

ARBITRO



25518/21  
REPUBBLICA ITALIANA

ORIGINALE

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sig.ri Magistrati

ROBERTA VIVALDI	Presidente
DANILO SESTINI	Consigliere
CRISTIANO VALLE	- Rel. Consigliere
ANNA MOSCARINI	Consigliere
AUGUSTO TATANGELO	Consigliere

Oggetto

RESPONSABILITA' CIVILE	-
P.A. - VENDITA FORZATA	-
DECRETO TRASFERIMENTO	-
IMMOBILE - MANCATA	-
TRASCRIZIONE	-
RISARCIMENTO DANNI	-
VALORE DELL'IMMOBILE	-

Ad. 18/03/2021 CC  
Cron. 25518  
R.G.N. 2626/2019

**ORDINANZA**

sul ricorso n. 2626/2019 proposto da:

(omissis) S.p.a., in persona del legale rappresentante in carica, elettivamente domiciliato in (omissis) (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis), che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato (omissis)

*CVE*

**- ricorrente -**

**contro**

Ministero Della Giustizia, in persona del Ministero in carica, domiciliato in Roma, alla via dei Portoghesi n. 12, presso l'Avvocatura Generale dello Stato, che lo rappresenta e difende per legge

**- controricorrente e ricorrente incidentale -  
nonché contro**

(omissis), domiciliata in Roma, alla piazza Cavour, presso la cancelleria civile della Corte di Cassazione, rappresentata e difesa dall'avvocato (omissis)

**- controricorrente -**

**nonché contro**

Istituto Nazionale Previdenza Sociale (Inps) - **intimato** -

2021  
925



avverso la sentenza n. 985/2018 della CORTE d'APPELLO di MESSINA, depositata il 05/11/2018;

udita la relazione della causa svolta, nella camera di consiglio del 18/03/2021, dal Consigliere relatore Cristiano Valle, osserva quanto segue.

### FATTI DI CAUSA

1) Nel luglio 2002 (omissis), coniuge separata di (omissis) (omissis), acquistò nell'esecuzione immobiliare pendente dinanzi al Tribunale di Messina, promossa dalla (omissis) S.p.a., la proprietà della metà dell'immobile per civile abitazione sito in (omissis), in catasto al foglio (omissis), mappale (omissis).

C.V.

2) La Augliera, per la partecipazione all'asta, aveva versato due assegni, non trasferibili, di cui uno di euro cinquecentododici e ventotto centesimi (€ 512,28) per deposito cauzionale, un altro di euro milleottantuno e cinquantasei centesimi (€ 1.081,56) per anticipo spese e, al momento dell'aggiudicazione, un terzo, sempre non trasferibile, di euro cinquemilacentosessantasei e settantacinque centesimi (€ 5.166,75) per saldo prezzo. Tutti e tre gli assegni recavano quale beneficiario la (omissis) S.p.a. Soltanto il primo e il terzo assegno risultavano poi effettivamente depositati nella cancelleria del Tribunale, come comprovato dal verbale del 02/08/2002.

3) La (omissis) S.p.a. assunse veste di delegata alla vendita e il 25/07/2002 provvedeva a depositare, presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Messina, il primo e il terzo dei detti assegni non trasferibili e non anche il secondo, quello destinato a fare fronte alle spese della trascrizione del decreto di trasferimento.



4) Il decreto di trasferimento venne, quindi, emesso dal giudice dell'esecuzione il 08/04/2003, senza che ~~vi~~ nel provvedimento fosse un'espressa indicazione del soggetto tenuto all'effettuazione della trascrizione e senza che la delegata alla vendita ( (omissis) S.p.a.) fosse indicata come tenuta ad effettuarla.

