

**Civile Ord. Sez. 3 Num. 17054 Anno 2018**

**Presidente: FRASCA RAFFAELE**

**Relatore: GRAZIOSI CHIARA**

**Data pubblicazione: 28/06/2018**

**ORDINANZA**

sul ricorso 9625-2016 proposto da:

BALDASSARRI BENITO, elettivamente domiciliato in  
ROMA, VIA FABIO MASSIMO, 45, presso lo studio  
dell'avvocato LUIGI MATTEO, rappresentato e difeso  
dall'avvocato DONNINO DONNINI giusta procura speciale  
in calce al ricorso;

**- ricorrente-**

**contro**

ANDRETTA CARMINE, elettivamente domiciliato in ROMA,  
VIA DI VILLA GRAZIOLI 5, presso lo studio  
dell'avvocato AMEDEO TONACHELLA, rappresentato e  
difeso dall'avvocato MARIA FRANCESCA MARIANI giusta  
procura speciale in calce al controricorso;

2018

932

9

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 94/2016 della CORTE D'APPELLO  
di ANCONA, depositata il 28/01/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 21/03/2018 dal Consigliere Dott. CHIARA  
GRAZIOSI;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

g

Rilevato che:

9625/2016

Con sentenza del 18 dicembre 2008 il Tribunale di Pesaro condannava il notaio Carmine Andretta a risarcire, per responsabilità professionale, Benito Baldassarri dei danni - equitativamente liquidati - derivatigli dall'erronea indicazione dei mappali di un immobile trasferito il 29 luglio 2008 da Benito Baldassarri al fratello Giacomo Baldassarri, con rettifica trascritta soltanto il 26 ottobre 2001: nel frattempo infatti il bene era stato pignorato - e il pignoramento era stato trascritto il 13 luglio 2001 - da un creditore di Giacomo Baldassarri (che a causa dell'errore ne appariva proprietario), e per impedire la prosecuzione della procedura esecutiva Benito Baldassarri, suo reale proprietario, aveva dovuto attivarsi e sostenere spese, venendogli inoltre negato il credito bancario.

Avendo l'Andretta proposto appello principale e il Baldassarri appello incidentale, la Corte d'appello di Ancona, con sentenza del 21 luglio 2015-28 gennaio 2016, accoglieva l'appello principale - escludendo il nesso causale tra l'errore del notaio e il danno patito dal Baldassarri - e rigettava l'appello incidentale, compensando le spese.

Il Baldassarri ha proposto ricorso, articolato in due motivi, illustrati anche con memoria; si è difeso l'Andretta con controricorso.

Considerato che:

1. Il primo motivo denuncia, ex articolo 360, primo comma, n.3 c.p.c., errata o falsa applicazione degli articoli 2644, 2659 e 2826 c.c. in ordine alla rilevanza dei dati catastali ai fini della opponibilità ai terzi.

Osserva il ricorrente che la corte territoriale ha ritenuto che, nonostante l'errore sui dati catastali in cui era incorso il notaio Andretta, l'immobile venduto era comunque identificabile tramite la sua descrizione nell'atto di compravendita. Questo asserto viene censurato perché - adduce il ricorrente - attiene ai rapporti tra venditore e acquirente, laddove nel caso in esame si tratta di opponibilità ai terzi dell'atto trascritto; e i terzi devono tenere in conto

esclusivamente la nota di trascrizione dell'atto, ai fini della opponibilità, in base al principio dell'autosufficienza della nota stessa, che è l'unica fonte di pubblicità immobiliare per i terzi, come riconosciuto dalla giurisprudenza di questa Suprema Corte. L'individuazione del contenuto della trascrizione grava sulla responsabilità di chi la richiede, redigendo la nota di trascrizione ex articolo 2659 c.c.; e la rettifica del contratto ai sensi dell'articolo 1432 c.c. non apporta eccezione ai principi della trascrizione, per cui, ai fini dell'opponibilità ai terzi dell'atto di alienazione con errore poi rettificato, vale il criterio della anteriorità della trascrizione ex articolo 1445 c.c. Pertanto il Tribunale aveva correttamente applicato il principio della anteriorità della trascrizione del pignoramento rispetto alla successiva rettifica: di qui l'esistenza del nesso causale tra l'erronea trascrizione operata dal notaio e il danno subito dal Baldassarri, ovvero gli esborsi necessari per evitare che l'immobile fosse messo all'asta in conseguenza dell'iscrizione dell'ipoteca e del pignoramento effettuati prima della ritardata trascrizione corretta del bene. E infatti il giudice dell'esecuzione aveva revocato la sospensione dell'esecuzione, dapprima concessa, proprio perché la rettifica era stata annotata il 26 ottobre 2001 laddove il pignoramento era stato trascritto il 13 luglio 2001.

