

**Corte d'Appello Cagliari, Sez. II, Sent., 03/06/2025, n. 213***PROVA IN GENERE IN MATERIA CIVILE › Onere della prova**DANNI IN MATERIA CIVILE E PENALE › Danno patrimoniale**PRESCRIZIONE E DECADENZA CIVILE**DANNI IN MATERIA CIVILE E PENALE › Liquidazione e valutazione***Intestazione****REPUBBLICA ITALIANA****IN NOME DEL POPOLO ITALIANO****LA CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI****Il sottosezione civile**

composta da:

Maria Teresa Spanu - Presidente

Donatella Aru - Consigliere

Grazia M. Bagella - Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa iscritta al n.ro 396/2022 del ruolo affari generali del contenzioso civile promossa da:

G.L.E. (c.f. (...)), nata a C. il (...), elettivamente domiciliata in Cagliari, via Cugia n. 35, presso lo studio dell'avv. Marco Fanni, che la rappresenta e difende in virtù di procura speciale alle liti resa a margine della comparsa di costituzione e risposta in primo grado, anche disgiuntamente, con l'avv. Antonella Laconi, in virtù di ulteriore procura speciale alle liti rilasciata su supporto cartaceo e trasmessa in copia informatica autenticata con firma digitale ai sensi dell'art. 83, terzo comma, cod. proc. civ.,

appellante

**CONTRO**

T.R. (c.f. (...)), nato a C.-P. il (...), S.G. (c.f. (...)), nata a C. il (...), C.D. (c.f. (...)), nata a T.D.-V. (S.) il (...), in proprio ed in qualità di erede di C.G. (c.f. (...)), nato a C. il (...), O.A. (c.f. (...)), nato a C. il (...), G.M. (c.f. (...)), nato a Q. S. E. il (...) e G.P. (c.f. (...)), nata a T. (L.) il (...), tutti elettivamente domiciliati in Cagliari, via Scano n. 50/A, presso lo studio dell'avv. Maria Franca Obino, che li rappresenta e difende, in virtù di procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta in appello,

appellati

**e contro**

A.E. S.A. (c.f. (...)), Rappresentanza Generale per l'Italia, con sede in M., piazza V. n. 17, in persona del suo Procuratore Generale, giusta procura rep. n. (...), racc. n. (...) del (...) ai rogiti notaio S.C. di M., rappresentata e difesa dall'avv. Marco Ferraro ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, viale Regina Margherita n. 278, giusta procura alle liti allegata alla comparsa di costituzione e risposta in appello,

appellata

All'udienza del 14/02/2025 la causa è stata tenuta a decisione, con l'assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c., sulle seguenti

## Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato, i signori R.T., G.S., D.C., G.C., A.O., M.G. e P.G. convennero davanti al Tribunale di Cagliari, la Dott.ssa E.G.L. per ottenere l'accertamento della responsabilità professionale della stessa e la conseguente sua condanna al risarcimento del danno ai medesimi cagionato.

Illustrando le proprie ragioni gli attori esposero: di avere acquistato da G.O., con distinti atti pubblici rogati in data (...), (...) e (...) dal notaio E.G.L., alcuni terreni agricoli siti nel comune di Maracalagonis - G. in località S.S.M., senza venir messi a conoscenza della procedura esecutiva su di essi pendente fin dal 1997 davanti al Tribunale di Cagliari (RES 658/97); di avere avuto notizia della suddetta procedura esecutiva solo quando, essendo stato rinnovato il pignoramento immobiliare da I.S.P. in data 02.10.2017, erano stati iscritti presso la C.R. (C.); di avere acquistato in perfetta buona fede, ritenendo che i suddetti beni fossero liberi da ogni genere di pesi, vincoli, trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli, come attestato negli atti pubblici dallo stesso notaio rogante, che, invece, aveva omesso di eseguire le visure ipo-catastali sui terreni medesimi. Gli attori sostennero, dunque, che dalla condotta della convenuta fosse derivato loro un danno, corrispondente al valore degli immobili, stimato dal CTU ing. Meloni nella perizia resa nell'ambito della procedura esecutiva, oltre a quello conseguente alla loro iscrizione presso la C.R. (C.), cui era derivata l'impossibilità di ottenere dagli istituti di credito finanziamenti o aperture di conti correnti.

Nel costituirsi, la Dott.ssa G.L. eccepì preliminarmente l'intervenuta estinzione per prescrizione del diritto al risarcimento degli attori e contestò, nel merito, la fondatezza della domanda attrice. Chiese, in ogni caso, di essere autorizzata alla chiamata in causa della compagnia che assicurava la sua responsabilità professionale, la A.E. LIMITED con rappresentanza generale per l'Italia, al fine di essere tenuta indenne, nella denegata ipotesi di ritenuta responsabilità, dalle conseguenze pregiudizievoli dei fatti e/o delle omissioni a lei ascritti nel presente giudizio.

