

RESPONSABILITA' CIVILE: Notai - Responsabilità - Diligenza - Atto di costituzione in garanzia di beni immobili - Zona che presenta un potenziale rischio di sussistenza di vincoli pubblici - Indagini più approfondite rispetto a quelle ordinarie – Necessità - Art. 2236 c.c. - Inapplicabilità.

Cass. civ., Sez. III, 15 febbraio 2022, n. 4911

- in *Guida al diritto*, 15, 2022, pag. 87.

- in *Il Foro it.*, 4, 2022, pag. 1259 e ss.;

“[...] nella diligenza professionale in concreto esigibile dal notaio in sede di stipula di un atto di costituzione in garanzia di beni immobili siti in una zona che presentava un potenziale rischio di sussistenza di vincoli pubblici, rientrava lo svolgimento di indagini più approfondite rispetto a quelle ordinarie e, in particolare, che doveva essere svolta una indagine sulla possibile esistenza di usi civici sui terreni dove si trovavano gli edifici costituiti in garanzia, ha poi del tutto coerentemente affermato che lo svolgimento di tali indagini non presentava alcuna difficoltà tecnica e, comunque, riguardava la diligenza del professionista, non la sua perizia tecnica, onde non rientrava nell'ambito di applicazione dell'art. 2236 c.c., comma 2 [...]”.

Svolgimento del processo

Deutsche Bank Mutui S.p.A. ha agito in giudizio nei confronti del notaio O.R. per ottenere il risarcimento dei danni che assume subiti in conseguenza dell'inadempimento dello stesso alle sue obbligazioni professionali in occasione della stipulazione di un contratto di mutuo ipotecario, per avere quest'ultimo omesso di accertare che l'immobile ipotecato, in quanto gravato da usi civici non affrancati, non era commerciabile.

La domanda è stata rigettata dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

La Corte di Appello di Napoli, in riforma della decisione di primo grado, l'ha invece accolta, condannando il notaio convenuto a risarcire il danno nella misura di Euro 160.197,58, oltre accessori.

Ricorre il notaio O., sulla base di sei motivi.

Resiste con controricorso la Deutsche Bank Mutui S.p.A..

E' stata disposta la trattazione in pubblica udienza.

Parte ricorrente ha depositato memoria ai sensi dell'art. 378 c.p.c....

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo del ricorso principale si denuncia "Violazione e falsa applicazione del T.U. n. 380 del 2001, art. 30, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 3".

Con il secondo motivo si denuncia "Violazione e falsa applicazione dell'art. 1218 c.c. e art. 1176 c.c., comma 2, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 3".

Con il terzo motivo si denuncia "Violazione e falsa applicazione dell'art. 115 c.p.c., ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 3".

Con il quarto motivo si denuncia "Violazione e falsa applicazione dell'art. 2236 c.c., ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 3".

I primi quattro motivi del ricorso sono connessi, logicamente e giuridicamente, onde essi possono essere esaminati congiuntamente.

Il notaio ricorrente contesta le affermazioni della corte di appello secondo cui egli, ai fini del corretto adempimento della sua prestazione professionale, non riconducibile a quelle comportanti la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà di cui all'art. 2236 c.c., avrebbe dovuto prendere visione del certificato di destinazione urbanistica dell'immobile oggetto dell'atto da lui stipulato e/o comunque effettuare opportune ricerche presso il comune e la regione, onde verificare e segnalare alle parti l'esistenza di usi civici incidenti sulla commerciabilità del bene assoggettato ad ipoteca (che è stata esclusa in sede di azione esecutiva promossa dalla banca contro il garante, sulla base di considerazioni in ordine alle quali non risultano proposte nella presente sede specifiche censure), "dovendo essere presumibilmente consapevole, nella sua qualità di notaio, del fatto che molti terreni della zona sono gravati da usi civici, come condivisibilmente rilevato dall'appellante".