2. Il motivo è manifestamente fondato poiché consolidata giurisprudenza di questa Suprema Corte insegna che, in diretta conseguenza della conformazione del sistema di pubblicità immobiliare, la opponibilità ai terzi di un atto trascritto si rapporta esclusivamente alla nota di trascrizione, e quindi non investe, come asserisce invece la corte territoriale, il contenuto dell'atto trascritto. Così in modo inequivoco si esprime il giudice nomofilattico: *"Nel nostro ordinamento la pubblicità immobiliare che si attua con il sistema della trascrizione è imperniata su principi formali, in forza dei quali il terzo che è rimasto estraneo all'atto trascritto, per individuare l'oggetto cui l'atto si riferisce attraverso la notizia che ne dà la pubblicità stessa, deve esclusivamente fare affidamento sul contenuto con cui la notizia dell'intervento dell'atto è riferita nei registri immobiliari; e, rispetto al terzo, l'atto cui la notizia si riferisce e, quindi, il suo oggetto, affinché la pubblicità - notizia possa svolgere effetti nei suoi confronti, risultano individuati esclusivamente da quel*

*contenuto, la cui individuazione è affidata, a sua volta, all'esclusiva responsabilità del soggetto che richiede la trascrizione, sul quale, per quel che interessa gli atti tra vivi, incombe l'onere di procedervi redigendo la nota di trascrizione (art. 2659 c.c.), che, come viene dalla legge dettagliatamente specificato, si sostanzia in una rappresentazione per riassunto dell'atto da trascrivere. Una volta redatta la nota, ed avvenuta la trascrizione sulla sua base, il contenuto della pubblicità - notizia è solo quello da essa desumibile e, su chi della notizia si avvale (almeno agli effetti delle conseguenze che la legge ricollega alla trascrizione in punto di circolazione dei beni immobiliari), non incombe alcun onere di controllo ulteriore. (Cass. sez. 3, 8 marzo 2005 n. 5002, invocata con pertinenza anche nel ricorso; e successivamente sulla stessa linea, tra gli arresti massimati, Cass. sez. 3, 1 giugno 2006 n. 13137, Cass. sez. 2, 5 marzo 2007 n. 5028, Cass. sez. 3, 31 agosto 2009 n. 18892 e Cass. sez. 1, 18 settembre 2009 n. 20144).*

Pretermettendo *in toto* tale certa lex, la corte territoriale, a ben guardare, ha parificato la posizione dei terzi a quella delle parti della compravendita, che, *ictu oculi*, conseguono una conoscenza diretta del contenuto dell'atto, che prescinde dal meccanismo di pubblicità immobiliare dettato dal codice. Del tutto illogica, prima ancora che erronea, è pertanto tale equiparazione degli estranei all'atto con i suoi contraenti, equiparazione sulla cui base la corte territoriale ha in effetti eliso il nesso causale tra l'erronea trascrizione e l'esecuzione immobiliare (v. motivazione della sentenza impugnata, pagine 3-4). Se, in realtà, il terzo equivalesse alla parte, il sistema di pubblicità immobiliare, alla fin fine, neppure occorrerebbe, in quanto la pubblicità diverrebbe un elemento intrinseco presente nell'atto stesso. A questa meta, in ultima analisi, è di fatto pervenuta la corte territoriale, rendendo irrilevante il contenuto della nota di trascrizione.

In conclusione, il primo motivo del ricorso deve essere accolto, con conseguente assorbimento del secondo, e la sentenza deve essere cassata con rinvio ad altra sezione della corte territoriale.

**P.Q.M.**

Accoglie il primo motivo del ricorso, assorbito il secondo, e cassa la sentenza impugnata con rinvio alla Corte d'appello di Ancona.

Così deciso in Roma il 21 marzo 2018