



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| ANGELO SPIRITO      | Presidente         |
| CHIARA GRAZIOSI     | Consigliere        |
| CRISTIANO VALLE     | Consigliere - Rel. |
| ANTONELLA PELLECCIA | Consigliere        |
| STEFANIA TASSONE    | Consigliere        |

Oggetto:

RESPONSABILITA'  
PROFESSIONISTI -  
NOTAIO

Ad. 6/04/2023 CC

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 16671/2021 R.G. proposto da:

(omissis) (omissis) (omissis) (omissis) omiciliati per lege in  
 (omissis) alla p (omissis)  
 rappresentati e difesi il primo dall'avvocato  
 (omissis)  
 )

**- ricorrenti -**

**contro**

(omissis) (omissis) ettivamente domiciliato ir (omissis)

che lo rappresenta e difende

**- controricorrente -**

avverso la SENTENZA della CORTE d'APPELLO BARI n. 800/2021  
depositata il 26/04/2021.





Udita la relazione svolta, nella camera di consiglio del 6/04/2023, dal Consigliere relatore Cristiano Valle, osserva quanto segue.

### FATTI DI CAUSA

(omissis) e (omissis) (omissis) rispettivamente padre e figlia, impugnano, con atto affidato a un unico motivo di ricorso, la sentenza n. 800 del 26/04/2021 della Corte di Appello di Bari che ha confermato integralmente quella del Tribunale della stessa sede, di rigetto della domanda di risarcimento danni da essi proposta nei confronti del notaio (omissis) (omissis) per asserite omissioni nell'ambito della sua attività professionale, con riferimento al rogito, in data (omissis) dell'atto di donazione, da parte di (omissis) (omissis) e in favore della figlia (omissis) della porzione di un bene immobile, sito in C (omissis), nel quale era ubicata l'attività di insegnante di danza di (omissis) (omissis)

(omissis) (omissis) esiste con controricorso.

Il ricorrente (omissis) (omissis) e il notaio (omissis) (omissis) hanno depositato ritualmente memorie per l'adunanza camerale del 6/04/2023.

### RAGIONI DELLA DECISIONE

Il giudizio di merito, e per quanto ancora rileva in questa fase di legittimità, trae origine dall'atto di opposizione all'esecuzione, da parte di (omissis) (omissis) all'atto di precetto notificatole in data 4/5/2015 dalla curatela del fallimento della (omissis) S.p.a., in forza del titolo esecutivo costituito dal decreto ingiuntivo ottenuto nei confronti del padre (omissis) (omissis). Con l'opposizione all'esecuzione (omissis) (omissis) veva proposto ulteriori domande, di accertamento dell'illegittimità dell'iscrizione ipotecaria eseguita dalla curatela fallimentare sull'immobile oggetto di donazione in suo favore da parte dello stesso genitore e di risarcimento del danno da responsabilità professionale, alla quale aveva aderito lo stesso donante dell'immobile, ossia (omissis) (omissis)





Il Tribunale di Bari aveva sia rigettato l'opposizione all'esecuzione, sia le ulteriori domande proposte dalla medesima opponente (omissis) (omissis) ovvero quella di accertamento dell'illegittimità dell'iscrizione ipotecaria eseguita dalla stessa curatela sull'immobile donatole dal padre e quella proposta contro il notaio (omissis) (omissis) e il risarcimento del danno da responsabilità professionale. Il Tribunale di Bari aveva, altresì, dichiarato inefficace nei confronti della curatela l'atto di donazione immobiliare.

Avverso la decisione del Tribunale proposero appello (omissis) e (omissis) (omissis) chiedendo la riforma della stessa e l'accoglimento della loro domanda nei confronti del notaio, che si costituiva in fase di gravame chiedendo il rigetto dell'appello, eccependo in via preliminare il difetto di legittimazione passiva.

La Corte d'Appello di Bari ha, con la sentenza n. 800 del 2021, rigettato l'appello.

I ricorrenti censurano la sentenza della Corte territoriale ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5 cod. proc. civ. per omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia, laddove la Corte d'Appello ha erroneamente ritenuto che non vi sia stato alcun danno da evizione risarcibile, non essendoci stato alcun rimborso del prezzo nell'atto di trasferimento. Secondo i ricorrenti la Corte territoriale ha omesso di considerare una serie di altri diversi danni derivanti dalla condotta negligente del notaio (omissis) quali: la perdita del possesso dell'immobile utilizzato già dal oltre dieci anni dalla donataria (omissis) (omissis) in virtù di contratto di comodato e adibito a sede della propria attività professionale quale affermata insegnante di scuola di danza, la sospensione di detta attività professionale, la perdita di *chances* degli allievi della scuola di danza, la perdita economica per l'esborso di somme per spese processuali, notarili e





transazioni, il danno all'immagine e alla crescita futura della scuola di danza, i danni conseguenti alla trascrizione del pignoramento quali la facoltà di richiedere mutui e finanziamenti. Secondo i ricorrenti, inoltre, la Corte d'Appello ha erroneamente omesso di considerare che l'attività del notaio non può limitarsi all'accertamento dell'idoneità delle parti ed all'indagine sulla loro volontà di tradurre nell'atto da rogare o a autenticare, ma si doveva necessariamente estendere anche alle attività preparatorie e successive all'atto, come ormai pacificamente acquisito in dottrina e giurisprudenza, ossia secondo i canoni di cui all'art. 1176 cod. civ. e come anche stabilito dall'art. 29, comma 1 *bis*, della Legge n. 52 del 27/02/1985.

