

- (1) **Responsabilità notarile per omissione di visure ipotecarie, risarcimento del danno in forma specifica, risarcimento del lucro cessante, limiti al danno risarcibile.**

La sentenza in epigrafe si caratterizza — nell'ambito del panorama giurisprudenziale relativo alla responsabilità notarile per omissione o inesattezza nello svolgimento delle indagini ipocatastali — per l'approfondimento delle problematiche relative all'individuazione del danno risarcibile ed alla determinazione delle concrete modalità di risarcimento. La maggior parte delle sentenze edite, infatti, affronta pressoché esclusivamente il problema del fondamento e dei limiti della responsabilità notarile, e quindi il momento genetico di detta responsabilità (v. in proposito la rassegna di D'AMICO, *Il notaio e l'obbligo di eseguire le c.d. visure ipotecarie e catastali*, in questa Rivista, 1989, pag. 422).

Il caso pratico da cui prende avvio l'indagine giurisprudenziale è il seguente: dopo la stipula di un atto notarile di compravendita di un immobile al prezzo (dichiarato in atto) di lire 22.000.000 (a fronte di un valore storico del bene al momento dell'acquisto valutato giudizialmente tra lire 56.250.000 e lire 75.000.000), gli acquirenti apprendono dell'esistenza di un'ipoteca, per lire 45.600.000, iscritta sul bene oggetto dell'atto, e convengono il notaio rogante dinanzi al Tribunale di Torino, per chiederne la condanna al risarcimento del danno in forma specifica, ex art. 2058 c.c., da attuarsi mediante cancellazione, ad opera del notaio medesimo, dell'ipoteca, nonché la condanna al risarcimento del lucro cessante (dato, nell'ipotesi, nella perdita di un'occasione di rivendere il bene, causa l'esistenza dell'ipoteca).

Il Tribunale, con una prima sentenza non definitiva in data 1 luglio-31 ottobre 1983, ritiene esistente la responsabilità contrattuale del notaio, ma respinge la domanda di risarcimento in forma specifica, rinviando ad un successivo giudizio per la determinazione del *quantum respondeatur*. Con sentenza del 19 settembre 1986 — 3 agosto 1987, il Tribunale rigetta la domanda degli attori, sulla base della considerazione che, non essendosi conclusa la procedura di esproprio (nel frattempo il debito era stato pagato ed il creditore aveva prestato il consenso alla cancellazione), nessun danno era stato effettivamente subito. Gli attori propongono quindi appello, e la Corte d'Appello di Torino, con sentenza in data 16 ottobre 1989 (riportata in questa Rivista, 1990, pag. 797, ed in *Foro it.*, 1990, I, pag. 1003), accoglie il reclamo, affermando:

— quanto al risarcimento in forma specifica, che lo stesso è applicabile alla materia della responsabilità contrattuale, e specificamente all'obbligazione risarcitoria del notaio per omissione di visure ipotecarie: « poiché il notaio ha l'obbligo di verificare la situazione giuridica del bene, ove ciò non faccia colposamente, ed attesti la libertà di un bene sottoposto a vincolo, l'obbligazione risarcitoria della purgazione dell'ipoteca in capo al notaio medesimo rappresenta l'obbligazione sanzionatoria speculare all'obbligazione contrattuale di verifica »;

— quanto al risarcimento del lucro cessante, provata in giudizio la possibilità di rivendita dell'immobile al prezzo di lire 78.000.000, la Corte d'Appello individua detto lucro cessante nella differenza tra il prezzo offerto (rivalutato) ed il prezzo di acquisto (anch'esso rivalutato) per un totale quindi di lire 61.964.300.

Il notaio viene quindi condannato, a fronte di un prezzo dichiarato in atto di lire 22.000.000, a cancellare l'ipoteca per lire 45.600.000, a risarcire il lucro cessante di lire 61.964.300, ed a pagare gli interessi e le spese del giudizio.

La Cassazione, con la sentenza sopra riportata, conferma la pronuncia della Corte d'Appello per quanto concerne il risarcimento in forma specifica, ritenendolo nella specie possibile, ai sensi dell'art. 2058 c.c., in quanto era già stato pagato il debito e prestato dal creditore il consenso alla cancellazione, e ritenendo esistente un danno risarcibile, connesso all'esistenza stessa dell'ipoteca, nonostante la mancata

conclusione della procedura di esproprio, sotto il profilo dell'impossibilità di conseguire alcuni vantaggi (quale la vendita vantaggiosa del bene), e della necessità di purgazione e cancellazione dell'ipoteca.

Viene invece cassata la sentenza di appello nella parte relativa al risarcimento del lucro cessante. Ciò perché « la mancata vendita non costituisce di per sé un danno, tranne che per chi non eserciti professionalmente la vendita immobiliare; negli altri casi, la stessa potrebbe esser fonte di danno solo in presenza di altri fattori, quali l'impossibilità di pagamento di un debito, od altro, dei quali, nella specie, non sarebbe stata fornita alcuna prova »; infatti, secondo la Cassazione, « il mancato guadagno, in conseguenza dell'impossibilità di realizzarne la vendita, non assume alcun carattere di definitività, si da determinare un corrispondente definitivo depauperamento del patrimonio del danneggiato: questi mantiene la disponibilità del bene, nel suo concreto valore, che può sempre realizzare, lucrando addirittura, eventualmente, un ulteriore incremento di guadagno per effetto, ad esempio, di un aumento dei valori immobiliari ». Ciò, a meno che intervenga un ribasso dei valori immobiliari, con conseguente perdita definitiva del guadagno che una rivendita tempestiva avrebbe consentito; circostanza, questa, da provarsi da parte dell'attore.

