



Numero registro generale 19961/2021

Numero sezionale 328/2026

Numero di raccolta generale 2342/2026

Data pubblicazione 04/02/2026

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Emilio Iannello

Cristiano Valle

Marco dell'Utri

Irene Ambrosi

Alberto Crivelli

Presidente

Consigliere

Consigliere Rel.

Consigliera

Consigliere

Oggetto:

RESPONSABILITA'
PROFESSIONISTI

Ud.28/01/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 19961/2021 proposto da:

██████████ rappresentata e difesa dall'avv. ██████████

con domicilio digitale *ex lege*;

- ricorrente -

contro

██████████ ██████████ rappresentata e difesa dagli avv.ti ██████████

██████████ e ██████████, con domicilio digitale *ex lege*;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 230/2021 della CORTE D'APPELLO DI ROMA,
depositata il 13/1/2021;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del
28/1/2026 dal Consigliere dott. MARCO DELL'UTRI;

ritenuto che,

con sentenza resa in data 13/1/2021, la Corte d'appello di Roma, in
accoglimento dell'appello proposto da ██████████ e in riforma
della decisione di primo grado, per quel che ancora rileva in questa sede,
ha rigettato la domanda proposta da ██████████ per la condanna di
██████████ ██████████ al risarcimento dei danni subiti dall'attrice in
conseguenza della stipulazione di una compravendita immobiliare, in



occasione della quale la notaia [REDACTED] - confidando sulla veridicità della certificazione apparentemente proveniente dalla [REDACTED] (e consegnata materialmente alla notaia dal venditore dell'immobile, [REDACTED] attestante l'avvenuta estinzione del mutuo posto a fondamento dell'iscrizione ipotecaria ancora esistente sull'immobile oggetto della compravendita - aveva dato atto della dichiarazione del venditore circa l'effettiva estinzione di tale mutuo e dell'avvenuta richiesta del [REDACTED] di cancellazione dell'ipoteca esistente sul bene, procedendo alla stipulazione dell'atto di compravendita;

ciò posto, secondo la prospettazione dell'attrice, la successiva scoperta della falsità della certificazione apparentemente proveniente dalla [REDACTED] e l'insussistenza di alcuna richiesta di cancellazione dell'ipoteca esistente sul bene compravenduto (circostanze, tutte, fraudolentemente rappresentate dal venditore [REDACTED] aveva determinato la responsabilità professionale della notaia [REDACTED] per non essersi quest'ultima adeguatamente assicurata di quanto attestato, tanto in ordine all'effettiva estinzione del mutuo, quanto in relazione alla richiesta di cancellazione dell'ipoteca, così procurando un evidente pregiudizio (tanto patrimoniale, quanto non patrimoniale) a carico dell'attrice;

a fondamento della decisione assunta, la corte territoriale ha rilevato come, nella specie, non fosse ravvisabile alcuna forma di responsabilità professionale a carico della notaia [REDACTED] non potendo ritenersi esigibile, da parte della stessa, un impegno di accertamento e di verifica spinto sino al punto di approfondire il tema della veridicità di quanto attestato nella (falsa) certificazione proveniente dalla [REDACTED] (documento ritenuto di per sé tale, nella forma e nel contenuto, da non lasciare adito ad alcun sospetto sulla sua veridicità), dovendosi



pertanto ritenere che la stessa notaia fosse da considerarsi vittima, quanto la [REDACTED] della truffa complessivamente ordita dal [REDACTED]

avverso la sentenza d'appello, [REDACTED] propone ricorso per cassazione sulla base di un unico motivo d'impugnazione;

[REDACTED] resiste con controricorso;

considerato che,

con l'unico motivo d'impugnazione proposto, la ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione e falsa applicazione degli artt. 2055 c.c. e 1176 c.c. (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente escluso la responsabilità della notaia [REDACTED] non potendosi ritenere quest'ultima esente dalla responsabilità contratta per la violazione dei doveri sulla stessa incombenti in ordine alle dovute verifiche e ai necessari controlli sulla veridicità di quanto attestato nella certificazione (apparentemente) proveniente dalla [REDACTED]

[REDACTED] ■ [REDACTED] circa l'avvenuta estinzione del mutuo posto a fondamento dell'iscrizione ipotecaria a carico dell'immobile compravenduto, e alla falsità dell'affermazione del venditore circa l'avvenuta richiesta di cancellazione dell'ipoteca gravante su detto immobile, con la conseguente inevitabile contrazione, per effetto di tali inadempimenti, del debito risarcitorio rivendicato dalla [REDACTED]

il motivo è infondato;

osserva il Collegio come, secondo l'orientamento già fatto proprio da questa Corte (qui integralmente condiviso e riproposto, al fine di assicurarne continuità), il notaio che inserisca, nella redazione dell'atto pubblico di trasferimento immobiliare, la dichiarazione della parte venditrice, accettata dall'acquirente, dell'avvenuta estinzione del debito garantito da ipoteca (con l'indicazione della già inoltrata richiesta di cancellazione della garanzia ipotecaria), non risponde per la mancata veridicità di tali dichiarazioni, non essendo tenuto ad alcuna attività di accertamento a fronte dell'espressione del potere valutativo del



contraente, al quale solo spetta apprezzare il rischio di quell'operazione negoziale (cfr. Sez. 3, Sentenza n. 21792 del 27/10/2015, Rv. 637555 - 01);

