



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

ANTONietta SCRIMA	Presidente
CHIARA GRAZIOSI	Consigliere
CRISTIANO VALLE	Consigliere Rel.
IRENE AMBROSI	Consigliere
GIUSEPPE CRICENTI	Consigliere

Oggetto:

RESPONSABILITA'	
PROFESSIONISTI	
NOTAIO - VISURA	
IPOTECARIA	-
RISARCIMENTO	
DANNO	-
ESCLUSIONE	

Ad.24/09/2025 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 1910/2024 R.G. proposto da:

██████████ S.P.A., in persona del legale rappresentante in carica,
rappresentata e difesa dall'avvocato ██████████
(██████████) unitamente all'avvocato ██████████
(██████████), con domiciliazione telematica come in atti

- **ricorrente** -

contro

██████████ rappresentato e difeso dall'avvocato ██████████
██████████ ██████████ con domiciliazione
telematica come in atti

- **controricorrente** -

nonché contro

██████████ in
persona del legale rappresentante in carica, elettivamente
domiciliata in ██████████, presso lo
studio dell'avvocato ██████████ che la
rappresenta e difende unitamente all'avvocato ██████████
██████████ con domiciliazione telematica
come in atti

- **controricorrente** -

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di TRIESTE n.
494/2023 depositata il 2/11/2023.





Udita la relazione della causa, svolta nella camera di consiglio del
24/09/2025, dal Consigliere relatore Cristiano Valle.

FATTI DI CAUSA

In data 29/10/2013, il notaio [REDACTED] [REDACTED] stipulò un contratto con cui la Banca [REDACTED] s.p.a., ora [REDACTED] concesse un'apertura di credito in conto corrente in favore della [REDACTED] s.p.a., con accensione di garanzia ipotecaria.

Il notaio [REDACTED] dichiarò i beni immobili su cui venne costituita l'ipoteca liberi da vincoli pregiudizievoli e confermò detta situazione in una successiva relazione del 17/07/2014.

La [REDACTED] [REDACTED] S.p.a. venne successivamente, in data 16/07/2015, dichiarata fallita e la [REDACTED] [REDACTED] apprese dell'esistenza, in sede di ammissione al passivo fallimentare, di una precedente ipoteca in favore di un'altra banca, segnatamente il Banco [REDACTED] su alcuni dei beni immobili vincolati a suo favore con l'ipoteca iscritta dal notaio [REDACTED]

[REDACTED] S.p.a. chiese, quindi, al Tribunale di Gorizia la condanna del notaio [REDACTED] al risarcimento dei danni quantificati in oltre duecentomila euro.

Il notaio si costituì in giudizio e chiese la chiamata in garanzia della [REDACTED] Ltd, quale propria assicuratrice.

Il Tribunale autorizzò la chiamata in causa.

La compagnia assicuratrice [REDACTED] SA si costituì in giudizio e chiese il rigetto della domanda e comunque la limitazione dell'importo eventualmente riconosciuto nei limiti contrattuali.

Il Tribunale di Gorizia, istruita la causa documentalmente, rigettò la domanda.

La [REDACTED] s.p.a. propose appello.

In fase d'impugnazione resistettero, separatamente, il notaio [REDACTED] e la [REDACTED] SA.

La Corte d'appello di Trieste, con sentenza n. 494 del 2/11/2023, ha rigettato l'appello.





Avverso la sentenza della Corte territoriale ricorre per cassazione

██████████ s.p.a. con atto affidato a due motivi.

Resistono con separati controricorsi il notaio ██████████ e la ██████████ SA.

Per l'adunanza camerale del 24/02/2025 la ricorrente e il notaio hanno depositato memoria e alla detta adunanza il Collegio ha riservato la decisione.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il ricorso è procedibile, sicché è infondata l'accezione sollevata al riguardo da ██████████ in quanto vi è in atti la copia notificata della sentenza impugnata, prodotta ritualmente dalla stessa parte ricorrente: segnatamente la copia della sentenza d'appello venne notificata dal difensore del notaio ██████████ in data 9/11/2023 (come dimostrato pure dalla controricorrente società assicuratrice) e il ricorso per cassazione è stato notificato, come ammette la stessa difesa della ██████████ SA, in data 8/01/2024 e pertanto nel rispetto del termine breve di cui all'art. 325, secondo comma, c.p.c.

2. I motivi di ricorso sono i seguenti.

Primo motivo: violazione e (o) falsa applicazione di norma di diritto ex art. 360, primo comma, n. 3 c.p.c., con riferimento al combinato disposto degli artt. 115 c.p.c. e 1218, 1223 e 1227, secondo comma, c.c. Il motivo si sofferma in particolare sull'errata determinazione da parte dei giudici di merito del comportamento che la ██████████ avrebbe dovuto tenere e della prova della data a partire dalla quale essa, utilizzando l'ordinaria diligenza, avrebbe dovuto comportarsi diversamente al fine di evitare il danno.

Secondo motivo: violazione e (o) falsa applicazione di norma di diritto ex art. 360, primo comma, n. 3 c.p.c., con riferimento al combinato disposto degli artt. 115 c.p.c., 1223 e 1227, secondo comma, c.c. Il motivo censura la sentenza d'appello per la mancata indicazione e allegazione del fatto sopravvenuto in grado di elidere il





nesso di causa e mancata allegazione del rapporto tra la condotta della [REDACTED] e il danno patito.