Quest'ultima si costituì, associandosi all'eccezione di prescrizione sollevata dalla convenuta, e chiese, nel merito, il rigetto della domanda attrice nonché, in via subordinata, di limitare l'indennizzo a quanto dovuto in forza della polizza (...), fatto salvo, in ogni caso, il suo diritto di rivalsa ai sensi dell'art. 2 delle condizioni generali del contratto di assicurazione.

La causa, istruita con produzioni documentali, venne definita con sentenza n. 1581/2022 resa ai sensi dell'[art. 281 sexies](#) c.p.c., che statuí nei seguenti termini: "..., ogni altra istanza disattesa o assorbita: 1. in accoglimento della domanda attrice, condanna E.G.L. a risarcire il danno cagionato agli attori, pari ai seguenti importi: T.R.: EURO 10.232,81; S.G.: EURO 10.232,81; O.A.: EURO 10.928,07; C.G.: EURO 10.092,80 C.D.: EURO 10.092,80; G.M.: EURO 10.092,80; G.P.: EURO 10.092,80; 2. condanna A.E. S.A. - RAPPRESENTANZA GENERALE PER L'ITALIA a mantenere indenne E.G.L. dagli obblighi di pagamento degli importi liquidati agli attori, sia a titolo di risarcimento del danno che di rimborso delle spese processuali, fatto salvo il successivo diritto di rivalsa dell'assicuratore nei confronti dell'assicurata ai sensi dell'art. 2 II) della polizza per il danno causato dall'omissione delle ispezioni ipotecarie; 3. condanna E.G.L. a rimborsare agli attori in solido le spese di lite che si liquidano in Euro 8.816,00, di cui Euro 8.030,00 per competenze ed Euro 786,00 per spese documentate, oltre rimborso spese forfettario, I.V.A. e C.P.A. come per legge; 4. condanna A.E. S.A. - RAPPRESENTANZA GENERALE PER L'ITALIA a rifondere ad E.G.L. le spese di lite sostenute per la chiamata in causa che si liquidano in Euro 6.815,00, oltre rimborso spese forfettario, I.V.A. e C.P.A. come per legge".

Si espone, in sintesi, il percorso motivazionale posto a fondamento della pronuncia.

Il Tribunale ha preliminarmente ritenuto infondata l'eccezione decennale di prescrizione ex [art. 2946](#)

c.c., atteso che il termine decorre dal momento in cui il diritto può essere fatto valere, ossia, nel caso di specie, dal giorno della scoperta dell'esistenza del pignoramento (3.11.2017), non già dalla data dell'atto di acquisto.

Nel merito ha considerato che l'attività svolta dalla convenuta rientrasse tra le professioni intellettuali e x [artt. 2229](#) ss. c.c., e che, pertanto, l'obbligazione dovesse essere qualificata di mezzi, con conseguente responsabilità della professionista per mancata diligenza nello svolgimento dell'incarico, e valutazione condotta alla stregua del criterio posto dall'[art. 1176](#) comma 2 c.c.

Poste tali premesse, secondo il Tribunale risultava documentalmente provato: 1. che la G.L. avesse prestato la propria attività professionale per la stipula di tre contratti di compravendita in data 19.09.2001, 24.09.2001 e 10.10.2001, aventi ad oggetto l'acquisto da parte degli attori di diversi terreni agricoli; 2. che in detti contratti all'art. 5 era stata garantita la piena e perfetta proprietà degli immobili nonché la libertà da pesi, vincoli, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (docc. 1-2-3); 3. che i suddetti immobili erano stati oggetto di un atto di pignoramento eseguito per la prima volta il 23.09.1997 e rinnovato entro il ventennio in data 02.10.2017 (doc. 8); 4. che il notaio G.L. avesse redatto gli atti pubblici senza procedere alle necessarie visure ipocatastali, che avrebbero evidenziato senz'altro la presenza del pignoramento, così violando i canoni della diligenza qualificata di cui all'[art. 1176](#), comma secondo, cod. civ. ([Cass. Sez. 3 Sentenza n. 15305 del 19/06/2013](#) Rv. 627952 - 01). A ciò conseguiva che il notaio era responsabile del danno arrecato agli attori, non avendo provato l'adempimento degli obblighi contrattuali né giustificato la mancanza di responsabilità in relazione all'omessa indicazione del pignoramento gravante sugli immobili.

Il Tribunale ha quindi ritenuto:

1. che il danno derivante dall'omissione potesse essere quantificato in misura corrispondente "al prezzo pagato per l'acquisto dei beni immobili indicato negli atti pubblici che - in mancanza di controdi chiarazione del pagamento dell'asserito maggior prezzo - fa fede dei corrispondenti importi pagati dagli acquirenti", non potendo, diversamente, essere calcolato sulla base dei superiori importi indicati nei contratti preliminari, privi di data certa, del cui pagamento non vi era comunque prova, né di quelli indicati nella perizia resa nella procedura esecutiva (in quanto eseguita per finalità differenti). Competevano pertanto i seguenti importi, inclusivi di interessi legali e rivalutazione monetaria: a T.R. e S.G. (mappali (...) - (...)): Euro 232,81 per ciascuno; a O.A. (mappali (...) - (...)): Euro 928,07; a C.G., C.D., G.M., G.P. (mappale (...)): Euro 92,80 per ciascuno;
2. che agli attori dovesse essere riconosciuto un ulteriore risarcimento, quantificato equitativamente in Euro 10.000,00 per ciascuno, per i danni derivanti dalla iscrizione nella C.R. (C.), cui conseguiva l'impossibilità di ottenere dagli istituti di credito finanziamenti o l'apertura di conti correnti;
3. che gli importi sopra indicati e le spese di lite dovessero essere posti a carico della società di assicurazioni A.E. LIMITED chiamata in causa, in forza della polizza per responsabilità professionale (...), fatto salvo il diritto di rivalsa dell'assicuratore nei confronti dell'assicurato previsto dall'art. 2 II) della medesima polizza per il danno causato dall'omissione delle ispezioni ipotecarie.

