

Civile Ord. Sez. 2 Num. 16483 Anno 2026
Presidente: CAVALLINO LINALISA
Relatore: MACCARRONE TIZIANA
Data pubblicazione: 27/05/2026



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 209/2021 R.G. proposto da:

Condorelli Agatino Antonio, rappresentato e difeso dall'avvocato Salvatore
Lo Monaco

-ricorrente-

contro

Musmeci Giuseppe Antonino, rappresentato e difeso dall'avvocato Nunzio
Santi Giuseppe Di Paola

-controricorrente-

nonché contro

Seminara Giuseppe Lucio Maria, Giancreco Rosaria

-intimati-

avverso la sentenza della Corte d'appello di Catania n. 539/2020
depositata il 03/03/2020.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 10/12/2025 dal
Consigliere Tiziana Maccarrone.

FATTI DI CAUSA

1. Giuseppe Antonino Musmeci, acquirente di un immobile in forza di
contratto di compravendita stipulato il 31.12.1996, nel giugno 2010 aveva

convenuto in giudizio avanti il Tribunale di Catania Agatino Antonio Condorelli e Rosaria Giangreco, quali venditori, e Giuseppe Seminara, quale notaio rogante; ne aveva chiesto la condanna a cancellare l'ipoteca iscritta sul bene o a tenerlo indenne dell'importo a tal fine necessario, oltre al risarcimento dei danni.

Costituitosi il contraddittorio, il Tribunale di Catania aveva respinto le domande nei confronti di Rosaria Giangreco, mentre aveva condannato Agatino Antonio Condorelli e Giuseppe Seminara, in solido, al risarcimento del danno per equivalente, pari alla metà del prezzo versato; Giuseppe Seminara era stato anche condannato a tenere indenne il venditore di quanto questi avrebbe dovuto pagare all'attore.

La Corte d'appello di Catania, adita separatamente sia da Agatino Antonio Condorelli, sia da Giuseppe Seminara, aveva riunito i due appelli e parzialmente riformato la sentenza di primo grado, respingendo la domanda svolta da Giuseppe Antonino Musmeci nei confronti del notaio e confermando la condanna di Agatino Antonio Condorelli nei confronti dell'acquirente, nonché la condanna del notaio a tenere indenne il venditore.

La Corte aveva premesso la ricostruzione dei fatti nei seguenti termini: Giuseppe Antonino Musmeci aveva acquistato un immobile dai precedenti proprietari, Agatino Antonio Condorelli e Rosaria Giangreco, con atto a rogito Giuseppe Seminara del 31.12.1996; il 3.1.1997 l'acquirente era stato convocato dal notaio che gli comunicava l'esistenza di un'ipoteca sull'immobile compravenduto, iscritta dall'Agenzia delle Entrate di Catania per un credito vantato verso Agatino Antonio Condorelli; quest'ultimo, premesso di non essere stato a conoscenza dell'iscrizione ipotecaria, si era impegnato a farla cancellare, depositando presso il notaio una dichiarazione di affidamento di un certificato di deposito di lire 121.000.000 (corrispondente al prezzo dell'immobile); il notaio avrebbe dovuto restituire il certificato al depositante previa dimostrazione

dell'intervenuta cancellazione della garanzia reale ed era autorizzato, <<nell'ipotesi in cui si rendesse necessario, per eventuali procedure esecutive sull'immobile stesso>>, a utilizzarlo <<provvedendo alle necessarie operazioni anche bancarie>>; la dichiarazione terminava con l'affermazione che <<nell'ipotesi del protrarsi della vicenda, a tempo debito, lo solleciterò al rinnovo del certificato medesimo>>.