5) Il giudice dell'esecuzione nel decreto ordinò la cancellazione del pignoramento esattoriale del 13/11/2001, recante numero generale 27819 e particolare 23825, del pignoramento esattoriale del 03/04/2002, recante numero generale 8913 e particolare 7426 e dell'ipoteca volontaria del 16/03/1998, numero generale 524. C. Valle

La (omissis) S.p.a., subentrata a (omissis) S.p.a., procedeva all'annotazione di cancellazione della sola formalità n. 7426 e ometteva l'annotazione di cancellazione della n. 23285 gen. e di quella n. 524 part.

6) Il 15/07/2006, con numero particolare 10126 e generale 30083, l'INPS iscriveva ipoteca giudiziale per un proprio credito nei confronti del (omissis) , sulla quota di ½ dell'immobile suddetto.

7) L'acquirente (omissis) (sulla quale la proprietà dell'intero si era consolidata) si avvedeva dell'iscrizione pregiudizievole allorquando procedeva a chiedere un mutuo bancario e effettuava, a detto fine, le necessarie visure ipotecarie e catastali.

La (omissis) interloquì, quindi, con (omissis) S.p.a., che il 29/12/2006, dopo circa un mese dalla richiesta dell'acquirente, procedeva alla trascrizione del decreto di trasferimento utilizzando il residuo delle somme precedentemente (ossia nel 2002 all'atto della partecipazione all'asta giudiziaria) versate (ossia dell'assegno di euro milleottantuno e cinquantasei centesimi per anticipo spese).

(omissis) , nel 2007, convenne, quindi, in giudizio l'INPS, la SERIT S.p.a. e il Ministero della Giustizia dinanzi al Tribunale di



Messina per ottenere il risarcimento dei danni conseguenti alla mancata trascrizione del decreto di trasferimento della metà dell'immobile e dell'iscrizione ipotecaria da parte dell'INPS nei confronti dello (omissis).

8) Il Tribunale di Messina, disposta consulenza tecnica di ufficio al fine di accertare il valore dell'immobile, dopo avere dichiarato la decadenza del Ministero della Giustizia dalle prove testimoniali, accolse la domanda e condannò, in via solidale, il Ministero e (omissis) S.p.a. al risarcimento dei danni in misura di euro cinquantanovemilaottocentoquattordici (€ 59.814,00) in moneta attuale, gravando i detti convenuti in solido delle spese processuali, in favore dell'(omissis), e con compensazione nei confronti dell'INPS. C. Valle

9) La Corte di Appello di Messina adita con appello principale dalla (omissis) S.p.a. (subentrata, come detto, a (omissis) S.p.a.) e incidentale del Ministero della Giustizia, ha, con sentenza n.985 del 05/11/2018, rigettato le impugnazioni principale e incidentale e condannato le impugnanti in solido al pagamento delle spese del grado (con successiva ordinanza della Corte territoriale è stata disposta distrazione in favore dell'avvocato distrattario dell'(omissis)), compensandole nei confronti dell'INPS

10) Avverso la sentenza d'appello hanno proposto ricorso per cassazione (omissis) S.p.a. con atto affidato a tre motivi, di cui uno sulle spese ( (omissis) S.p.a. successivamente ha esteso l'impugnazione anche all'ordinanza di correzione dell'errore materiale con cui è stata disposta distrazione in favore dell'avvocato (omissis) ) e il Ministero della Giustizia, che incentra il proprio ricorso incidentale su quattro motivi.

11) Resiste, con separati controricorsi, (omissis) .

12) L'INPS è rimasto intimato.

13) Il P.G. non ha preso conclusioni.



14) Non risulta il deposito di memorie, su supporto cartaceo o nell'applicativo informatico su piattaforma teams, per l'adunanza camerale del 18 marzo 2021, svoltesi con le modalità di cui all'art. 23, comma 9, d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176, alla quale il Collegio ha trattenuto il ricorso in decisione.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

15) I motivi di ricorso di (omissis) S.p.a. censurano come segue la sentenza d'appello.