Avverso la sentenza ha proposto appello E.G.L. articolando sette motivi di censura.

Si sono costituiti, resistendo, R.T., G.S., D.C. in proprio ed in qualità di erede di G.C., A.O., M.G. e P.G..

Si è anche costituita la compagnia di assicurazione A.E. S.p.a., domandando in via principale l'accoglimento dell'appello e, in ogni caso, la conferma della sentenza di primo grado nella parte in cui era stato riconosciuto il suo diritto di rivalsa nei confronti del notaio previsto dall'art. 2 II) della polizza n. (...).

All'udienza del 24 marzo 2023, l'avv. Fanni, nell'interesse dell'appellante ha rilevato ed eccepito la nullità ed inammissibilità "delle nuove allegazioni relative ai danni non patrimoniali e delle domande afferenti a detti danni, formulate nel presente grado dagli appellati rappresentati dall'avvocato Obino;

dell'appello incidentale che dovesse ritenersi proposto per il tramite delle predette avverse attività difensive; poiché dette allegazioni, domande ed appello incidentale risultano e risulterebbero formulati oltre i termini perentori previsti, a pena di decadenza, dal rito e, in via di subordinate, poiché l'appello incidentale risulterebbe proposto in assenza dei requisiti previsti dall'[art. 342 c.p.c.](#)....".

**1. RITENUTA ISCRIZIONE NEL C. E VIOLAZIONE DEL DISPOSTO DI CUI AGLI [ARTT. 115 E 116](#) COD. PROC. CIV.**

Secondo l'appellante il doc. 8 prodotto dagli attori (iscrizione rinnovazione pignoramento del 02.10.2017), contrariamente a quanto affermato dal giudice di prime cure, dimostrerebbe unicamente l'esistenza della trascrizione della rinnovazione del pignoramento originario risalente all'anno 1997 contro il venditore G.O., ai sensi dell'[art. 2668 bis](#) cod. civ., e non invece che gli attori fossero stati iscritti "in una non meglio identificata C.R. o che fossero stati ivi indicati come "cattivi pagatori" o, comunque, in maniera tale da determinare un giudizio negativo circa la possibilità di concedere loro credito". Con riferimento all'iscrizione degli attori nella C.R. (C.), il doc. 9 sarebbe un report informativo, generato su richiesta del (solo) signor O., proveniente da C. S.p.A., ossia una società che gestisce un c.d. SIC (Sistema di Informazioni Creditizie), e, quindi, una banca dati dove confluiscono tutte le informazioni, fornite dagli istituti di credito aderenti, riguardo ai finanziamenti richiesti da privati e imprese sia di tipo positivo (gli intervenuti tempestivi pagamenti), che negativo (gli inadempimenti). Da tale documento non emergerebbero protesti a carico dell'O., né ritardi nei pagamenti, ma anzi si darebbe atto di un'affidabilità creditizia di questi medio-alta.

Né, fa rilevare l'appellante, vi sarebbe prova dell'iscrizione degli attori alla Centrale dei Rischi della B.D., la quale darebbe atto solo delle informazioni sui rapporti creditizi e non anche sulle trascrizioni ed iscrizioni immobiliari.

L'erronea convinzione del Giudice si fonderebbe dunque su una lettura impropria dei documenti, in violazione degli [artt. 115 e 116](#) c.p.c. e dell'[art. 2697](#) c.c., avendo tratto erroneamente dai documenti prodotti dagli attori risultanze probatorie che, in realtà, non fornivano e avendo ritenuto assolto dagli attori un onere probatorio loro incombente nient'affatto adempiuto.