1.1 Con il primo motivo, il ricorrente sostiene, in particolare, che, ai sensi del T.U. n. 380 del 2001, art. 30, l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica sarebbe obbligatorio solo in caso di atti relativi a terreni ovvero terreni costituenti pertinenze di edifici censiti nel N.C.E.U. di superficie superiore a 5.000 mq., mentre nella specie si trattava di costituzione di ipoteca su un appartamento e un locale deposito.

1.2 Con il secondo motivo, sostiene che non era tenuto ad effettuare indagini presso il comune e la regione onde verificare l'esistenza di usi civici sul terreno su cui erano edificati gli edifici da assoggettare ad ipoteca, in quanto non gli era stato espressamente affidato il relativo specifico incarico e non erano emersi indizi di possibile rischio, in proposito, in seguito al regolare espletamento delle indagini ipotecarie e catastali (anzi, secondo il ricorrente, sia dalla pratica di condono edilizio, sia dalla circostanza che l'immobile era già stato oggetto di valutazione da parte di un tecnico stimatore di cui si era avvalsa la banca, emergevano addirittura elementi indiziari in senso contrario all'esistenza di usi civici).

1.3 Con il terzo motivo, sostiene che non potrebbe considerarsi "fatto notorio", ai sensi dell'art. 115 c.p.c., la circostanza che molti terreni della zona in cui si trovava l'edificio da assoggettare ad

ipoteca fossero gravati da usi civici, come affermato dalla corte di appello. Tale circostanza, lungi dal costituire un fatto notorio, a suo avviso implicherebbe invece acquisizioni specifiche di natura tecnica che necessitano del preventivo accertamento di particolari dati. Sostiene altresì che, a tal fine, non sarebbe possibile valorizzare la professione di notaio da egli svolta e, tanto meno, sarebbe corretto considerare la "presumibile", anche se non certa, sua consapevolezza sul punto. Afferma infine che gli immobili siti nella zona considerata sarebbero stati normalmente venduti all'asta, in sede di esecuzione forzata, presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere e, fino al 2008, non sarebbe mai stato sollevato, nelle procedure esecutive, alcun problema di commerciabilità, in virtù dell'esistenza di usi civici: solo successivamente sarebbe stato usualmente disposto dai giudici dell'esecuzione che gli esperti provvedessero ad effettuare indagini in proposito.

1.4 Con il quarto motivo, sostiene, infine, che la corte di appello avrebbe erroneamente escluso che la prestazione omessa comportasse la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, sul presupposto che l'esperto nominato dal giudice dell'esecuzione aveva accertato l'esistenza degli usi civici con una semplice indagine presso la Regione Campania. Deduce, infatti, che l'esperto aveva ricevuto proprio lo specifico incarico di accertare l'eventuale esistenza di usi civici, ma si trattava di un accertamento esulante da quelli ordinariamente effettuati dal notaio in occasione della stipula di atti costitutivi di ipoteca su edifici: di conseguenza, a suo avviso, il rilievo dell'esistenza di usi civici sarebbe nella specie da ritenere una prestazione implicante speciale difficoltà sul piano tecnico, come dimostrerebbe anche il fatto che lo stesso consulente tecnico della banca che aveva stimato l'immobile non aveva rilevato alcunchè in proposito.

Tutte le indicate censure sono infondate.

2. E' opportuno in primo luogo ribadire come, secondo il costante indirizzo di questa Corte - che il ricorso non contiene argomenti idonei ad indurre a rimeditare - il notaio incaricato della stipula (o anche della sola autentica delle sottoscrizioni) di atti aventi ad oggetto diritti reali su beni immobili "non può limitarsi ad accertare la volontà delle parti e sovrintendere alla compilazione dell'atto ma deve compiere l'attività necessaria ad assicurare serietà e certezza degli effetti tipici e risultato pratico perseguito ed esplicitato dalle dette parti, poichè contenuto essenziale della sua prestazione professionale è l'obbligo di informazione e consiglio" (cfr. di recente: Cass., Sez. 3, Sentenza n. 7283 del 16/03/2021, Rv. 660913 - 01; in precedenza, nel medesimo senso, ex multis: Sez. 3, Sentenza n. 24733 del 28/11/2007, Rv. 600457 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 15726 del 02/07/2010, Rv. 614022 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 12482 del 18/05/2017, Rv. 644201 - 01).