Il ricorso difetta di idonea formulazione, a partire dall'identificazione del motivo, posto che il vizio di omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione, di cui al n. 5 del comma 1 dell'art. 360 cod. proc. civ. non è più contemplato dal codice di procedura civile a partire dal 2012 e la sentenza oggetto di impugnazione è stata pubblicata nel 2021, cosicché avverso di essa il vizio riconducibile al n. 5 dell'art. 360 del codice di rito è quello «*per omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti*» (ai sensi della modifica apportata all'art. 360, comma 1, n. 5 cod. proc. civ. dall'art.54, comma 1, lett. b del d.l. n. 83 del 22/06/20012, conv. con modificazioni in legge n. 134 del 7/08/2012, applicabile alle sentenze pubblicate a decorrere dal trentesimo giorno successivo all'entrata in vigore della legge di conversione del d.l.). Peraltro, anche nel caso in cui si potesse ritenere formulata correttamente la censura, alla stregua del disposto normativo vigente dal 2012, essa sarebbe inammissibile, ai sensi dell'art. 348 *ter*, comma 5, cod. proc. civ., in quanto non individua alcuna ragione decisoria sui fatti diversa da quella resa dal Tribunale e dalla Corte d'Appello di Bari.





Il ricorso incorre, inoltre, in omessa specificazione di fatti rilevanti, ai sensi dell'art. 366, comma 1, n. 3 cod. proc. civ., posto che omette di indicare che il decreto ingiuntivo che originò l'azione esecutiva immobiliare era stato ottenuto nei confronti del donante (omissis) (omissis) prima del rogito dell'atto di notazione e gli era stato notificato il 24/10/2014, e che quindi il donante era ben a conoscenza dello stesso monitorio e avrebbe potuto, quindi, informare la figlia, la quale poteva determinarsi idoneamente in ordine all'accettazione o meno della donazione, ai sensi dell'art. 782 cod. civ. Le dette circostanze, e i relativi atti che le hanno originate, sono dedotte nel controricorso del notaio (omissis) alle pag. 2 e 3 e su di esse la difesa dei ricorrenti non ha inteso prendere alcuna posizione, limitandosi, nella memoria depositata per il solo (omissis) (omissis) a ribadire l'asserzione di inadempimento di cui al ricorso.

Il ricorso è, inoltre, infondato in quanto non censura adeguatamente la sentenza d'appello laddove essa afferma che il pregiudizio sofferto per la violazione delle norme codicistiche in materia di responsabilità professionale non costituisce danno in sé stesso, ma richiede una prova specifica, quantomeno ai sensi dell'art. 2729 cod. civ.

In particolare, secondo l'esauritiva motivazione della Corte territoriale, non era stata fornita la prova del danno commisurato al valore del bene e, inoltre, non vi era stato alcun danno da evizione risarcibile, non essendovi stato alcun rimborso del prezzo nell'atto di trasferimento, in quanto pacificamente tra le parti non era stata conclusa una compravendita (alla quale si riferisce la sentenza di questa Corte n. 16905 del 20/07/2010, alla quale fa riferimento la difesa dei ricorrenti) bensì una donazione. La stessa giurisprudenza di questa Corte, pure richiamata dai ricorrenti, esclude che il danno risarcibile, nel caso di omissione del notaio nell'individuazione dei





vincoli gravanti il bene immobile, possa essere automaticamente commisurato al valore dell'immobile stesso (quale sviluppo della linea interpretativa di cui a Cass. n. 16905 del 2010 si veda Cass. n. 18244 del 26/08/2014 Rv. 632307 - 01).

Il giudice d'appello ha ritenuto inoltre, e coerentemente, inammissibili, in quanto nuove, poiché non proposte dinanzi al Tribunale, le domande relative al pregiudizio per il mancato godimento dell'immobile e quello della lesione dell'integrità psico-psichica e dell'immagine professionale. Sul punto deve concordarsi con la Corte territoriale e ribadirsi, quale ragione di ulteriore inammissibilità del ricorso, che nell'atto di impugnazione di legittimità non è in alcun modo specificato, in ottemperanza al disposto dell'art. 366, comma 1, n. 3, cod. proc. civ., dove e quando i danni conseguenti a dette perdite patrimoniali erano stati chiesti sin dalla prima fase del giudizio, dinanzi al Tribunale di Bari e la vicenda relativa alla richiesta di mutuo per la ristrutturazione dell'immobile pure risulta sorretta da documentazione soltanto con riferimento a questa fase del giudizio, e quindi inammissibilmente, alla stregua dell'art. 372 cod. proc. civ. La difesa della ricorrente (omissis) (omissis) on ha, inoltre, a quanto risulta, provveduto a comprovare, nelle fasi di merito, l'esborso della somma di duemila euro per la parcella professionale del notaio.

Le plurime ragioni di inammissibilità e di infondatezza sopra enumerate conducono alla decisione di rigetto dell'impugnazione.

Il ricorso è, pertanto, rigettato.

Le spese di lite seguono la soccombenza dei ricorrenti e, tenuto conto dell'attività processuale espletata, in relazione al valore della controversia, sono liquidate come da dispositivo.

Al rigetto dell'impugnazione consegue che deve darsi atto della sussistenza, ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, dei presupposti processuali per il versamento da parte





dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso principale, a norma del comma 1 *bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso; condanna i ricorrenti al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 10.000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00, ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1, *quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso principale, a norma del comma 1 *bis*, dello stesso articolo 13 se dovuto.

Dispone il deposito nel termine di cui al secondo comma dell'art. 380 *bis* 1 cod. proc. civ.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Corte di Cassazione, sezione III civile, in data il 6/04/2023.

Il Presidente

Angelo Spirito