**2. RITENUTA IMPOSSIBILITÀ PER GLI ORIGINARI ATTORI ED ODIERNI APPELLATI DI OTTENERE DAGLI ISTITUTI DI CREDITO FINANZIAMENTI O L'APERTURA DI CONTI CORRENTI E VIOLAZIONE, ANCHE SOTTO TALE PROFILO, DEL DISPOSTO DI CUI AGLI [ARTT. 115 E 116](#) COD. PROC. CIV. E 2697 COD. CIV.**

Secondo l'appellante, il Giudice di primo grado avrebbe erroneamente ritenuto provata, in modo del tutto apodittico e senza motivare, l'impossibilità per gli attori di ottenere finanziamenti o aperture di conti correnti in conseguenza della loro asserita iscrizione nella C.R. (C.). Anzitutto non risulterebbe dimostrata alcuna iscrizione al C. e, pertanto, non si sarebbe verificata neppure alcuna impossibilità di ottenere finanziamenti o l'apertura di conti correnti né dinieghi o difficoltà al riguardo. Al riguardo il documento 9 di parte attrice (dichiarazione iscrizione C.) mostrerebbe, contrariamente a quanto affermato dal giudice e sostenuto dagli appellati, solo informazioni positive, le quali non potrebbero avere determinato conseguenze negative. In ogni caso, non sarebbe provato che "... le controparti abbiano avuto difficoltà o dinieghi in ordine a loro richieste di credito in conseguenza della asserita iscrizione nella C.R. o, altrimenti, a seguito delle informazioni risultanti presso il S. gestito dalla C. S.p.A. e/o della trascrizione di cui sopra; che all'ing. O. sia stato negato un finanziamento in conseguenza di tali asserite iscrizioni e/o trascrizione; che da tali contestati impossibilità, difficoltà o dinieghi possano essere derivati danni a controparti e, in specie, all'ing. O..".

Pertanto, anche sotto tale profilo, il giudice avrebbe violato il disposto di cui agli [artt. 115 e 116](#) cod. proc. civ. e 2697 cod. civ.

Le due censure, da trattare congiuntamente per la stretta connessione che le contraddistingue, sono fondate nei termini e per le ragioni di cui appresso.

Muovendo dalle stesse considerazioni svolte nell'interesse degli appellati, per cui il C. non è una "non

meglio identificata centrale", ma una delle principali banche dati creditizie a livello nazionale/internazionale, utilizzata da banche e finanziarie ai fini della concessione di mutui e finanziamenti, in quanto sistema accessibile e facilmente consultabile, deve considerarsi che siffatto ente registra posizioni creditizie relative a mutui, finanziamenti, prestiti e relativi pagamenti/comportamenti insolventi, quali morosità verso banche, ritardi, insoluti sofferenze bancarie, ristrutturazioni o saldi a stralcio (secondo l'indicazione data dalla Corte di Cassazione la segnalazione alla B.D.C. è volta a fornire agli istituti di credito elementi oggettivi di valutazione circa la solvibilità dei soggetti richiedenti prestiti, di tal che "non valgono i medesimi criteri che regolano le segnalazioni alla C.R., essendo diverse sia le finalità perseguite dai due istituti che il concetto di insolvenza a cui fanno riferimento..." [Cass. n. 20896/18](#)). Ebbene, la trascrizione/iscrizione di cui si parla (la rinnovazione di un pignoramento iscritto a carico -anche- dei terzi acquirenti), non riguarda, evidentemente, un'ipotesi di inadempimento oggetto delle segnalazioni di cui sopra. Segnatamente, diversamente dal debitore esecutato, con la rinnovazione del pignoramento coloro che nelle more si erano resi acquirenti del bene pignorato, appaiono nei pubblici registri come terzi cui il pignoramento è opponibile. Pertanto, anche ritenendo raggiunta la prova dell'avvenuta iscrizione al C. quale evincibile dal doc. 14, contenente la risposta negativa del C. alla richiesta, proveniente dall'ing. O. (e solo da questi), di cancellazione dell'iscrizione nei loro registri, non potrebbe sostenersi che questa attesti la qualità di cattivi pagatori in capo agli attori. Piuttosto deve darsi atto del fatto che il C. acquisisce anche informazioni di fonte pubblica quale l'Agenzia delle Entrate - tale essendo l'informazione relativa alla rinnovazione del pignoramento che avrebbe determinato l'inclusione dei nominativi degli attori nei registri della banca dati - inidonea, tuttavia, a sortire l'effetto di assimilare il terzo acquirente al debitore (restando tale solo il sig. G.O., originario venditore), e a precludere o rendere oggettivamente difficoltoso l'accesso al credito.

Fatta tale premessa deve ritenersi che il documentato diniego di anticipazione su conto corrente da parte di F. nei confronti del (solo) O. sia frutto di una errata valutazione o di un equivoco in ordine alla iscrizione alla banca dati che avrebbe potuto e dovuto essere dipanato agevolmente dall'interessato, stante anche la disponibilità di un confronto e chiarimenti espressa in tal senso dall'istituto interpellato per il conseguimento del finanziamento. Facilmente, infatti, il richiedente avrebbe potuto chiarire la sua posizione, anche in considerazione delle notizie a lui afferenti, quali evincibili dallo stesso sistema informativo della banca dati, da cui si apprende che in relazione ai dati acquisiti questi doveva essere considerato ampiamente affidabile (cfr. doc. 12 atto di citazione -rifiuto di apertura di conto corrente affidato-, doc. 14 memoria n. 2 attori -riscontro richiesta cancellazione dati Ing. O.). Condivisibilmente dunque, l'appellante ha rilevato, conclusivamente, in disparte la sua contestazione circa l'autenticità del documento, che il diniego reso da un solo istituto di credito e motivato, evidentemente, dall'equivoco riguardo all'esistenza di un pignoramento a carico dell'O. comportava in capo a questi, ove effettivamente interessato, la possibilità e il dovere di fornire a tale istituto la nota di trascrizione del pignoramento prodotta sub 8, così rendendo evidente a tale istituto di credito e a qualsiasi altro che l'iscrizione non derivava da un pignoramento nei suoi confronti a cagione dei suoi debiti. Ebbene tale mancata attivazione da parte dell'interessato, segnatamente il (solo) O. è attendibilmente stata determinante nel diniego del credito, ove effettivamente voluto.