La Corte d'appello aveva quindi argomentato la decisione come segue, per quanto ancora di interesse in questa sede:

-per la posizione di Agatino Antonio Condorelli, che lamenta come il Tribunale abbia ravvisato il suo inadempimento nonostante la carenza di prova sulla sua conoscenza dell'iscrizione ipotecaria, è irrilevante la sua consapevolezza dell'iscrizione o, alternativamente, la sua ignoranza, a fronte del disposto dell'art. 1476 c.c. che disciplina le obbligazioni del venditore, comprendenti la garanzia per evizione, regolata dall'art.1482 c.c. e operante ove il bene compravenduto sia gravato da garanzie reali non dichiarate;

-secondo il venditore sarebbe erroneo il riconoscimento di un danno pari alla metà del prezzo, nonostante non abbia avuto luogo l'evizione, ormai improbabile per il lungo tempo trascorso; in concreto, l'entità del risarcimento va invece confermata, all'esito di un percorso motivazionale diverso, <<non potendosi ritenere certa la futura evizione>>, ma dovendosi considerare che l'acquirente ha subito un gravissimo danno, <<avendo acquistato un immobile che, per l'iscrizione dell'ipoteca, non avrebbe potuto, né potrebbe attualmente rivendere, con conseguente, importante, limitazione del suo diritto di proprietà>>;

-l'entità di tale limitazione del diritto di proprietà comporta la congruità dell'importo del risarcimento come liquidato in primo grado, dato che l'ipoteca era stata iscritta per un credito erariale di lire 2.431.308.000, pari a euro 1.255.655,00.

2. Agatino Antonio Condorelli ha proposto ricorso per cassazione, affidato a sei motivi.

Giuseppe Antonino Musmeci ha depositato controricorso, mentre Giuseppe Seminara e Rosaria Giangreco sono rimasti intimati.

Il ricorrente ha depositato memoria ex art.380 bis 1 c.p.c., in termini rispetto alla data fissata per l'adunanza di discussione in camera di consiglio del ricorso, all'esito della quale la Corte ha riservato il deposito dell'ordinanza.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Per una ricostruzione coerente delle questioni sottoposte al vaglio della Corte, si esaminano per primi il secondo e il terzo motivo di ricorso, che riguardano l'inquadramento giuridico della fattispecie, rispetto al quale il ricorrente assume essere intervenute violazioni di legge rientranti nell'ambito di operatività dell'art.360 co. 1 n.3 e n.4 c.p.c.

2. Con il secondo motivo, Agatino Antonio Condorelli lamenta la <<nullità della sentenza -*error in procedendo* – violazione dell'art.111 Costituzione e 132 comma II n.4 c.p.c. – Motivazione omessa e/o apparente (art.360 comma primo n.4 c.p.c.) -violazione e falsa applicazione degli art.1218, 1476, 1482 e 2697 c.c. (art.360 comma primo n.3 c.p.c.)>>.

Il ricorrente ribadisce che, al momento della vendita, il venditore non conosceva l'iscrizione ipotecaria insistente sull'immobile ceduto e di questo la Corte d'appello non avrebbe tenuto debito conto, in violazione dell'art.1218 c.c., che esonera da responsabilità risarcitoria per l'inadempimento determinato da causa non imputabile; il riferimento operato in sentenza all'art.1476 c.c. e alla garanzia per evizione sarebbe fuori luogo, dato che la garanzia per evizione (mai avvenuta e non più verificabile) non sarebbe mai stata esercitata e dato che non vi sarebbero in concreto i presupposti di applicazione dell'art.1482 c.c. per assenza di colpa del venditore; la sentenza sarebbe anche contraddittoria perché, nel

confermare l'accoglimento della domanda di manleva svolta dal venditore verso il notaio, farebbe proprio riferimento al fatto che il contraente ben avrebbe potuto essere inconsapevole dell'iscrizione ipotecaria effettuata due mesi prima della vendita dall'Agenzia delle Entrate; in sostanza, la Corte d'appello avrebbe riconosciuto l'inconsapevolezza di Agatino Antonio Condorelli ma non ne avrebbe tratto le dovute conseguenze, presupponendone la colpa.

3. Con il terzo motivo il ricorrente lamenta la <<violazione e falsa applicazione degli art.1482, 1489, 1479 e 1218 c.c. (art.360 comma primo n.3 c.p.c.)>>.