15.1) Il primo motivo deduce: violazione e falsa applicazione, ex art. 360, primo comma, n.3, cod. proc. civ., dell'art.1703 e dell'art. 1321 cod. civ.; omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti ex art. 360, primo comma, n.5, cod. proc. civ.; violazione e falsa applicazione, ex art. 360, primo comma, n.3, cod. proc. civ., dell'art. 164 disp. att. cod. proc. civ., dell'art. 6 d.lgs. n. 347/90 c.c. e dell'art. 2671 cod. civ. Il mezzo afferma che poiché era chiarissimo alla stessa (omissis) che la trascrizione del decreto di trasferimento fosse un adempimento a carico della cancelleria, sia *ab initio* (in base alle condizioni di partecipazione all'asta) che *ex post* (la lettera racc. del 29/11/2006 è successiva all'iscrizione dell'ipoteca da parte dell'INPS) ciò esclude in modo categorico che vi possa mai essere stata in capo alla stessa la «volontà» di conferire alcun mandato a (omissis) . Il motivo afferma, inoltre, che mancando la «volontà» e quindi un «accordo» ex art. 1321 cod. civ., non vi potesse essere neanche un contratto di «mandato» ex art.1703 cod. civ. e quindi una responsabilità «contrattuale» e, inoltre, che vi fosse riconoscimento ed ammissione esplicita dell'(omissis), con l'atto di citazione introduttivo del giudizio di primo grado e con la lettera del 29/11/2016, della responsabilità esclusiva del Ministero per l'omessa trascrizione, e pertanto la

C-100



responsabilità della Società di riscossione non poteva sussistere solo per la cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli.

15.2) Il secondo motivo afferma: violazione e falsa applicazione, ex art. 360, primo comma, n.3, cod. proc. civ., degli artt. 112, 113, 114, 115, 116 c.p.c., nonché degli artt. 2702, 2730, 2733, 2734 e 2735 cod. civ.; violazione e falsa applicazione, ex art. 360, primo comma, n.3, cod. proc. civ., dell'art. 2671 cod. civ.; violazione e falsa applicazione, ex art. 360, primo comma, n.3, cod. proc. civ., degli artt. 1223, 1225, 1226 e 1227 cod. civ.; violazione e falsa applicazione, ex art. 360, primo comma, n.3, cod. proc. civ., degli artt. 2921, 1484 e 1479 cod. civ. Il mezzo si incentra sulla parte di motivazione della Corte di appello che ha inteso ricondurre la responsabilità nei confronti dell'(omissis) non a un fatto di evizione, bensì a quella di cui all'art. 2671 cod. civ. e sull'affermazione della sussistenza di un duplice rapporto di mandato, nonché sulla quantificazione del danno subito dalla (omissis) sulla base delle risultanze della consulenza tecnica di ufficio espletata in primo grado.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. Valle'.

15.3) Il terzo motivo del ricorso principale deduce: violazione e falsa applicazione ex art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., degli artt. 91 e 113 cod. proc. civ.: in quanto la Corte di Appello, nell'emettere una decisione viziata per i motivi di cui ai precedenti motivi, avrebbe anche violato dette norme affermando erroneamente la soccombenza della società di riscossione, anziché riformare e (o) annullare la sentenza di primo grado anche avuto riguardo alla statuizione sulle spese processuali che, andavano poste a carico dell'Augliera e (o) del Ministero della Giustizia, unitamente a quelle del giudizio di appello.

16.) Il ricorso, incidentale, del Ministero della Giustizia censura come segue la sentenza d'appello.



16.1) Il primo motivo propone censura di violazione e (o) falsa applicazione dell'art. 112 cod. proc. civ. sotto il profilo di cui all'art. 360, n. 4, cod. proc. civ.: in quanto la responsabilità per omessa verifica del corretto adempimento del mandato da parte del delegato alla vendita – pure affermata per la prima volta dalla Corte territoriale – non era mai stata dedotta in giudizio dall',(omissis), che non aveva mai avanzato domanda risarcitoria verso il Ministero della Giustizia deducendo un tale fatto illecito.