Pertanto, il rilievo degli appellati secondo cui la L. confonderebbe la reale portata della disposizione di cui all'[art. 2668 bis](#) c.c. che risulta indubbiamente lesiva della posizione degli appellati, in quanto soggetti oggi unicamente coinvolti nella procedura esecutiva in qualità di proprietari degli immobili pignorati, e su cui ricadono e ricadranno tutti gli effetti della suddetta procedura, non pare esatto ove inteso quale coinvolgimento degli stessi nella posizione debitoria dell'esecutato, ribadendosi, invece, gli effetti che la norma persegue, circoscritti all'opponibilità del pignoramento ai terzi acquirenti, effetti certamente sfavorevoli, ma solo con riguardo alla possibilità di subire l'evizione nell'ipotesi in cui le vendite vadano a buon fine, non certamente sul piano dell'affidabilità creditizia del terzo.

D'altra parte, la stessa Suprema Corte ([Cassazione civile sez. I, 08/01/2019, n.207](#)) ha chiarito che anche in caso di illegittima segnalazione della banca alla C. (C.R.) l'imprenditore, ingiustamente indicato come cattivo pagatore, non può avere de plano il risarcimento del danno, non ricorrendo un'ipotesi di danno in re ipsa, ma deve provarlo. Né, sul piano del danno non patrimoniale, l'accertata violazione nell'utilizzo dei dati personali del cliente erroneamente additato dalla banca solleva il danneggiato dall'onere di dimostrare il danno alla sua reputazione e la sua entità.

Nella specie non sono stati dimostrati la contrazione di finanziamenti o la perdita possibilità di accesso al credito per effetto della segnalazione e tantomeno il peggioramento dell'andamento economico del soggetto segnalato. Sotto altro profilo alcuna prova è stata data circa il danno alla immagine professionale degli attori (segnatamente dell'O.) peraltro del tutto genericamente allegato. Quanto agli altri attori, la mera iscrizione non costituisce in sé e per sé fonte di danno patrimoniale e non patrimoniale. In proposito deve darsi atto che gli appellati hanno rilevato di avere diligentemente, appena avuta notizia della trascrizione della rinnovazione del pignoramento immobiliare e della conseguente iscrizione al C., provveduto immediatamente a richiedere alla C.R. l'immediata cancellazione dai Registri, evidenziando la totale estraneità alla procedura esecutiva, in quanto non debitori né tantomeno in stato di insolvenza, conclusivamente ricordando che la prova della loro iscrizione al C., è stata ampiamente dimostrata nel giudizio di primo grado con la produzione del doc. n. 14 (memoria n. 2), in cui il C. con lettera del 16.03.2018, dava risposta negativa alla richiesta dell'ing. O. di provvedere alla cancellazione dell'iscrizione dai loro registri, rimarcando la correttezza dell'iscrizione medesima, in quanto l'informazione relativa alla rinnovazione del pignoramento, costituita dalla nota di trascrizione, provenendo da una fonte pubblica quale quella dell'Agenzia delle Entrate, determinava l'inclusione nei loro registri. In particolare, il C. evidenziava come il verbale di pignoramento immobiliare fosse estratto dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Cagliari- Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Reg. Gen. 27486 Reg. Part. N. (...) e non fosse interessato da annotamenti che avessero comportato la cancellazione dello stesso.

3. IN SUBORDINE, MANCATA PROVA DEI DANNI ASSERTAMENTE DERIVATI DALLA DENEGATA IMPOSSIBILITÀ DI OTTENERE FINANZIAMENTI O L'APERTURA DI CONTI CORRENTI E VIOLAZIONE DEL DISPOSTO DI CUI AGLI [ARTT. 2697 E 1226](#) COD. CIV. Secondo l'appellante, in ogni caso, il giudice di primo grado avrebbe errato nel riconoscere agli attori il diritto al risarcimento del danno patrimoniale pari ad Euro 10.000,00 ciascuno, determinato in via equitativa ai sensi dell'[art. 1226](#) c.c. Gli attori non avrebbero fornito la prova del danno patrimoniale (né del danno emergente né del lucro cessante) che sarebbe loro derivato dalle asserite difficoltà o dinieghi di accesso al credito, in mancanza della quale il giudice non avrebbe potuto ricorrere alla liquidazione equitativa, che presuppone che l'esistenza del danno sia dimostrata "... sulla scorta di elementi idonei a fornire parametri plausibili di quantificazione....", e che la prova del preciso ammontare del danno risulti impossibile oppure estremamente o particolarmente difficile. Il giudice di primo grado avrebbe perciò violato il disposto degli [artt. 2697 e 1226](#) c.c. riconoscendo il risarcimento in assenza di un'allegazione e comunque della prova del danno asseritamente subito dagli attori ed indicato da questi in maniera del tutto generica.