3. Il primo motivo è inammissibile poiché non correlato alla decisione d'appello in quanto la Corte territoriale ha ritenuto privo di decisività il primo motivo di appello, con cui era stato censurato il rigetto della pretesa risarcitoria, «avendo anche nel presente gravame l'odierna appellante omesso di prendere posizione in ordine al capo della decisione con il quale era stata esclusa la configurabilità del danno, in conseguenza del fatto che l'interessata non aveva svolto alcuna allegazione volta a confutare la fondatezza dell'eccezione relativa alla possibilità di recupero integrale del credito in caso di tempestiva attivazione nei confronti dei fideiussori, trattandosi di una circostanza ritenuta non contestata e come tale idonea ad escludere la risarcibilità ai sensi dell'art. 1227, comma 2, cod. civ.»..

La [REDACTED] si è limitata, invero, ad affermare che i fideiussori della [REDACTED] S.p.a. erano incapienti o, meglio, lo erano diventati nel 2016, ma non ha in alcun modo comprovato di avere iniziato idonee azioni volte all'escussione della garanzia personale, che, tra l'altro, poteva essere escussa senza attendere il termine di cui all'art. 1957 c.c. e senza preventiva escussione del debitore principale, come dedotto in controricorso del notaio [REDACTED] e rimasto sostanzialmente incontestato. Il primo motivo del ricorso si sofferma sulla circostanza dell'avere la Corte d'appello, e prima ancora il Tribunale, riferito all'inerzia della banca mutuante all'anno 2014 e non all'anno 2016, poiché in detto anno essa venne a conoscenza della precedente ipoteca a seguito della dichiarazione del fallimento della [REDACTED] S.p.a. e conseguente apertura del concorso fallimentare. Il motivo è inammissibile, poiché in ogni caso non risulta che nell'anno 2016 la banca abbia esperito azioni recuperatorie, in via di cognizione o esecutiva, nei confronti dei fideiussori della detta società, né che abbia tenuto una fattiva





condotta attiva diretta idoneamente ad evitare o limitare il danno, così rimane indimostrato che essa abbia agito coerentemente al fine di non pregiudicare le ragioni di credito. La circostanza che i garanti della [REDACTED] S.p.a. fossero divenuti incapienti nell'anno 2016 non risulta, peraltro, essere stata dedotta e provata ritualmente nelle fasi di merito, non essendovi traccia di detta allegazione nella sentenza impugnata e si tratta, quindi, di questione inammissibile, in quanto risulta, in mancanza di precise allegazioni al riguardo, sollevata soltanto in questa sede di legittimità. Né il mero richiamo a documenti che sarebbero stati prodotti dal notaio e di cui a p.11 e 12 del ricorso risulta essere stato effettuato nel rispetto del disposto di cui al n. 6) dell'art. 366 c.p.c., come inteso dalla giurisprudenza costante di questa Corte (v., *ex multis*, Cass. sent., n. 12481 del 19/04/2022; Cass, ord., n. 30087 del 21/11/2024).

Inoltre, risulta pure indimostrato che la [REDACTED] al fine di non vedere pregiudicate le proprie ragioni di credito sia intervenuta nelle azioni esperite dalla curatela fallimentare della [REDACTED] S.p.a. nei confronti degli amministratori.

4. Il secondo motivo è inammissibile per difetto di specificità e comunque per mancata correlazione all'affermazione decisoria principale della Corte territoriale, come sopra riportata.

Nella specie la Corte di merito ha accertato che, sebbene il notaio [REDACTED] fosse stato ritenuto inadempiente per mancata adeguata disamina della documentazione ipotecaria, il danno si è prodotto a causa della mancanza, della quale si è dato conto in relazione alla motivazione sul primo motivo di ricorso, di idonee iniziative recuperatorie giudiziali e stragiudiziali della [REDACTED] [REDACTED] nei confronti dei garanti della società finanziata. A quanto consta dal controricorso della [REDACTED] Ltd la [REDACTED] già il 3/07/2014 richiedeva con lettera alla [REDACTED] s.p.a. il rientro dell'esposizione debitoria, il che dimostra che la situazione di inadempimento o di parziale adempimento si era già verificata e che quindi la [REDACTED]





■ era già adeguatamente in grado attivarsi anche nei confronti dei fideiussori, soprattutto in considerazione della circostanza, pure documentalmente risultante, che la fideiussione era prestata con deroga dall'osservanza del termine di cui all'art. 1957 c.c. Da ultimo è opportuno ribadire che la giurisprudenza di questa Corte (Cass. n. 3319 dell'11/02/2020) afferma che l'accertamento dei presupposti per l'applicabilità della disciplina di cui all'art. 1227, comma 2, c.c., che esclude il risarcimento in relazione ai danni che il creditore (o il danneggiato) avrebbe potuto evitare usando l'ordinaria diligenza, integra indagine di fatto, come tale riservata al giudice di merito e sottratta al sindacato di legittimità, se sorretta da congrua motivazione.

5. I motivi di ricorso sono, in conclusione, entrambi inammissibili.

6. Il ricorso deve, pertanto, essere dichiarato inammissibile.

Le spese di lite di questa fase del giudizio seguono la soccombenza della parte ricorrente e, tenuto conto dell'attività processuale svolta in relazione al valore della controversia, sono liquidate come da dispositivo.

La decisione di inammissibilità dell'impugnazione comporta che deve attestarsi, ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso, a norma del comma 1 *bis*, dello stesso articolo 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Condanna la ricorrente al pagamento delle spese di lite che liquida in favore della ■ Ltd delle spese in Euro 4.500,00 e in favore del ■ in euro 6.500,00 per compensi oltre, su ciascuno dei detti importi, alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00, ed agli accessori di legge.





Numero registro generale 1910/2024

Numero sezionale 3742/2025

Numero di autenticazione generale 33541/2025

Data pubblicazione 22/12/2025

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 *quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, 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-*bis*, dello stesso articolo 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Corte di Cassazione, sezione III civile, in data 24/09/2025.

Il Presidente

Antonietta Scrima