16.2) Il secondo motivo afferma violazione e (o) falsa applicazione dell'art. 112 cod. proc. civ. sotto il profilo di cui all'art. 360, n. 4, cod. proc. civ., ulteriore aspetto – di mancata corrispondenza tra chiesto e pronunciato e conseguente violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. – avendo la Corte territoriale omesso di pronunciarsi sulla domanda di garanzia e (o) di manleva azionata dal Ministero della Giustizia nei confronti della (omissis) S.p.a., domanda fondata sul distinto rapporto di mandato tra queste due parti e sull'inadempimento degli obblighi di mandato assunti da quest'ultima (anche) nei confronti della cancelleria.

*C. Valle*

16.3) Il terzo motivo propone violazione e (o) falsa applicazione degli artt. 1703, 1710, 1713, 1175, 1176, 1218, 1298, 1375 e 2055 cod. civ., sotto il profilo di cui all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ.: in ordine all'imputazione di responsabilità. Il mezzo afferma che non si può non considerare che la cancelleria del Tribunale di Messina era impossibilitata a procedere atteso che i fondi all'uopo deputati erano intestati al delegato, che li aveva trattenuti presso di sé, non versandoli e non rendicontandoli e che, peraltro, il comportamento della (omissis) S.p.a. aveva ingenerato nella cancelleria un pieno e legittimo affidamento nel fatto che il delegato alla vendita avrebbe adempiuto sino in fondo ai propri obblighi giudiziali di



mandato concretamente assunti (come poi in effetti aveva fatto, seppure tardivamente).

16.4) Il quarto ed ultimo motivo deduce: violazione e (o) falsa applicazione degli artt. 112 e 115 cod. proc. civ. sotto il profilo di cui all'art. 360, n. 4, cod. proc. civ., nonché degli artt. 1223 e 1227 cod. civ., sotto il profilo di cui all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ. Sotto il profilo del *quantum* del risarcimento accordato all'attrice, la Corte d'Appello avrebbe erroneamente confermato la statuizione del Tribunale, accordando all',(omissis) un risarcimento pari al valore del bene perduto per effetto dell'illecito contrattuale, secondo la stima effettuata dal consulente tecnico di ufficio in primo grado e confermato in appello.

C. Valle

17) Nell'economia decisionale assume rilevanza l'affermazione della Corte territoriale, laddove si afferma che (pag. 10): *«Viste le connotazioni della vicenda, viene ad assumere una significativa valenza una delle prime affermazioni contenute nella motivazione impugnata (p. 6) e secondo cui nella circostanza, al contrario di come normalmente avviene, le operazioni comprendenti gli atti necessari al trasferimento dell'immobile, e quindi anche la prescritta successiva trascrizione, non sono state in decreto dal giudice pure demandate al delegato alla vendita, con la conseguenza che, in assenza di un dato giudiziale che delegasse anche questo adempimento, valeva ciò che ex lege resta fissato (artt. 164 disp. att. c.p.c. e 6 d.lgs. n. 347 del 1990) e che attribuisce al cancelliere detto adempimento, pure con dei ben precisi limiti.»*

17.1) Ciò posto, il primo motivo del ricorso di (omissis) S.p.a. è inammissibile: non c'è alcuna confessione da parte della (omissis), perché le dichiarazioni rese in atto processuale e nella lettera raccomandata del 29/11/2006, oltre a non essere riprodotte per esteso, non sono rese dall'autrice contro di sé, e, pertanto, non



costituiscono confessione ai sensi dell'art. 2730 cod. civ., e, comunque, non implicavano un'affermazione di esclusiva imputabilità dell'omissione alla cancelleria del tribunale, ma, semmai, chiedevano a questa conto della mancata formalità. L'omesso esame di fatto decisivo non è correttamente dedotto, perché i fatti – ove li si intenda quali affermazioni compiute in atti giudiziali o stragiudiziali – sono stati presi in considerazione in senso conforme da Tribunale e Corte di Appello, con la conseguenza che non vi è stata omissione, né è indicato un fatto nuovo, così da rispettare la previsione dell'art. 348 *ter*, comma 5, cod. proc. civ.