La censura, concernente in via subordinata il profilo del quantum, e pertanto, assorbita dai rilievi svolti in ordine all'an debeatur, è, peraltro, fondata non essendo risultato alcun ragionevole elemento che giustificasse il ricorso da parte del giudice al residuale strumento dell'[art. 1226](#) c.c., così pervenendo ad una valutazione/quantificazione del tutto svincolata da qualsivoglia parametro concreto e realistico, di cui difatti non è data alcuna indicazione.

4. IN ULTERIORE SUBORDINE, ASSENZA DEL NESSO DI CAUSALITÀ E COMUNQUE DELLA PREVEDIBILITÀ DI QUALSIVOGLIA DENEGATO DANNO E VIOLAZIONE DEL DISPOSTO DI CUI AGLI [ARTT. 1223 E 1225](#) COD. CIV. Laddove si riconoscesse l'esistenza del danno derivante dall'iscrizione al C., questo non sarebbe comunque imputabile al notaio, non ponendosi in connessione causale con i contestati inadempimenti addebitati alla medesima, ma sarebbe da attribuire al sopravvenire di fatti ulteriori, costituenti fonte

autonoma ed esclusiva di qualsiasi impossibilità o diniego o difficoltà all'accesso al credito o all'apertura di conti correnti da parte degli attori, e, segnatamente: l'errata lettura da parte degli istituti di credito delle risultanze del S. gestito dalla C. S.p.A.; le eventuali errate indicazioni e/o omissioni di complete indicazioni da parte della C. S.p.A., che avrebbero creato equivoci riguardo alla sussistenza della situazione di cui all'art. 2668 bis, quinto comma, etc. ossia al fatto che gli odierni attori risultassero indicati nella trascrizione non quali soggetti contro cui era stato eseguito il pignoramento bensì e soltanto quali aventi causa del debitore. Per altro verso, il danno non potrebbe essere considerato prevedibile ai sensi dell'art. 1225 c.c., apparendo evidente che, al momento del supposto inadempimento, non potesse certo ritenersi probabile il verificarsi dei suddetti fatti, quali, ad esempio, eventuali indicazioni e/o omissioni della società C. S.p.A. e che questi errori/omissioni avrebbero determinato l'impossibilità di accesso al credito.

Gli argomenti posti a fondamento della censura costituiscano sviluppo di quanto già illustrato esaminando le precedenti doglianze, che risolvono a monte, assorbendoli, i profili qui illustrati (di talché non risultano dimostrati gli asseriti danni derivanti dall'iscrizione i quali, dunque non potrebbero porsi senza dubbio come conseguenza immediata e diretta, ai sensi dell'art. 1223 c.c., della condotta omissiva della professionista. Del tutto fuorviante e tautologico è, in ogni caso, l'argomento svolto sul punto dagli appellati secondo cui, poiché al notaio è richiesta una diligenza qualificata che comprende, oltre al dolo e alla colpa grave, anche la negligenza imprudenza ed imperizia, attesa la specifica preparazione e conoscenza della materia che egli deve avere, sostanzialmente essa inciderebbe sulla prevedibilità del danno di cui all'art. 1225 c.c., sicché, trattandosi di un professionista altamente qualificato, ... sicuramente ben poteva prevedere che se avesse svolto correttamente la sua attività, il danno non si sarebbe verificato (ciò, lo si ribadisce, fermo restando che l'omessa esecuzione delle visure ipo-catastali rappresenta uno dei più gravi inadempimenti per il notaio, tanto da comportare la non copertura da parte dell'assicurazione, così come previsto all'art. 2 n. II -diritto di rivalsa nei confronti dell'assicurato- della polizza AIG sulla responsabilità professionale del notaio).

#### 5. IN ULTERIORE SUBORDINE, VERIFICARSI E/O AGGRAVAMENTO DEI DANNI PER EFFETTO DELLA COLPA ESCLUSIVA E/O DEL CONCORSO COLPOSO DEGLI ATTORI.

L'appellante fa rilevare come gli odierni appellati non abbiano adottato alcuna iniziativa correttiva o chiarificatrice nei confronti degli istituti di credito e della C. s.p.a.. Infatti, a fronte degli eventuali e non dimostrati dinieghi o difficoltà nell'apertura dei conti correnti e nell'ottenere finanziamenti, essi avrebbero omesso di far rilevare come la trascrizione concernesse la situazione di cui all'art. 2668 bis, quinto comma, c.c., e quindi la loro qualità di aventi causa del debitore e non di debitori pignorati. In via di ancor maggior subordinate, i contestati danni in discorso dovrebbero considerarsi aggravati per effetto del concorso colposo degli attori, o evitabili, in tutto od in parte, con l'uso dell'ordinaria diligenza, avendo gli odierni appellati omesso di evidenziare la sussistenza della situazione di cui all'art. 2668 bis, quinto comma, cod. civ. La misura di tale concorso di colpa degli attori dovrebbe, in tal denegata e peggiore ipotesi, essere determinata in ragione del 90%.

