 2715), anche nell'ipotesi in esame deve affermarsi che la parte appellata, al fine di formulare la domanda di risarcimento per equivalente in sostituzione di quella in forma specifica, già accolta con la sentenza di primo grado, non aveva alcun onere di proporre appello incidentale, potendo avanzarla, difettando i presupposti dell'impugnazione, come di fatto avvenuto, con l'atto di costituzione in appello» (cfr. nello stesso senso la sentenza impugnata, p. 19, ult. cpv.; p. 20, 1° cpv.).

Pertanto, del tutto erroneo è ritenere che dall'omessa impugnazione della assunta violazione dell'art. 112 cod.proc.civ. sia derivata la preclusione alla modifica della domanda, e ciò perché essa ha comportato la devoluzione nel senso indicato. Difatti, non si comprende come possa predicarsi il preteso giudicato "sulla condanna in forma specifica", tenuto conto che la decisione al riguardo era stata appellata dalla qui ricorrente anche su quel punto.

4. Con il quarto motivo si denuncia la «Violazione artt. 2056 cod.civ., in relazione agli artt. 1223, 1226 e 1227 cod.civ.; violazione art. 2058 cod.civ., violazione art. 112 cpc, tutti in relazione all'art. 360, comma I, n. 3, cod.civ.». La ricorrente adduce di avere eccepito in giudizio che il valore della quota di bene ipotecato di proprietà di Nicolino Ranieri era pari, in base all'atto di compravendita, a € 8.000,00, e che pertanto il risarcimento del danno in forma specifica, richiesto dagli attori, sarebbe stato eccessivamente oneroso, avendo ad oggetto la pretesa cancellazione di un debito di gran lunga superiore al valore del bene gravato.

Tanto premesso, la decisione impugnata viene censurata: a) in primo luogo, per violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., per non aver rilevato come, nell'atto di appello, l'attuale ricorrente avesse espressamente sostenuto che l'esecuzione in forma specifica avrebbe comportato un esborso particolarmente gravoso in quanto comunque superiore al valore dell'immobile medesimo; b) in ogni caso poiché, una volta ritenuta l'ammissibilità del risarcimento per equivalente, la Corte di merito avrebbe *tout court* condannato il notaio al pagamento delle somme necessarie per l'estinzione dell'ipoteca, senza considerare l'effettivo valore del bene e, in applicazione del principio stabilito dall'art. 2058 cod. civ., senza limitare l'ammontare del danno risarcibile nei limiti del valore della quota attinta dal vincolo, pari a € 8.000,00, ovvero, in subordine, nei limiti del valore dell'immobile (€ 40.000,00), essendo il risarcimento risultato eccessivamente gravoso.

4.1. Il motivo è infondato perché sorvola sulle ragioni esposte al riguardo dalla Corte di merito, e vorrebbe recuperare la sostanza di quanto predicato assumendo che il danno provocato dovesse correlarsi al valore della quota del debitore ipotecario, come se appunto i danneggiati potessero estinguere l'ipoteca pagandolo e non invece, come hanno fatto ed hanno dovuto fare, pagando la somma a tacitazione della pretesa esattoriale. Ed invero, la Corte territoriale ha indicato che, avuto riguardo all'operare dell'art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973, non fosse possibile la c.d. purgazione dell'ipoteca in campo erariale.

4.2. Quanto alla censura in ordine alla eccessiva onerosità della condanna che, comunque, resta una valutazione in fatto insindacabile in sede di legittimità, si osserva che il notaio che, chiamato a stipulare un contratto di compravendita immobiliare, ometta di accertarsi dell'esistenza di iscrizioni ipotecarie e di pignoramenti sull'immobile, può essere condannato al risarcimento per equivalente commisurato, quanto al danno emergente, all'entità della somma complessivamente necessaria perché l'acquirente consegua la cancellazione del vincolo pregiudizievole, la cui determinazione deve essere rimessa al giudice di merito (Cass. Sez. 3 - , Sentenza n. 15761 del 15/06/2018).