La questione posta dal ricorrente, con le censure in esame, riguarda l'effettiva estensione dell'obbligo del notaio di verificare l'esistenza di situazioni che possano incidere sulla serietà e

certezza degli effetti tipici dell'atto da stipulare o comunque sul risultato pratico perseguito ed esplicitato dalle dette parti e, in particolare, se vi sia un obbligo del notaio di verificare e segnalare alle parti la potenziale sussistenza di possibili limiti alla stessa commerciabilità dei beni immobili oggetto del contratto, derivanti dall'incidenza di eventuali usi civici, svolgendo in proposito le indagini possibili ed opportune.

La questione si pone, da una parte, in quanto, benchè il loro definitivo accertamento e/o quanto meno il loro censimento da parte degli enti locali, sia normalmente documentato, la certezza dell'inesistenza di usi civici gravanti su un determinato immobile non risulta da appositi registri (potendo essere sempre rivendicata da qualunque interessato mediante azione giudiziaria davanti alla competente giurisdizione speciale) e, dall'altra parte, in quanto possono sussistere incertezze sull'effettiva e concreta incidenza di determinati usi civici in ordine alla commerciabilità di immobili realizzati sulle aree gravate.

3. Orbene - diversamente da quanto affermato dal ricorrente (in particolare nel terzo motivo del ricorso) - va in primo luogo chiarito che la corte di appello non ha considerato "fatto notorio" che il terreno su cui insisteva l'edificio da assoggettare ad ipoteca fosse gravato da usi civici, in violazione e/o falsa applicazione dell'art. 115 c.p.c..

Essa non ha in realtà affatto applicato tale ultima disposizione ai fini della decisione della controversia, ma ha semplicemente operato un accertamento di fatto in ordine alla diligenza dovuta dal notaio nell'espletare le dovute indagini sulla libertà da vincoli incidenti sulla commerciabilità dei beni costituiti in garanzia.

Non è in contestazione il fatto oggettivo che molti dei terreni siti nella zona in cui si trovano i predetti beni siano gravati da usi civici: lo confermano, non solo l'esistenza (rilevata in sede di esecuzione forzata) di tali usi civici in relazione agli immobili oggetto della presente controversia, ma le stesse difese di parte ricorrente, il quale espressamente dà atto che, nei procedimenti di esecuzione forzata che si svolgono sugli immobili siti in tale zona, proprio per l'esistenza di un gran numero di manufatti realizzati su terreni gravati da usi civici, i locali giudici dell'esecuzione (almeno a partire da una certa epoca) incaricano regolarmente gli esperti stimatori di eseguire specifici accertamenti in proposito.

La corte di appello ha ritenuto che la situazione complessiva della zona in cui si trovava l'immobile, almeno nelle sue linee generali, non poteva ritenersi ignota al notaio, in forza della professione dallo stesso svolta in quel territorio. Di conseguenza, ha affermato che quest'ultimo avrebbe dovuto, per adempiere correttamente alla propria prestazione, con la diligenza professionale dovuta nel caso concreto ai sensi dell'art. 1218 c.c. e dell'art. 1176 c.c., comma 2, svolgere indagini ulteriori rispetto

a quelle di natura ipotecaria e catastale, sull'eventuale esistenza di usi civici, quanto meno acquisendo il certificato di destinazione urbanistica del terreno sui cui gli immobili erano stati edificati e/o acquisendo apposita certificazione presso la Regione.