Tale doglianza è, evidentemente, assorbita dalle motivazioni che sorreggono l'accoglimento delle prime due censure, in specie riguardanti il potere-dovere dell'interessato di attivarsi a fornire alla finanziaria interpellata dei semplici quanto agevoli chiarimenti circa la propria posizione, corredandoli della documentazione in suo possesso o, comunque, facilmente acquisibile.

#### 6. INSUSSISTENZA DI QUALSIASI DANNO DOVUTO AL GRAVARE DEL PIGNORAMENTO ORIGINARIAMENTE TRASCRITTO CONTRO L'OLLA.

Parte appellante contesta, infine, la decisione del giudice di primo grado laddove ha riconosciuto agli attori un danno quantificato in misura pari al prezzo da loro pagato per l'acquisto dei terreni, oltre a rivalutazione ed interessi legali, come conseguenza dell'inadempimento della stessa.

Evidenza, a tal proposito, come tale danno deriverebbe, evidentemente, dall'esistenza del

pignoramento trascritto e del procedimento di esecuzione per espropriazione immobiliare, distinto al n. 658/97, instaurato in conseguenza del predetto pignoramento riguardante un ben più esteso compendio immobiliare. Sul punto rileva l'appellante come il continuo insuccesso delle vendite all'asta comporterebbe maggior probabilità di una conclusione del procedimento di esecuzione ai sensi dell'[art. 164 bis](#) disp. att. cod. proc. civ., che non una vendita dell'intero compendio immobiliare comprensivo di quanto acquistato dagli attori.

Di tal che, secondo la tesi dell'appellante, la più probabile che non estinzione della procedura esecutiva determinerà, evidentemente, l'inesistenza di qualsivoglia danno in capo agli originari attori. A fronte di ciò, il giudice di primo grado avrebbe dovuto e quello d'appello dovrebbe ora ritenere insussistente il danno o, altrimenti opinando, disporre la sospensione del processo in applicazione quanto meno analogica del disposto di cui all'[art. 295](#) cod. proc. civ.

In ogni caso, dovrebbe ritenersi mancante la prova del danno, non avendo le controparti dimostrato l'unica voce possibile, ossia l'ammontare della spesa necessaria per salvaguardare quanto da loro acquistato. In proposito gli appellati, facendo propria la motivazione posta a sostegno della decisione (che peraltro, aveva drasticamente ridotto le loro originarie e ben più cospicue richieste) hanno dal proprio canto fatto rilevare come il danno patrimoniale imputabile alla condotta omissiva del notaio consista nel prezzo pagato per i beni immobili, come risultante dagli atti pubblici di compravendita, i quali fanno piena prova del pagamento del corrispettivo, in mancanza di controdedichiazioni.

Si richiama il principio espresso dalla Suprema Corte ([Cass. civile sez. III, 26/08/2014, n.18244](#)) secondo cui "Il notaio, responsabile ex contractu per omissione di visure ipotecarie prima della stipula di un contratto di compravendita, non può essere condannato a un risarcimento superiore a quello imposto dalla causalità giuridica inerente al pregiudizio patito a cagione del proprio comportamento negligente: tale valutazione deve essere effettuata dal giudice mediante un giudizio prognostico, che tenga conto della situazione in cui si sarebbe trovato il cliente in caso di adempimento diligente e, in particolare, del denaro speso dal compratore prima della stipula del contratto definitivo. Si configura, in questi termini, un limite al quantum risarcitorio dovuto dal professionista, avendo riguardo a una serie causale indipendente rispetto all'attività del notaio."

Ciò posto, si condividono gli argomenti svolti dagli appellati per cui non sarebbe dato comprendere il ragionamento che ha portato l'appellante a far riferimento all'[art. 164 bis](#) disp. att. c.p.c., trattandosi di pure congetture e opinioni personali non confortate da alcun provvedimento del giudice dell'esecuzione, cui spetta la facoltà di decidere se una procedura è antieconomica, dichiarandone in tal caso l'estinzione anticipata. In realtà, proprio il rinnovo della iscrizione/trascrizione del pignoramento, con conseguente sua opponibilità a coloro che nelle more si sono resi acquirenti di circoscritte porzioni del più ampio compendio sottoposto ad esecuzione, evidenzia un interesse del creditore procedente e fa ipotizzare, semmai, un ulteriore ribasso d'asta della vendita. Pertanto, allo stato attuale la più probabile che non estinzione della procedura non risulta affatto dimostrata. Né merita condivisione alcuna il riferimento all'[art. 295](#) c.p.c., in totale assenza di una questione pregiudiziale da risolvere a monte in altra sede con efficacia di giudicato e con priorità rispetto all'accertamento del rapporto pregiudicato.