La Corte di merito avrebbe mal valutato il disposto dell'art.1482 c.c. che, in presenza di colpa del venditore, permette all'acquirente di sospendere il pagamento o di chiedere al giudice la fissazione di un termine, alla scadenza del quale, se la cosa non è liberata, il contratto è risolto; l'omessa considerazione della previsione avrebbe permesso all'acquirente sia di mantenere la proprietà del bene, sia di ottenere la restituzione della metà del prezzo pagato, in modo ingiustificato perché l'art.1482 c.c. non permetterebbe l'accesso alla tutela di cui all'art.1479 c.c.

4. I due motivi, che si esaminano congiuntamente in ragione della continuità delle argomentazioni, sono infondati.

In fatto, è incontestato quanto accertato dalla Corte d'appello di Catania, in ordine alla preesistenza dell'iscrizione ipotecaria rispetto alla data della compravendita e in ordine alla comunicazione della presenza della garanzia reale sull'immobile, effettuata all'acquirente solo nel gennaio 1997, dopo la stipula.

L'acquirente Giuseppe Antonino Musmeci ha agito chiedendo - per quanto qui interessa - la condanna del venditore, inadempiente per aver taciuto l'esistenza della garanzia reale sul bene - del quale aveva anzi garantito la piena libertà da pesi, vincoli, servitù, ipoteche e trascrizioni

pregiudizievoli -, alla cancellazione dell'ipoteca o, in subordine, al pagamento dell'importo necessario per l'estinzione del credito garantito - individuata come domanda risarcitoria -, oltre al risarcimento degli ulteriori danni.

L'azione proposta dall'acquirente è stata inquadrata dalla Corte d'appello di Catania nell'ambito di operatività degli art.1476 e 1482 c.c., con la precisazione che l'inoperatività della facoltà prevista dall'art.1482 co. 1 c.c. di sospendere il pagamento del prezzo -già versato- e l'assenza di richiesta di fissazione di un termine entro il quale avrebbe dovuto intervenire la liberazione del bene -e conseguente risoluzione di diritto del contratto di compravendita in assenza di liberazione della cosa- come previsto dall'art.1482 co. 2 c.c., non erano da considerare ostative all'esperibilità di altre forme di tutela.

Il rilievo della non esaustività delle forme di tutela previste dall'art.1482 c.c. per l'ipotesi in cui il bene compravenduto risulti gravato da garanzia reale è in sé corretto: si richiamano l'art.1486 c.c., nonché gli art.2858 e s. e 2889 e s. c.c., per la possibilità che l'acquirente paghi il credito garantito da ipoteca rivalendosi verso il venditore (cfr., in particolare, l'art.1486 c.c. e l'art.2866 c.c.). Non si può inoltre escludere la sussistenza dei presupposti per una domanda risarcitoria ove l'acquirente che intenda mantenere la proprietà del bene se ne veda, in concreto, diminuita la possibilità di godimento per l'esistenza della garanzia reale. Argomentando, per il riconoscimento della necessità di un nocumento effettivo, in via analogica dal disposto dell'art.1489 c.c., che pure si riferisce all'ipotesi, diversa, in cui la cosa è gravata da oneri, diritti reali o personali non apparenti, che ne diminuiscono il libero godimento e non emergono dal contratto: nella fattispecie disciplinata dall'art. 1489 c.c., infatti, si richiede un'incidenza negativa concreta sul libero godimento del bene ai fini della riduzione del prezzo, nonostante si tratti di pesi destinati

a rimanere nel tempo, con i quali il diritto di proprietà acquisito è destinato quindi a convivere.