In questo modo, non può ritenersi che la corte di appello abbia considerato come fatto notorio l'esistenza di usi civici sull'area di terreno sulla quale insistono gli immobili per cui è causa, in violazione dell'art. 115 c.p.c.; essa ha invece semplicemente operato un accertamento di fatto in ordine al contenuto della diligenza professionale esigibile dal notaio nel caso concreto, accertamento legittimamente fondato su base indiziaria, con riguardo alla presumibile conoscenza, da parte di un notaio, della generale situazione di potenziale rischio dell'esistenza di vincoli di natura pubblica e/o collettiva riguardante una parte del territorio in cui egli opera professionalmente.

Si tratta di un accertamento di fatto sostenuto da adeguata motivazione, non apparente nè insanabilmente contraddittoria sul piano logico, come tale non censurabile nella presente sede (nè di fatto specificamente censurato, come tale, dal momento che i motivi di ricorso in esame hanno ad oggetto esclusivamente pretese violazioni di norme di diritto).

4. In altri termini, la corte di appello, lungi dall'applicare (falsamente, come pretende il ricorrente) la norma di cui all'art. 115 c.p.c., in tema di fatto notorio, ritenendo cioè generalmente nota e conosciuta da chiunque la situazione della zona in cui si trovavano gli immobili costituiti in garanzia (e, tanto meno, quella dello specifico immobile oggetto dell'atto rogato del notaio ricorrente), si è in realtà limitata ad effettuare un (corretto) accertamento di carattere presuntivo ed indiziario in ordine alla conoscenza della generale situazione di potenziale rischio di sussistenza di vincoli pubblici o collettivi, con riguardo ad una vasta zona del territorio in cui egli stesso opera, da parte di un soggetto che professionalmente si occupa della stipulazione di atti giuridici aventi ad oggetto beni immobili, con la connessa assistenza alle parti stipulanti.

5. Sulla base di quanto appena esposto, possono essere esaminate in dettaglio le censure di cui agli altri motivi del ricorso in esame.

5.1 La questione relativa alla non obbligatorietà dell'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica del terreno su cui insisteva l'immobile, ai sensi del T.U. sull'edilizia n. 380 del 2001, art. 30, risulta inconferente, nei termini in cui è posta dal ricorrente.

La corte territoriale non ha, infatti, affermato che il suddetto certificato dovesse essere allegato all'atto costitutivo dell'ipoteca sebbene quest'ultimo avesse ad oggetto edifici e non terreni, in violazione dell'art. 30 del T.U. sull'edilizia (che lo richiede effettivamente solo per i terreni), come parrebbe sostenere il ricorrente, ma ha semplicemente ritenuto che la sua acquisizione sarebbe stata

opportuna, nel caso di specie, come indagine ulteriore sulla libertà da vincoli degli immobili da assoggettare ad ipoteca, anche in relazione alla potenziale esistenza di usi civici.

5.2 Analogamente è a dirsi con riguardo alla questione relativa allo svolgimento di più specifiche indagini presso la Regione Campania al fine di verificare l'esistenza di eventuali usi civici, nonché con riguardo alle stesse allegazioni del ricorrente in merito alla circostanza di fatto che gli immobili siti in quella zona sarebbero sempre stati regolarmente venduti all'asta, presso il tribunale locale, fino al 2008 (allegazioni che peraltro non risultano neanche adeguatamente documentate; anzi non può non rilevarsi che, addirittura, da uno dei precedenti di merito prodotti dallo stesso ricorrente con la memoria depositata ai sensi dell'art. 378 c.p.c., emerge che, almeno in un caso, l'improcedibilità dell'esecuzione su un immobile sito nella predetta zona, a causa dell'esistenza di usi civici, sarebbe stata dichiarata dal tribunale locale già nel 2007).

Anche tali questioni si risolvono, in definitiva, in contestazioni aventi ad oggetto l'accertamento di fatto adeguatamente motivato in ordine alla diligenza professionale in concreto dovuta dal notaio nello svolgimento della sua prestazione, non ammissibili nella presente sede.

5.3 Le contestazioni relative alla speciale difficoltà della prestazione sul piano tecnico ed alla conseguente pretesa violazione dell'art. 2236 c.c., risultano poi infondate in diritto.