La censura sul disposto degli artt. 164 disp. att. c.p.c. e 6 d.lgs. n. 347 del 31/10/1990, T.U. sulle imposte ipotecaria e catastali (secondo il quale: *«Termini per la trascrizione. 1. I notai e gli altri pubblici ufficiali, che hanno ricevuto o autenticato l'atto soggetto a trascrizione, o presso i quali è stato depositato l'atto ricevuto o autenticato all'estero, hanno l'obbligo di richiedere la formalità relativa nel termine di trenta giorni dalla data dell'atto o del deposito.*

*2. I cancellieri, per gli atti e provvedimenti soggetti a trascrizione da essi ricevuti o ai quali essi hanno comunque partecipato, devono richiedere la formalità entro il termine di trenta giorni dalla data dell'atto o del provvedimento ovvero della sua pubblicazione, se questa è prescritta.*

*3. La trascrizione del certificato di successione deve essere richiesta, nel termine di sessanta giorni dalla data di pagamento dell'imposta, dall'ufficio del registro».)* è infondata: la Corte afferma che l'obbligo di procedere alla trascrizione in capo alla cancelleria sussiste, in forza del richiamato disposto normativo, ma nel caso di specie, almeno per fatti concludenti, l'obbligo l'aveva assunto, nei confronti dell'(omissis), la (omissis) S.p.a. (ora (omissis) (omissis) S.p.a.) e in ciò doveva rilevarsi l'esistenza di quello che i

C.V.



giudici di merito affermano essere un cd. mandato, intercorrente tra la (omissis) e la (omissis) S.p.a.

17.2) Il secondo motivo di ricorso nella prima censura, in relazione alla dedotta valenza confessoria delle dichiarazioni dell'(omissis) in atti difensivi e nella lettera del 29/11/2006, cade sugli stessi punti del primo e segue, pertanto, la stessa sorte del detto mezzo.

Sulla seconda censura vale quanto la Corte d'Appello afferma sulla necessità di escludere che si tratti, nella specie, di una responsabilità per fatto evizionale e che, viceversa, si è in presenza di un inadempimento della previsione dell'art. 2671 cod. civ., ossia di ritardo nell'effettuazione della formalità della trascrizione nel caso in cui il pubblico ufficiale abbia formato o autenticato un atto ad essa soggetto o, comunque, a ipotesi a detta norma riconducibile in termini di responsabilità contrattuale, come esattamente affermato, sulla scorta di risalente e condivisa giurisprudenza di legittimità (Cass. n. 5756 del 24/10/1988 Rv. 460284 - 01 e altre ivi richiamate), dalla Corte di merito.

Il secondo mezzo è, altresì, infondato anche con riferimento alla prospettazione sulla liquidazione del danno e sul concorso dell'(omissis): l'accertamento tramite consulenza tecnica di ufficio in primo grado e la conseguente liquidazione non risultano essere state adeguatamente contestata nelle fasi di merito, come aveva già rilevato la Corte d'Appello di Messina, nella parte finale della propria motivazione, né il motivo di ricorso riporta dove e quanto, e in quali atti, nelle fasi di merito, la contestazione, o quantomeno il dissenso, sia stati esplicitati, né risulta che la società di riscossione si sia avvalsa di un proprio consulente di parte.

Il concorso di colpa della (omissis), evocato dal richiamo nel motivo all'art. 1227 cod. civ., è escluso dalla motivazione impugnata

C. Valle



correttamente: non si può imputare all'acquirente in asta giudiziaria il mancato controllo su comportamenti che i soggetti pubblici sono tenuti per legge ad eseguire, o sui quali il privato possa fare affidamento in conseguenza del comportamento della controparte o, in ogni caso, del soggetto che si è ricevuto somme di denaro, come nella specie, senza renderne alcun conto.