5. Il ricorso principale va, conclusivamente, rigettato.
6. Il **ricorso incidentale adesivo** a quello principale segue la sorte di quello principale, e ciò consente di valutarlo ai fini della soccombenza dei medesimi in parte qua .
7. Quanto al **ricorso incidentale** autonomo, con quattro motivi si denuncia a vario titolo il fatto che essi sono stati coinvolti nella vicenda solo in quanto venditori del bene evitto, tenuti a garantire gli acquirenti dell'assenza di vincoli e beni sul bene, e pertanto, avrebbero avuto diritto di agire nei confronti dei coobbligati in solido che hanno determinato il danno per negligenza propria, per essere da loro manlevati. In particolare, con il terzo motivo , si deduce la «*Violazione e falsa applicazione degli artt. 1176, 1218, 2236,2055 e 2697 c.. e 2055 cod.civ. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 cod.proc.civ.*», in relazione alla parte in cui la sentenza ha statuito che *"nei rapporti interni tra i coobbligati in solido, ritiene la Corte che sia equo ripartire la responsabilità dell'evento dannoso tra il notaio rogante (da un lato) e Ranieri Nicolino (dall'altro) in ragione del 50% ciascuno, riconoscendosi pertanto agli appellanti incidentali [odierni controricorrenti e ricorrenti incidentali] la possibilità di rivalersi nella suddetta misura nei confronti dei menzionati coobbligati per il recupero di tutto quanto gli stessi dovessero essere obbligati a pagare nei confronti degli acquirenti dell'immobile"*. La decisione, *in parte qua*, incorrerebbe nella violazione delle norme sopra richiamate poiché, nel caso in esame, il giudice avrebbe ritenuto che l'evento dannoso fosse stato cagionato solo dal comportamento omissivo del notaio e da quello mendace di Nicolino Ranieri, il primo per non aver rilevato e dato notizia agli acquirenti e agli altri venditori dell'iscrizione ipotecaria, il secondo per aver taciuto l'esistenza del vincolo agli altri contraenti, essendo gli altri coobbligati del tutto ignari del vincolo iscritto sul bene; ciononostante, il giudice avrebbe accolto la domanda di manleva proposta dagli attuali ricorrenti incidentali nei confronti degli altri coobbligati in via solidale ciascuno sino alla concorrenza della quota interna di responsabilità, e non per l'intero; senonché, la sentenza avrebbe erroneamente introdotto un principio di responsabilità

parziaria, in ragione del 50% a carico rispettivamente del notaio e del Ranieri, che non trova alcun fondamento giuridico.

- 7.1. Occorre preliminarmente rilevare che la ricorrente principale ha spiegato controricorso al ricorso incidentale, eccependone l'inammissibilità perché tardivo e non collegato all'impugnazione principale.
- 7.2. Il motivo, oltre che ammissibile, è fondato.
- 7.3. Il ricorso incidentale autonomo è, in primo luogo, ammissibile, in quanto si tratta dell'impugnazione di soggetti riguardo ai quali il processo di appello, come quello di primo grado, si era venuto a connotare sub specie di litisconsorzio necessario processuale. Infatti, l'azione originariamente proposta dagli acquirenti dell'immobile ipotecato contro il notaio e i venditori certamente dava luogo ad un litisconsorzio facoltativo iniziale, facendosi valere una responsabilità solidale nei confronti dei convenuti. Tuttavia, a seguito della costituzione dei venditori convenuti e dello svolgimento contro il notaio ed uno dei convenuti venditori, Nicolino Ranieri, di azione di rivalsa per le rispettive responsabilità, si è venuta a determinare l'insorgenza sulle azioni di rivalsa di un litisconsorzio necessario processuale fra i detti convenuti, il notaio e il germano dei venditori che aveva determinato l'iscrizione ipotecaria sul bene, non comunicandola ai coeredi in comunione dei beni.
- 7.4. Si osserva, infatti, che il ricorso principale della professionista, inerendo alla domanda principale originaria proposta contro di lei quale coobbligata con riferimento al rispettivo titolo di responsabilità, pur postulando l'esclusione della propria responsabilità, essendo questa fatto costitutivo rilevante ai fini della decisione resa sull'azione di rivalsa nei suoi confronti degli altri coobbligati e qui resistenti, connota il litisconsorzio processuale come necessario, e ciò ai fini del giudizio di cassazione, secondo il nesso c.d. di inscindibilità. Ne deriva che, ai sensi dell'art. 334, primo comma, cod.proc.civ. l'impugnazione incidentale risulta comunque ammissibile, in quanto il litisconsorzio è riconducibile all'art. 331 cod.proc.civ.: ove il ricorso non fosse stato notificato dalla ricorrente incidentale

anche ai resistenti venditori in comunione la Corte avrebbe dovuto provvedere ai sensi dell'art. 331 cod.proc.civ.

7.5. Passando al merito della questione, la Corte d'Appello ha correttamente condannato in solido ex art. 2055, comma 1, cod. civ. tutti coloro che, a diverso titolo, avevano dato causa al danno, ossia i comproprietari del bene evitto, in forza della clausola di garanzia apposta nell'atto di vendita, il notaio e il comproprietario fratello dei venditori, nei confronti del quale era stata iscritta ipoteca sulla quota parte de bene in comunione *pro indiviso*. Sicché è anche pacifico che nell'azione *de qua*, la Corte di merito ha applicato un meccanismo di frazionamento interno della responsabilità riconducendola esclusivamente, e in pari misura, al notaio inadempiente ai suoi obblighi e al fratello germano, in applicazione dell'art. 2055, secondo comma cod.civ., e ciò con riguardo all'azione di regresso esercitata con riferimento rapporti interni tra i consodali. Quindi i ricorrenti deducono che non si sarebbe adeguatamente tenuto conto della loro domanda di manleva, con la quale pretendevano di essere lasciati indenni da quanto eventualmente versato ai venditori a titolo risarcitorio in forza della condanna in via solidale, posto che essi nulla sapevano in ordine all'iscrizione ipotecaria effettuata sulla quota di proprietà del fratello germano, come sarebbe risultato dalle deposizioni testimoniali, e comunque la maggior parte della responsabilità era da ascrivere al notaio che non aveva effettuato la visura.