La corte di appello, una volta chiarito che, nella diligenza professionale in concreto esigibile dal notaio in sede di stipula di un atto di costituzione in garanzia di beni immobili siti in una zona che presentava un potenziale rischio di sussistenza di vincoli pubblici, rientrava lo svolgimento di indagini più approfondite rispetto a quelle ordinarie e, in particolare, che doveva essere svolta una indagine sulla possibile esistenza di usi civici sui terreni dove si trovavano gli edifici costituiti in garanzia, ha poi del tutto coerentemente affermato che lo svolgimento di tali indagini non presentava alcuna difficoltà tecnica e, comunque, riguardava la diligenza del professionista, non la sua perizia tecnica, onde non rientrava nell'ambito di applicazione dell'art. 2236 c.c., comma 2.

Tale affermazione è pienamente conforme alla giurisprudenza consolidata di questa Corte (cfr., ex multis: Cass., Sez. 3, Sentenza n. 5946 del 15/06/1999, Rv. 527535 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 1228 del 28/01/2003, Rv. 560035 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 4427 del 02/03/2005, Rv. 580131 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 264 del 11/01/2006, Rv. 586196 - 01).

6. In definitiva, la corte di appello, ha nella specie effettuato una specificazione della portata precettiva della disposizione generale sulla diligenza dovuta dal notaio nell'adempimento della sua prestazione professionale, ricavandone una regola di condotta da applicare al caso concreto: la regola di condotta per cui, in caso di stipula di atti relativi ad immobili siti in zone in cui via sia il potenziale rischio di sussistenza di vincoli di qualsiasi natura che incidono sulla loro

commerciabilità, il notaio è tenuto ad effettuare indagini ulteriori e più approfondite di quelle svolte ordinariamente, onde accertare la effettiva libertà dei beni oggetto degli atti rogati a suo ministero.

Ha quindi proceduto a verificare la eventuale violazione di detta regola di condotta nel caso concreto, accertando che, nella specie, il notaio rogante, pur dovendosi ritenere a conoscenza del rischio della potenziale sussistenza di usi civici, nella zona in cui si trovavano gli immobili assoggettati ad ipoteca a garanzia del mutuo da lui stipulato, non aveva proceduto alle necessarie indagini in proposito, le quali avrebbero consentito di rilevare agevolmente l'esistenza in concreto di siffatti usi civici, in virtù dei quali è stata ritenuta (e sul punto, si ribadisce, non è proposta alcuna specifica censura nella presente sede) la sostanziale incommerciabilità degli immobili stessi.

Si tratta di una operazione che potrebbe ritenersi sindacabile, sotto il profilo della violazione di legge, solo con riguardo alla attività di specificazione, sulla base della clausola generale sull'adeguata diligenza professionale, della regola di condotta destinata ad applicarsi nel caso concreto, ma non sotto il profilo relativo alla verifica del rispetto di tale ultima regola di condotta nel caso di specie.

Orbene, tutte le censure del ricorrente riguardano in realtà proprio questo secondo profilo, che però si risolve in un accertamento di fatto: egli non contesta, infatti, la regola di condotta enucleata dal giudice sulla base della previsione generale della dovuta diligenza professionale (cioè quella per cui il notaio deve effettuare indagini più approfondite, estese quindi alla situazione dei terreni sui cui sono edificati gli edifici oggetto degli atti rogati anche in relazione alla eventuale esistenza di usi civici, quando vi siano ragioni, ovvero "indici di allerta", che inducano a dubitare della sicura libertà da vincoli di tale tipologia dei beni oggetto di atti rogati a suo ministero), ma in sostanza contesta esclusivamente che, nella specie, tali ragioni di dubbio (ovvero "indici di allerta") sulla libertà da vincoli degli immobili per cui è causa effettivamente potessero ritenersi sussistenti per il notaio rogante (resta dunque altresì impregiudicata la questione di diritto dell'eventuale sussistenza, in generale, di un obbligo per il notaio di svolgere addirittura in ogni caso accertamenti in relazione ad eventuali usi civici gravanti sugli immobili oggetto degli atti da lui rogati, anche in mancanza di "indici di allerta", salvo espresso esonero delle parti, questione che - per quanto sin qui osservato - non può ritenersi direttamente rilevante nella presente controversia).