Le ipotesi di tutela regolate dall'art.1482 c.c., così come la garanzia per evizione, prescindono dalla posizione soggettiva del venditore. Già Cass. n. 5686/1985 ha statuito nel senso che la garanzia - sia quella per evizione e fattispecie assimilabili, che quella per vizi strutturali della cosa di cui agli artt. 1490-1497 c.c. - è un rimedio apprestato dall'ordinamento giuridico per eliminare nel contratto di vendita lo squilibrio tra le attribuzioni patrimoniali determinato dall'inadempimento del venditore. Tale rimedio - che è rafforzativo e non sostitutivo di quello a carattere generale previsto per i contratti in genere - opera, nei limiti del ripristino della situazione economica del compratore anteriore alla conclusione del contratto, anche in mancanza di colpa del venditore, requisito che è necessario solo allorché il compratore richieda il risarcimento integrale dei danni (cioè comprensivo anche del cosiddetto interesse positivo) e in relazione al quale opera, in tal caso, la presunzione di cui all'art. 1218 c.c., avente carattere generale e applicabile all'inadempimento contrattuale in genere. Quindi, la rilevanza della potenziale situazione soggettiva di ignoranza del venditore - per non essere stato, incolpevolmente, a conoscenza dell'iscrizione di ipoteca antecedente alla compravendita - potrebbe sussistere solo al fine di accogliere domanda da inadempimento e riconoscere il risarcimento integrale dei danni; con la precisazione però che, in applicazione dei principi generali, la colpa si presume ed è a carico del venditore l'onere di provare, nei rapporti con il compratore, l'ignoranza incolpevole.

5. A questo punto, deve essere esaminato il primo motivo di ricorso, essendo necessario valutare se possa avere rilievo nel presente giudizio il decorso del termine ventennale dall'iscrizione sull'immobile compravenduto dell'ipoteca, senza la sua rinnovazione e, specificamente,

se possa essere acquisita la documentazione che attesta la mancata rinnovazione della garanzia.

Con il primo motivo di ricorso, intitolato <<nullità della sentenza - omessa pronuncia – *error in procedendo* per violazione dell’art.112 c.p.c. (art.360 comma 1 n.4 c.p.c.)>>, il ricorrente critica la decisione della Corte d’appello per non aver pronunciato sulla sopravvenuta inefficacia dell’iscrizione ipotecaria (iscrizione del 25.10.1996), pur fatta valere e documentata (da entrambi gli appellanti) nell’ambito del giudizio di appello alla prima udienza utile (del 13.7.2018) successiva al maturare del ventennio dall’iscrizione ipotecaria, senza suo rinnovo da parte del creditore garantito; era stata perciò richiesta la declaratoria di cessazione della materia del contendere. Il ricorrente precisa che era stata dedotta la questione relativa all’intervenuta estinzione dell’ipoteca - perché non rinnovata allo scadere del ventennio né nei confronti del ricorrente né nei confronti del controricorrente divenuto proprietario dell’immobile - ed era stata richiesta l’acquisizione della produzione documentale necessaria per dimostrarla; ciò, nel rispetto del disposto dell’art.345 c.p.c., trattandosi di eccezione fondata su fatti sopravvenuti, dimostrata da documentazione formatasi dopo l’introduzione del giudizio di appello, che la Corte di merito avrebbe dovuto esaminare e accogliere.

5.1. Il motivo è fondato, in primo luogo sotto il profilo della dedotta violazione dell’art. 345 c.p.c.

Il ricorrente aveva allegato il fatto della mancata rinnovazione dell’ipoteca alla scadenza del ventennio, documentandolo, nel corso del giudizio di appello alla prima udienza utile successiva, essendo il termine ventennale maturato dopo l’introduzione del giudizio di impugnazione.

La Corte d’appello non affronta, nella motivazione della sentenza impugnata, né l’ammissibilità delle produzioni documentali, né la richiesta di Condorelli, di declaratoria di cessazione della materia del contendere per essere definitivamente venuto meno il rischio di evizione, non essendo

più possibile l'escussione della garanzia ipotecaria per la sua intervenuta estinzione.