7.6. Tanto premesso, il motivo è fondato per quanto di seguito esposto.

7.7. La Corte territoriale ha provveduto in merito a un'azione di manleva proposta dai ricorrenti incidentali sul presupposto che la soccombenza patita nei riguardi degli attori originari fosse da imputare esclusivamente a una condotta negligente della professionista e del loro germano: tale fatto, invero, risulta accertato per come esposto, posto che ai ricorrenti incidentali non è stata attribuita alcuna quota interna di responsabilità. Ora, riguardo all'azione principale degli acquirenti evitti opera certamente l'art. 2055, primo comma, cod.civ., che li vede come coobbligati in solido, ancorché il titolo di responsabilità a carico della professionista fosse di natura contrattuale, quello a carico del germano

extracontrattuale e quello a carico degli attuali ricorrenti fosse di tipo contrattuale, potendo i soggetti concorrere a vario titolo nell'illecito di cui il danneggiato chiede ristoro (cfr . Sez. 3, Sentenza n. 27713 del 16/12/2005 (Rv. 587380 - 01); Sez. 3, Sentenza n. 7618 del 30/03/2010 (Rv. 612314 - 01); Sez. 2, Sentenza n. 14650 del 27/08/2012; Sez. L, Sentenza n. 8372 del 09/04/2014; Sez. 3 -, Ordinanza n. 1070 del 17/01/2019 (Rv. 652444 - 01)

- 7.8. Il ragionamento svolto dalla Corte di merito non è tuttavia corretto con riguardo alla posizione assunta dagli odierni ricorrenti in via incidentale, perché frutto di un erroneo inquadramento della domanda proposta dai venditori in comunione, volta ad accertare la responsabilità esclusiva del germano e del notaio, in via tra loro solidale, nei loro confronti e a ottenere la loro condanna in solido, ovvero ciascuno per la quota dovuta , per tutte le pretese avanzate dagli attori nei loro confronti (v. comparsa di costituzione del I° grado e comparsa di costituzione con appello incidentale del II° grado, p. 7 e p. 22).
- 7.9. Difatti la responsabilità solidale prevista all'art. 2055, primo comma, cod.civ. trova applicazione all'ipotesi in cui un medesimo danno sia conseguenza delle azioni od omissioni imputabili a più soggetti, anche tra loro indipendenti, ma insieme concorrenti nella sua produzione, con riguardo al creditore principale per come indicato anche da Cass. n. 15687/2013, in base alla prima statuizione di condanna in via solidale andata a favore degli acquirenti evitti; mentre l'art. 2055, secondo comma c.c, come indicato da Cass. Sez. 3, Sentenza n. 16810 del 20/06/2008 e Cass. Sez. 3, Sentenza n. 19492 del 21/09/2007, trova applicazione nei soli rapporti interni tra consodali, operando una ripartizione interna che tiene conto delle rispettive quote di responsabilità. In tale ultimo caso la graduazione delle colpe ha mera funzione di ripartizione interna tra i coobbligati della somma versata a titolo di risarcimento del danno e non elide affatto la solidarietà tra loro esistente nei confronti del creditore principale, operando solo un frazionamento *pro quota*, tra gli obbligati solidali, ove ciascuno è chiamato a ristorare l'altro in funzione della propria quota parte di responsabilità.

7.10. Nel caso in questione, pertanto, la domanda di manleva dei venditori, condannati in via tra loro solidale a risarcire il danno agli acquirenti creditori, ex art. 2055, primo comma, cod.civ., è evidentemente tesa a far valere la surrogazione legale che, ex art. 1203 n. 3 cod. civ., va a vantaggio di colui che, essendo tenuto con altri o per altri al pagamento del debito, abbia interesse a soddisfarlo: entro la cornice della surrogazione legale, difatti, va letta la domanda di "manleva" svolta dai comproprietari del bene evitto nei confronti del germano e del notaio, ritenuti ciascuno personalmente responsabile, nella misura del 50%, ai fini della ripartizione interna della quota parte di responsabilità, ex art. 2055, comma 2, cod. civ. Difatti, l'azione surrogatoria è in grado di trasferire al *solvens* l'azione del creditore nei confronti dei coobbligati non escussi e, pertanto, comporta che ciascuno di questi sia tenuto per l'intero nei suoi confronti, ex art. 2055, primo comma, cod.civ., non potendosi internamente ripartire ex art. 2055, secondo comma, cod.civ., una responsabilità che in concreto è stata internamente attribuita solo agli altri consodali. Ed invero, la surrogazione legale, nell'ipotesi prevista dall'art 1203 n 3 cod civ, opera anche a favore del coobbligato solidale e non è esclusa dal diritto di regresso verso gli altri condebitori, che è concesso in via alternativa (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1744 del 06/06/1972).