come condivisibilmente sottolineato nella pronuncia richiamata, deve escludersi la possibilità di estendere, nei confronti del notaio, la responsabilità per le dichiarazioni rese da una delle parti in presenza dell'altra e da questa accettate; al notaio, infatti, deve ritenersi preclusa la possibilità di intervenire su tale rapporto, non essendovi alcuna attività di accertamento da compiere a fronte dell'espressione del potere valutativo del contraente;

in particolare, nell'inserire nell'atto di compravendita la dichiarazione della parte venditrice, accettata dall'acquirente, dell'avvenuta estinzione del debito e dell'inoltrata richiesta di cancellazione dell'ipoteca, il notaio ha pienamente assolto ai propri doveri professionali, gravando solo sulla parte venditrice la responsabilità della veridicità delle dichiarazioni rese e dell'adempimento degli obblighi assunti;

l'estraneità ai doveri del notaio del compito di accertare la veridicità della dichiarazione relativa all'avvenuta estinzione del debito, e alla inoltrata richiesta di cancellazione dell'ipoteca, deve nella specie ritenersi conseguenza dell'immediata riferibilità delle ridette dichiarazioni alla dimensione negoziale del rapporto sostanziale tra le parti, avendo l'acquirente accettato il contenuto fattuale della dichiarazione resa dal venditore senza contestarla, così assumendo su di sé l'integrale responsabilità della valutazione in ordine alla credibilità di quanto dichiarato dalla controparte e al correlativo rischio contrattuale (cfr. pag. 10 di Sez. 3, Sentenza n. 21792 del 27/10/2015, cit.);

nel caso di specie risulta che « [redacted] [...] con artifici e raggiri consistiti nel recapitare al notaio [redacted] [...] la suddetta e-mail del 28.5.2014, facendo falsamente apparire i suddetti immobili come liberi da pesi e trascrizioni pregiudizievoli, mentre



risultavano ancora gravati dall'ipoteca [...], e nel dichiarare falsamente nell'atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 24.6.2014 [...] all'art. 2, che i suddetti immobili erano liberi da iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione dell'ipoteca iscritta a [REDACTED] il 23 luglio 2012 al n. [REDACTED] di formalità a favore della [REDACTED] a garanzia di un mutuo il cui debito si dichiarava interamente soddisfatto, essendo già stata asseritamente richiesta la cancellazione dell'ipoteca [...], ha indotto in errore sia il notaio [REDACTED] sia la parte acquirente, [REDACTED] sia la [REDACTED] SPA intervenuta per concedere un mutuo garantito da ipoteca di primo grado alla [REDACTED] finalizzato all'acquisto, in ordine alla libertà da pesi degli immobili da trasferire, inducendo il notaio a redigere l'atto di compravendita del 24.6.2014 [...] e procurando a sé un ingiusto profitto percependo in danno di [REDACTED] [REDACTED] il prezzo concordato [...] degli immobili come se fossero liberi da pesi, anziché gravati da un credito ipotecario» (cfr. pag. 23 della sentenza d'appello impugnata in questa sede, che riporta quanto già accertato dal giudice di primo grado);

appare dunque evidente come, a fronte delle dichiarazioni mendaci del venditore (aventi a oggetto l'affermazione della già avvenuta estinzione del debito gravante sull'immobile negoziato e dell'avvenuta richiesta della cancellazione dell'ipoteca), l'acquirente, lungi dal contestarne la veridicità, ne avesse accettato il contenuto fattuale, assumendo su di sé la responsabilità della valutazione in ordine alla credibilità di quanto dichiarato dalla controparte e al correlativo rischio contrattuale, senza alcuna possibilità di invocare un'eventuale responsabilità del notaio in relazione al mancato accertamento della veridicità di quanto dichiarato dal venditore, dovendo ricondursi, le dichiarazioni di quest'ultimo, alla sola dimensione negoziale del rapporto sostanziale tra le parti;

di tali dichiarazione negoziali, la parte interessata rimase pienamente libera di accettare il contenuto o, al contrario, di contestarne la veridicità,



così come di assumere l'iniziativa – da ritenersi, in tal caso, subordinata all'onere di un'espressa manifestazione di volontà – volta a richiedere al notaio rogante di procedere all'esecuzione di ulteriori accertamenti, tenuto conto che la precedente corrispondenza informatica, apparentemente proveniente dalla [REDACTED] appariva di per sé tale, nella forma e nel contenuto, da non lasciare adito ad alcun sospetto sulla sua veridicità;

non essendo risultata alcuna espressa manifestazione di volontà dell'odierna istante, volta a richiedere alla notaia [REDACTED] di procedere all'accertamento della veridicità di quanto falsamente dichiarato dal venditore, deve ritenersi esclusa l'invocabilità di alcuna responsabilità della notaia in relazione alle conseguenze pregiudizievoli di quelle dichiarazioni mendaci;

la censura in esame, nella misura in cui ha invocato l'accertamento della falsa applicazione degli artt. 1176 e 2055 c.c., deve ritenersi, pertanto, del tutto priva di fondamento;

sulla base di tale premesse, dev'essere pronunciato il rigetto del ricorso;

le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo;

si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso, a norma del comma 1-*quater*, dell'art. 13 del d.p.r. n. 115/2002;

P.Q.M.

Rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al rimborso, in favore della parte controricorrente, delle spese del presente giudizio, liquidate in complessivi euro 6.000,00, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in euro 200,00, e agli accessori come per legge.



Dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso, a norma del comma 1-*quater*, dell'art. 13 del d.p.r. n. 115/2002.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione del 28 gennaio 2026.

Il Presidente

Emilio Iannello