Ora, la mancata rinnovazione dell'ipoteca è un fatto estintivo, legato al decorso del tempo e all'inattività del creditore, della garanzia reale e cioè della garanzia reale che, fin dall'introduzione del giudizio, è stata fatta valere, ex art.1482 c.c., come causa fondante sia dell'iniziale richiesta di sua cancellazione, sia della domanda risarcitoria nei confronti -per quanto qui interessa- del venditore. Si tratta di un fatto secondario, di rilievo probatorio, relativo al permanere del rischio di evizione: ai sensi dell'art.2847 c.c., senza rinnovazione entro il ventennio cessa l'effetto dell'iscrizione e ai sensi dell'art.2848 co 2 c.c. non si può procedere a una nuova iscrizione contro i terzi acquirenti dell'immobile ipotecato che hanno trascritto il loro titolo. Tale fatto secondario risulta essere stato introdotto tempestivamente nel processo, attraverso la documentazione volta a dimostrarlo, al momento della sua emersione, e perciò nel rispetto del disposto dell'art.345 c.p.c., trattandosi di documenti che non potevano essere prodotti prima dalla parte interessata.

La documentazione relativa alla mancata rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria da parte dell'Agenzia delle Entrate poteva pertanto essere legittimamente acquisita al processo e valutata per definire la controversia. Invece, la documentazione non può determinare la cessazione della materia del contendere, sia per il dissenso espresso dell'originario attore, sia perché la domanda dallo stesso formulata è comunque una domanda risarcitoria, l'interesse alla quale non viene meno per l'estinzione della garanzia ipotecaria intervenuta a distanza di vent'anni dalla compravendita. Per questo, la questione continua a rivestire rilevanza.

6. Con il quarto motivo di ricorso Agatino Antonio Condorelli prospetta la <<nullità della sentenza – *error in procedendo* - violazione degli art.100, 112, 345 c.p.c. e 2909 c.c. (art.360 n.4 c.p.c.)>>.

Il Tribunale di Catania aveva riconosciuto a Giuseppe Antonino Musmeci un danno <<futuro>>, consistente nella <<possibile>> evizione e quantificato nella metà del prezzo versato per l'acquisto, sul presupposto che difficilmente sarebbero stati possibili il pagamento del credito garantito e la conseguente cancellazione dell'iscrizione ipotecaria, data l'entità del credito garantito; ma allora il relativo pagamento avrebbe dovuto essere condizionato all'attualizzazione dell'evizione e non essere riconosciuto indipendentemente dal suo verificarsi. Inoltre, il Tribunale aveva respinto la domanda risarcitoria di pretesi danni patrimoniali in tesi subiti dall'attore per mancanza di prova, perché aveva ritenuto che non risultasse in alcun modo dimostrato che egli avesse subito danni per la presenza del vincolo ipotecario sul bene acquistato: rispetto a questa pronuncia l'acquirente non aveva proposto appello incidentale. Ciò nonostante, la Corte d'appello aveva mantenuto il risarcimento del danno riconosciuto in primo grado cambiandone la giustificazione, individuata nel <<gravissimo danno>> derivante dall'impossibilità di disporre del bene: in tal modo risultava violato il giudicato formatosi sulla pronuncia di primo grado.

7. Il quinto motivo lamenta la <<violazione e falsa applicazione dell'art.832, 1218, 1223, 1226 e 2043 c.c. (art.360 co 1 n.3 c.p.c.)>>.

Secondo il ricorrente la Corte d'appello di Catania avrebbe comunque omesso di considerare che l'esistenza di un'iscrizione ipotecaria non esclude la possibilità di vendere il bene, e, di conseguenza, non giustifica l'esistenza di un danno risarcibile per l'impossibilità di rivendere l'immobile.

8. I motivi quarto e quinto si esaminano congiuntamente, perché strettamente connessi, e sono fondati per quanto di ragione.

Si osserva che la Corte di merito ha ritenuto fondata e da mantenere la condanna di Agatino Antonio Condorelli al risarcimento del danno disposta dal Tribunale di Catania, modificandone però il <<percorso

argomentativo>>: il danno non è stato più correlato direttamente alla futura evizione, non potendosi la stessa ritenere certa, ma al <<gravissimo danno>> per l'acquisto di un immobile che, <<per l'iscrizione di ipoteca, non avrebbe potuto, né potrebbe attualmente rivendere, con conseguente, importante, limitazione del proprio diritto di proprietà>>. Così argomentando, la Corte di merito non ha propriamente escluso l'esistenza di un danno rientrante nell'ambito di operatività del vincolo derivante dall'iscrizione ipotecaria, ma ha rilevato la non immediata riferibilità di un danno al rischio di evizione, ritenendo in ogni caso esistente un danno patrimoniale conseguente direttamente dalla limitazione del diritto di proprietà, per l'impossibilità di vendita del bene ipotecato.