17.3) Il terzo motivo del ricorso principale è incentrato soltanto sulla regolazione delle spese di lite e, stante la corretta e logica applicazione della regola della soccombenza, e l'evidente inammissibilità e infondatezza dei primi due mezzi, recede insieme ad essi.

17.4) Il ricorso principale della (omissis) S.p.a. deve, pertanto, essere rigettato. C.R.

18) Il ricorso incidentale del Ministero della Giustizia richiede separato esame, in quanto autonomo.

18.1) Il primo motivo di ricorso incidentale è inammissibile, in quanto esso verte sull'interpretazione della domanda di merito e, in ogni caso la responsabilità dell'Amministrazione pubblica era stata adeguatamente prospettata da quanto risulta dal controricorso della (omissis), e segnatamente alla pag. 13, parte in corsivo, ove è riportata parte della citazione dinanzi al Tribunale di Messina: *«Che la (omissis) S.p.a. è responsabile per inadempimento all'obbligo contrattuale assunto di procedere alla cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli. Che il Tribunale di Messina è responsabile per non avere proceduto, nonostante il lungo tempo trascorso, alla trascrizione del decreto di trasferimento dell'immobile»*. Vale poi, a disattendere il primo mezzo del ricorso incidentale, il punto nodale: come afferma la sentenza d'appello a pag. 13 della motivazione, la cancelleria del Tribunale di Messina avrebbe pur sempre potuto provvedere alla formalità procedendo a prenotazione a debito (in



forza dell'art. 16 del d.lgs. n. 347 del 1990) delle spese per la trascrizione del decreto di trasferimento (del seguente disposto:

*«Formalità e vulture da eseguirsi a debito*

*1. Sono eseguite con prenotazione a debito dell'imposta, salvo il recupero secondo le disposizioni delle rispettive leggi:*

*a) le trascrizioni del sequestro conservativo di cui all'art. 316 del codice di procedura penale;*

*b) le iscrizioni di cui all'art. 26 della legge 7 gennaio 1929, n. 4;*

*c) le trascrizioni degli atti indicati nel comma 2 dell'art. 6 quando presso la cancelleria giudiziaria non esiste deposito per le spese;*

*d) le formalità e le vulture richieste nei procedimenti civili nell'interesse dello Stato e di persone fisiche o giuridiche ammesse al gratuito patrocinio;*

*e) le formalità e le vulture relative a procedure di fallimento e ad altre procedure concorsuali.*

*2. Nei casi di cui alle lettere a) e b) del comma 1 l'imposta prenotata è riscossa in ragione della somma che risulta definitivamente dovuta»).*

18.2) Sul secondo e terzo motivo dell'incidentale la Corte di Appello ha ritenuto che la responsabilità del Ministero concorresse paritariamente e solidalmente con quella della (omissis) S.p.a. e, pertanto, non vi fosse luogo, almeno così implicitamente, a manleva della seconda.

La motivazione della Corte territoriale resiste sul punto alle censure mosse (con riferimento a ipotesi di danno imputabile a notaio e altro soggetto si veda, per utili riferimenti: Sez. 3, Sentenza n. 5946 del 15/06/1999 Rv. 527536 - 01: «Quando un medesimo danno è provocato da più soggetti, per inadempimenti di contratti diversi, intercorsi rispettivamente tra ciascuno di essi ed il danneggiato, tali soggetti debbono essere considerati corresponsabili



*in solido, non tanto sulla base dell'estensione alla responsabilità contrattuale della norma dell'art. 2055 cod. civ., dettata per la responsabilità extracontrattuale, quanto perché, sia in tema di responsabilità contrattuale che di responsabilità extracontrattuale, se un unico evento dannoso è imputabile a più persone, al fine di ritenere la responsabilità di tutte nell'obbligo risarcitorio, è sufficiente, in base ai principi stessi che regolano il nesso di causalità ed il concorso di più cause efficienti nella produzione dell'evento (dei quali, del resto, l'art. 2055 costituisce un'esplicitazione), che le azioni od omissioni di ciascuno abbiano concorso in modo efficiente a produrlo, dovendosi, inoltre, escludere che una delle persone responsabili possa rispondere in via soltanto sussidiaria rispetto alle altre, in difetto in tale senso di una norma di legge o di una volontà convenzionale.»).*