Ciò posto, e dato atto che, evidentemente, la rinnovazione dell'iscrizione del pignoramento non è di poco momento, esponendo gli acquirenti alla perdita dei beni acquistati, la ritenuta quantificazione del danno conseguenza da parte del giudice di prime cure, in misura pari al prezzo, assai modesto, indicato nell'atto pubblico, ampiamente inferiore ai valori accertati dal Consulente nominato in sede esecutiva e a quelli indicati nel preliminare (quindi, realisticamente inferiori al valore effettivo degli stessi), risulta coincidere, sostanzialmente, con il presumibile interesse negativo degli odierni appellati a rendersi a suo tempo acquirenti dei beni in questione ove fossero stati resi edotti dal venditore e/o dal notaio del pignoramento pendente, ad essi opponibile.

In detti termini deve ritenersi che il danno così come quantificato costituisca conseguenza prevedibile e apprezzabile quanto al suo verificarsi dovendosi pertanto condividere la valutazione giudiziale sul punto (si ribadisce, assai modesta, ma non oggetto di appello incidentale).

Disattesa la censura, il risarcimento del danno resta quantificato nelle seguenti misure: T.R.: Euro 232,81; S.G.: Euro 232,81; O.A.: Euro 928,07; C.G.: Euro 92,80 C.D.: Euro 92,80; G.M.: Euro 92,80; G.P.: Euro 92,80, come da sentenza di primo grado, inclusi interessi e rivalutazione a tale data e con gli interessi legali dalla pronuncia al saldo.

#### 7. SPESE PROCESSUALI

Da ultimo, l'appellante rileva che per denegata ipotesi in cui venisse condannata al pagamento di qualche somma in favore degli attori, questa dovrebbe risultare di importo estremamente ridotto e pari a meno di 1/10 rispetto a quanto disposto con la sentenza appellata e originariamente richiesto da controparti, così dovendo ritenersi verificata una soccombenza reciproca suscettibile di determinare la compensazione integrale delle spese del giudizio ([Cass. civ. 24/6/2021 n. 18183](#); [Cass. civ. 11/9/2018 n. 22021](#)).

Ora, precisato che a fronte del parziale accoglimento dell'appello è rimessa al giudice del secondo grado una rivalutazione dell'esito globale della lite, va chiarito che la soccombenza reciproca attiene, più propriamente, all'ipotesi di pluralità di domande contrapposte ([Cass. 31444/2023](#)).

Pertanto, anche in caso di accoglimento parziale della domanda articolata in più capi il giudice può, ai sensi dell'[art. 92 c.p.c.](#), compensare in tutto o in parte le spese sostenute dalla parte vittoriosa, ma questa non può essere condannata neppure parzialmente a rifondere le spese della controparte (Sez. 3, Ord. n. 13212 del 15/05/2023). Ciò posto, deve ritenersi che a fronte dell'accertata e non più messa in discussione responsabilità del notaio, considerato il notevole ridimensionamento del credito risarcitorio liquidato in favore degli attori, si giustifichi la compensazione fra le parti, nella misura di della metà, delle spese processuali (esclusa fase trattazione/istruttoria in appello, non tenutasi, e ferma l'esclusione della fase istruttoria in primo grado come ritenuta dal Tribunale), sullo scaglione di valore determinato dal primo giudice (entro Euro 260.000,00).

Con riguardo al presente grado le spese fra l'appellante e la sua compagnia di assicurazione, che in questa sede svolge un ruolo di mero litisconsorte senza che sia stata sollecitata alcuna modifica della statuizione di primo grado concernente i rapporti con l'assicurata, sono compensate (mentre le spese del primo grado restano immutate, in difetto di domanda).

#### P.Q.M.

La Corte d'Appello, disattesa ogni contraria domanda, istanza ed eccezione, definitivamente decidendo, in parziale accoglimento dell'appello avverso la sentenza del Tribunale di Cagliari n. 1581/2022:

1) condanna E.G.L. a risarcire il danno cagionato agli attori, pari ai seguenti importi: T.R.: EURO 232,81; S.G.: EURO 232,81; O.A.: EURO 928,07; C.G.: EURO 92,80 C.D.: EURO 92,80; G.M.: EURO 92,80; G.P.: EURO 92,80 oltre interessi legali dalla decisione di primo grado al saldo;

2) dichiara compensate nella misura della metà le spese di entrambi i gradi e condanna E.G.L. a rimborsare agli attori in solido la restante parte che liquida, a titolo di compensi professionali, quanto al primo grado in Euro 4.995,5, oltre spese vive documentate in Euro 393,00, rimborso forfettario, I.V.A. e C.P.A. come per legge e quanto al secondo, in Euro 3330,33 oltre rimborso spese forfettario, I.V.A. e C.P.A. come per legge;

3) dichiara interamente compensate le spese del presente grado tra A.E. S.A. - RAPPRESENTANZA GENERALE PER L'ITALIA ed E.G.L.;

4) conferma nel resto (punti 2 e 4 del dispositivo di primo grado).

**Conclusione**

Così deciso in Cagliari nella Camera di consiglio della Corte d'Appello il 22 maggio 2025.

Depositata in Cancelleria il 3 giugno 2025.