In tal modo la Corte distrettuale, da un lato, non si è limitata, diversamente da quanto affermato, a modificare la motivazione sulla cui base il Tribunale aveva riconosciuto il risarcimento del danno - perché ha ricompreso in quest'ultimo un danno patrimoniale da <<indisponibilità commerciale>> dell'immobile rientrante nell'ambito dei danni patrimoniali esclusi dal primo giudice (cfr. la sentenza di primo grado, a pag.8), senza neppure proposizione di appello incidentale e/o reiterazione ex art.346 c.p.c. -. Inoltre, e in via anche assorbente, il riconoscimento di un danno patrimoniale correlato all'esistenza della garanzia reale non poteva prescindere dalla prova di un nocumento effettivo - si richiama e conferma quanto sopra esposto al punto 4 -: l'iscrizione ipotecaria in sé non rendeva infatti il bene giuridicamente indisponibile, pur se poteva escluderne di fatto la cessione o una cessione economicamente vantaggiosa, e non impediva la normale fruizione dell'immobile, per uso proprio o attraverso la sua locazione a terzi, né incideva in alcun modo in tale godimento. Nel caso di specie, la Corte d'appello non ha considerato se l'acquirente avesse allegato e dimostrato di avere effettivamente tentato di vendere o di altrimenti disporre del bene, inutilmente per l'esistenza dell'ipoteca, o

comunque di avere subito concretamente danni per l'esistenza dell'iscrizione di ipoteca.

D'altro lato, la Corte distrettuale non ha però nemmeno esaurito il vaglio dei danni in tesi subiti dall'acquirente: non avendo nemmeno preso in esame la questione dell'intervenuta estinzione dell'ipoteca per decorso del termine ventennale senza rinnovazione, non ha considerato neppure le relative implicazioni economiche, in termini di eventuali costi da sostenere per regolarizzare la liberazione del bene.

9. Con l'ultimo motivo di ricorso Agatino Antonio Condorelli lamenta la <<nullità della sentenza -omessa pronuncia- violazione dell'art.112 c.p.c. (art.360 comma primo n.4 c.p.c.)>>. Uno dei motivi d'appello che il ricorrente aveva formulato lamentava che, a fronte del riconoscimento a favore di controparte della garanzia per evizione, in concreto nessuna evizione si era ancora attuata e quindi la condanna per equivalente avrebbe dovuto essere condizionata sospensivamente. Su questa doglianza la Corte d'appello avrebbe omesso di pronunciare.

9.1. L'accoglimento dei motivi primo, quarto e quinto comporta l'assorbimento in senso proprio del sesto motivo, il quanto l'accoglimento dei predetti motivi copre e rende superflua la decisione sul sesto motivo.

10. In conclusione, sono accolti, per quanto di ragione, il primo, il quarto e il quinto motivo, sono rigettati il secondo e il terzo motivo, assorbito il sesto; la sentenza impugnata è cassata limitatamente ai motivi accolti, con rinvio alla Corte d'appello di Catania in diversa composizione che, riesaminando la domanda risarcitoria di Giuseppe Antonino Musmeci nei confronti di Agatino Antonio Condorelli, farà applicazione dei principi enunciati e si atterrà a quanto sopra esposto, provvedendo anche sulle spese del giudizio di legittimità.

P. Q. M.

La Corte accoglie il primo, il quarto e il quinto motivo di ricorso, rigetta il secondo e il terzo motivo, assorbito il sesto; cassa la sentenza impugnata

in relazione ai motivi accolti e rinvia alla Corte d'appello di Catania, in diversa composizione, anche per la statuizione sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di cassazione, il 10 dicembre 2025.

La Presidente
Linalisa Cavallino