*✓*

18.3) Sulla ripartizione interna della responsabilità, o meglio, sulla sua quota, che pure costituisce oggetto di critica: si tratta di un accertamento di fatto, non adeguatamente censurato e sul quale la Corte di Appello motiva adeguatamente affermando che, comunque, vi era obbligo di controllo da parte del Tribunale, sull'effettuazione dell'adempimento del cd. mandato intercorrente tra la (omissis) e (omissis) S.p.a. (in ogni caso il motivo parte dal presupposto, errato, che i giudici di merito abbiano ritenuto sussistenti due distinti rapporti di cd. mandato, il che non è in quanto è stato ritenuto sussistere un unico rapporto di mandato, quantomeno tacito, tra la (omissis) e (omissis) S.p.a.).

18.4) La prospettazione del quarto motivo dell'incidentale cade per le stesse ragioni per le quali è inammissibile, e, comunque, è infondata la censura del secondo motivo del ricorso principale: la liquidazione dei danni subiti dall',(omissis) non risulta essere stata contestata adeguatamente nel merito. In ogni caso la motivazione



offerta dalla Corte territoriale sulle ragioni per le quali è stato adottato il criterio del valore effettivo del bene, come stimato dal consulente d'ufficio in primo grado, è specifica e logica e si incentra sull'affermazione che all'acquirente «*spetta il danno derivato dall'omissione e che non consiste nel prezzo e nelle spese nel complesso sborsati per quell'acquisto, bensì nella concreta perdita del bene medesimo e del suo valore effettivo (pure non corrispondente al prezzo d'asta), in ragione della parecchio più elevata entità del credito oggetto dell'ipoteca in favore dell'INPS rispetto, appunto alla stima commerciale del bene*».

18.5) Il ricorso incidentale è, pertanto, rigettato.

19) Le spese di lite seguono la soccombenza in solido della ricorrente principale e di quello incidentale e, valutata l'attività processuale espletata, in rapporto al valore della controversia, sono liquidate come in dispositivo e distratte in favore del difensore di (omissis), che ha reso la dichiarazione di legge.

19.1) Nei rapporti tra la ricorrente principale (omissis) S.p.a. e il Ministero della Giustizia sono compensate, attesa la reciproca soccombenza.

19.3) Nulla per le spese nei confronti dell'INPS, rimasto intimato.

20) Ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, deve darsi atto della <sup>non</sup>sussistenza dei presupposti, consistenti nella dichiarazione di integrale rigetto, o d'integrale inammissibilità dell'impugnazione, sia di quella principale che di quella incidentale, per il versamento, da parte della ricorrente principale è di quello incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso, rispettivamente principale e incidentale, se dovuto, a norma del comma 1 *bis* dello stesso art. 13.

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

Rigetta il ricorso principale e il ricorso incidentale;



compensa le spese di lite tra il Ministero della Giustizia e (omissis)  
(omissis) S.p.a.; condanna il Ministero della Giustizia e (omissis)  
S.p.a. al pagamento delle spese in favore di (omissis),  
liquidate in euro 7.200,00, oltre euro 200,00 per esborsi, oltre  
rimborso forfetario al 15%, oltre CA e IVA per legge, con distrazione  
in favore dell'avvocato (omissis).

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 *quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, dà  
atto della <sup>non</sup>sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte  
della ricorrente principale ~~e del ricorrente incidentale~~ dell'ulteriore  
importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il  
ricorso principale e per il ricorso incidentale, a norma del comma 1  
*bis*, dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Corte di  
Cassazione, sezione III civile, in data 18 marzo 2021.

Il presidente  
Roberta Vivaldi

Il Funzionario Giudiziario  
Francesco CATANIA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, **21 SET 2021**

Il Funzionario  
Francesco CATANIA