Sotto l'aspetto da ultimo considerato, va ribadito che la corte di appello ha ritenuti sussistenti un "indice di allerta" che imponeva più approfondite indagini, in ragione della localizzazione dell'immobile oggetto dell'atto da stipulare in una zona in cui oggettivamente non poteva escludersi (anzi vi era il rischio concreto) che vi fossero edifici realizzati su terreni gravati da usi civici, con

diretta incidenza sulla loro commerciabilità, e che tale rischio doveva ritenersi (presuntivamente) conosciuto dal notaio, in virtù della professione da lui stesso svolta.

Come già ampiamente chiarito, si tratta di un accertamento di fatto sostenuto da adeguata motivazione, non meramente apparente, nè insanabilmente contraddittoria sul piano logico, come tale non censurabile nella presente sede (nè di fatto specificamente censurato, come tale, dal momento che i motivi di ricorso in esame hanno ad oggetto esclusivamente pretese violazioni di norme di diritto).

7. Con il quinto motivo si denuncia "Violazione e falsa applicazione dell'art. 1227 c.c., ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 3".

Sostiene il notaio ricorrente che la banca attrice avrebbe potuto e dovuto rilevare l'esistenza degli usi civici attraverso la perizia di stima sugli immobili dalla stessa svolta in sede di istruttoria del mutuo.

Non emerge chiaramente se il ricorrente intenda sostenere la sussistenza di un concorso colposo del danneggiato nella causazione del fatto dannoso (art. 1227 c.c., comma 1) o l'omissione della condotta necessaria ad evitare l'aggravamento del danno (art. 1227 c.c., comma 2) e, anzi, in generale, il motivo di ricorso non risulta sufficientemente specifico e rispettoso della condizione di ammissibilità di cui all'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6.

In ogni caso, il rilievo dell'esistenza di eventuali usi civici gravanti sul terreno dove sono edificati gli immobili ipotecati e dei conseguenti limiti alla commerciabilità degli stessi, costituisce una questione che senz'altro rientra nel tipico oggetto della competenza professionale del notaio (precisamente nel suo dovere di consiglio e di segnalazione alle parti delle ragioni che potrebbero incidere negativamente sugli effetti degli atti stipulati e sul risultato pratico perseguito dalle parti con detti atti), trattandosi di vincoli di natura giuridica sui beni oggetto della costituenda garanzia, incidenti sulla concreta efficacia della stessa, non di una questione tecnica di estimo.

Certamente un esperto stimatore deve, in linea generale, tener conto di eventuali vincoli, anche derivanti da usi civici, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene da stimare, ma stabilire se siffatti vincoli siano o meno configurabili, in diritto, e quali effetti abbiano con riguardo alla commerciabilità dei beni che ne sono colpiti, costituisce (come è ovvio), una questione di competenza del giurista, non del tecnico stimatore.

D'altra parte, come già chiarito, si tratta di una questione che certamente rientra nella specifica prestazione professionale oggetto dell'incarico contrattualmente affidato dalle parti al notaio, onde non è certo possibile, già sul piano logico, ipotizzare che quest'ultimo sia, anche solo in parte, esonerato dalla relativa responsabilità contrattuale sulla base della possibilità che alla relativa

prestazione potesse in realtà adempiere anche la parte in proprio, ovvero mediante altro professionista, senza che risulti in alcun modo che quest'ultima avesse in realtà informazioni o conoscenze non disponibili per il notaio.

Il soggetto che si rivolge ad un notaio per stipulare un determinato atto, così affidandogli (in mancanza di clausola di espresso esonero) anche il compito di effettuare le necessarie indagini sulla libertà da vincoli dei beni oggetto di quell'atto, non può certo essere ritenuto corresponsabile dell'omissione di dette indagini, che aveva in realtà commissionato al notaio stesso.