7.11. Nel caso concreto, pertanto, la Corte di merito avrebbe dovuto valutare la fondatezza o meno della richiesta dei venditori coobbligati di condannare i consodali, in via tra loro solidale, a rivalerli di quanto eventualmente versato in forza della sentenza di condanna, prima di vagliare la domanda di rivalsa, posta in via alternativa e logicamente posteriore a questa.

7.12. Gli ulteriori due motivi, tutti correlati in via subordinata al terzo, sono assorbiti.

7.13. Conclusivamente, la Corte rigetta il ricorso principale di Maria Chiara Tatarano e il ricorso incidentale adesivo dei Ranieri-Maiorano nei confronti degli acquirenti, mentre accoglie il ricorso incidentale autonomo dei Ranieri -Maiorano nei confronti degli altri coobbligati quanto al terzo motivo, assorbiti gli altri. Non essendo necessario alcun ulteriore accertamento, cassa la sentenza in parte qua

e, decidendo nel merito, condanna il notaio Maria Chiara Tatarano e Nicolino Ranieri, in via tra loro solidale, alla rifusione dell'importo eventualmente pagato agli appellati Iris Michele e De Facendis Oronzo in forza della sentenza; ferme, per il resto, le restanti statuizioni della sentenza di merito.

7.14. Condanna la ricorrente principale Maria Chiara Tatarano e i ricorrenti adesivi Ranieri - Maiorano alle spese del giudizio di cassazione in favore dei controricorrenti Iris e De Facendis, come di seguito liquidate.

7.15. Condanna Maria Chiara Tatarano e Nicolino Ranieri alle spese del giudizio di cassazione a favore dei ricorrenti incidentali Ranieri- Maiorano, come di seguito liquidate.

7.16. Conferma le spese del giudizio di appello a favore degli appellati Iris De Michele e Oronzo de Facendis

7.17. Condanna Maria Chiara Tatarano alle spese del grado di appello in favore dei Ranieri - Maiorano, oltre alle spese generali, Iva e Cpa, con distrazione a favore del difensore antistatario; ferme le statuizioni sulle spese tra i sig.ri Ranieri- Maiorano e Nicolino Ranieri.

PQM

La Corte, rigetta il ricorso principale di Maria Chiara Tatarano e il ricorso incidentale adesivo dei sig.ri Ranieri-Maiorano; accoglie il ricorso incidentale autonomo dei sig.ri Ranieri -Maiorano quanto al terzo motivo, assorbiti gli altri. Per l'effetto, cassa la sentenza *in parte qua* e, decidendo nel merito, condanna Maria Chiara Tatarano e Nicolino Ranieri, in via tra loro solidale, alla rifusione dell'importo eventualmente pagato dai sig.ri Ranieri- Maiorano agli appellati Iris Michele e De Facendis Oronzo, in forza della sentenza; ferme, per il resto, le restanti statuizioni della sentenza impugnata.

Condanna la ricorrente principale Maria Chiara Tatarano e i ricorrenti adesivi Ranieri - Maiorano alle spese del giudizio di cassazione in favore dei

controricorrenti Iris Michela e Oronzo De Facendis, liquidate in € 5.600,00, oltre a € 200,00 per esborsi, 15% di spese forfetaria, e ulteriori oneri.

Condanna Tatarano Maria Chiara e Ranieri Nicolino alle spese del giudizio di cassazione a favore dei ricorrenti incidentali Ranieri- Maiorano, Liquidate in € 5.600,00, oltre a € 200,00 per esborsi, 15% di spese forfetarie, e ulteriori oneri. Conferma le spese del giudizio di appello a favore degli appellati Iris De Michele e Oronzo de Facendis.

Condanna Maria Chiara Tatarano alle spese del grado di appello in favore dei sig.ri Ranieri - Maiorano, pari a € 3.500,00, oltre spese generali forfetarie al 15% , Iva e Cpa, con distrazione a favore del difensore antistatario; ferme, per il resto, le statuizioni sulle spese tra i Ranieri- Maiorano e Nicolino Ranieri.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente principale e dei ricorrenti adesivi, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1- bis, dello stesso articolo 13, se dovuto.