Non può, quindi, sotto questo profilo, ravvisarsi alcun concorso colposo del danneggiato nella causazione dell'evento dannoso.

8. Con il sesto motivo si denuncia "Omesso esame delle contestazioni sollevate in ordine alla determinazione e quantificazione dei danni ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5".

Il motivo - che ha ad oggetto la concreta determinazione del danno causato dall'inadempimento del notaio alla sua obbligazione professionale - è infondato.

La corte di appello ha riconosciuto il danno ed il relativo risarcimento in misura coincidente con quella dell'intero importo del mutuo concesso sulla base della garanzia ipotecaria e che è stato impossibile recuperare a causa della dichiarazione di improcedibilità della procedura esecutiva promossa contro i mutuatari (importo pari ad Euro 120.000,00 oltre accessori).

Secondo il notaio ricorrente, il danno conseguenza risarcibile sarebbe stato in realtà (correttamente) individuato dalla corte di appello nell'impossibilità di escutere la garanzia, ma poi, contraddittoriamente, esso sarebbe stato determinato nell'intero importo della somma data a mutuo e non nel valore effettivo dei beni oggetto dell'ipoteca, che sarebbe inferiore.

Sul punto, la Corte osserva che, come in effetti si ricava da una complessiva lettura della motivazione della decisione impugnata, i giudici di merito hanno ritenuto che, se il notaio avesse individuato i vincoli gravanti sugli immobili, sarebbe emerso che gli stessi non erano commerciabili (e, in realtà, non erano stati neanche validamente acquistati dagli stessi mutuatari datori di ipoteca), quindi certamente non avrebbe potuto essere stipulato dal notaio il mutuo ipotecario, il cui importo la banca non ha recuperato neanche in parte (circostanza quest'ultima che non risulta contestata): il danno subito dalla banca è stato, quindi, correttamente ritenuto pari all'importo concesso a mutuo, che non si è potuto recuperare. D'altra parte, nella specie non potrebbe neanche attribuirsi un concreto rilievo al "valore effettivo" degli immobili concessi in garanzia, ai fini della determinazione del danno subito dalla banca, come pretenderebbe il ricorrente: si tratta infatti di immobili che è stato accertato non essere commerciabili e, ancor più in radice, non potersi ritenere

acquistati validamente dagli stessi soggetti che hanno costituito la garanzia, onde ad essi, in realtà, non può attribuirsi alcun effettivo valore ai fini dell'escussione della garanzia stessa.

Di conseguenza, il danno provocato dal mancato rilievo di tale in commerciabilità in sede di stipula del mutuo ipotecario, che avrebbe impedito in radice la costituzione in garanzia dei predetti immobili, come nella sostanza correttamente ritenuto dalla corte di appello, coincide con l'importo erogato a titolo di mutuo e non recuperato proprio a causa della impossibilità di escutere la garanzia.

9. Il ricorso è rigettato.

Per le spese del giudizio di cassazione si provvede, sulla base del principio della soccombenza, come in dispositivo.

Deve darsi atto della sussistenza dei presupposti processuali (rigetto, ovvero dichiarazione di inammissibilità o improcedibilità dell'impugnazione) di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater, introdotto dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17.

P.Q.M.

La Corte:

- rigetta il ricorso;
- condanna il ricorrente a pagare le spese del giudizio di legittimità in favore della società controricorrente, liquidandole in complessivi Euro 7.000,00, oltre Euro 200,00 per esborsi, spese generali ed accessori di legge.

Si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali (rigetto, ovvero dichiarazione di inammissibilità o improcedibilità dell'impugnazione) di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso (se dovuto e nei limiti in cui lo stesso sia dovuto), a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

Conclusionione

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte di Cassazione, il 16 dicembre 2021.

Depositato in Cancelleria il 15 febbraio 2022