La vicenda giurisprudenziale citata offre quindi lo spunto per la riflessione su una serie di problematiche di notevole interesse: l'ammissibilità o meno del risarcimento in forma specifica relativamente alla responsabilità contrattuale del notaio; l'ammissibilità ed i limiti del risarcimento del lucro cessante; la definitività o meno (e quindi la risarcibilità) del danno derivante da iscrizione di un'ipoteca, quando e finché non segua la procedura di esproprio; la quantificazione del danno emergente risarcibile, in rapporto al nesso di causalità tra il comportamento del notaio e la concreta perdita patrimoniale verificatasi nella sfera giuridica dell'acquirente; la prevedibilità del danno da parte del notaio al momento della conclusione del contratto d'opera professionale e della stipula dell'atto notarile (su queste, e su altre problematiche connesse, v. per maggiori approfondimenti il mio *Visure ipotecarie, responsabilità civile del notaio, limiti del danno risarcibile*, Milano, Giuffrè Editore, 1995).

In questa sede, è possibile solo effettuare alcune rapide « incursioni » nelle problematiche sopra delineate, che hanno numerosi punti di interferenza con la teoria generale delle obbligazioni e della responsabilità civile.

Vi è innanzitutto la problematica del nesso di causalità (art. 1223 c.c.) tra comportamento omissivo del notaio, evento di danno (consistente nell'acquisto del bene gravato da formalità pregiudizievole) e perdita patrimoniale risarcibile. Ritenendo, come del resto riconosce la stessa sentenza della Corte d'Appello di Torino succitata, che nella maggior parte dei casi, se il notaio avesse debitamente eseguito le ispezioni ipotecarie e comunicato il risultato all'acquirente, questi non avrebbe acquistato, e quindi non avrebbe stipulato l'atto notarile, può ritenersi causalmente riferibile all'omissione del notaio solo la diminuzione patrimoniale corrispondente al prezzo pagato ed alle spese sostenute per l'acquisto; nessuna rilevanza può quindi avere (se non ai fini della responsabilità del venditore nei confronti del compratore) l'effettivo valore del bene oggetto dell'atto di compravendita (in tal senso, esattamente, la sentenza in epigrafe, laddove afferma che « l'ablazione del bene determina una corrispondente depauperazione patrimoniale costituita sia dal prezzo già corrisposto, sia dal mancato guadagno ». In senso contrario, Cass. 18 febbraio 1981, n. 982, secondo cui il danno risarcibile « va commisurato all'effettivo nocumento sofferto dalla parte con l'esproprio od il rilascio del bene, e può essere pari al valore dell'appartamento perduto a causa dell'omissione colposa del notaio »).

In parte connessa alla precedente è la problematica della prevedibilità del danno (art. 1225 c.c.): è evidentemente risarcibile solo il danno prevedibile da parte del notaio al momento della conclusione del contratto d'opera professionale o, al limite, al momento della stipula: accogliendo l'impostazione dottrinale prevalente (per cui v. BIANCA, *Inadempimento delle obbligazioni (sub. art. 1225)*, in *Commentario del codi-*

ce civile a cura di Scaloja e Branca, Bologna-Roma 1979, p. 371 ss.), in base alla quale il principio di prevedibilità serve a tutelare le parti dal rischio specifico inerente alla relazione particolare instaurata tra due soggetti, è evidente la rilevanza del valore dichiarato dalle parti dell'atto al notaio (in base al quale viene calcolato l'onorario graduale del notaio stesso, a norma dell'art. 1 della vigente tariffa notarile); nessuna rilevanza può quindi avere un maggior prezzo simulatamente occultato (tra l'altro nella maggior parte dei casi inopponibile al notaio, « terzo » rispetto all'accordo simulatorio), ovvero un maggior valore effettivo rispetto al prezzo o valore dichiarato. Per tornare al caso di specie deciso dalla sentenza commentata, non è in alcun modo prevedibile e risarcibile il danno quantificato in misura tanto maggiore rispetto al prezzo dichiarato; d'altra parte, portando alle logiche conseguenze il ragionamento sopra riportato della Corte d'Appello, se un bene acquistato per lire 22.000.000 fosse gravato da un'ipoteca (per ipotesi) di lire 200.000.000, a fronte di un debito non pagato, si dovrebbe far carico al notaio di pagare l'intero debito e cancellare l'ipoteca, al fine di far conseguire all'acquirente l'obiettivo di acquistare un bene libero da vincoli e gravami pregiudizievoli.

Il ragionamento di cui sopra vale, ovviamente, anche per il lucro cessante, con una precisazione: se è vero che il risarcimento del danno mira a ripristinare il patrimonio dell'acquirente nella situazione in cui si sarebbe trovato senza il comportamento fonte di responsabilità, è ovvio che anche il lucro cessante può considerarsi risarcibile solo nei limiti dell'« interesse negativo » a non stipulare il contratto, e quindi limitatamente alle « occasioni perdute » di impiegare diversamente il denaro speso per l'acquisto poi rivelatosi viziato (su tale concetto di « utilizzazione alternativa », contrapposto a quello di « utilizzazione successiva », e quindi per la considerazione del lucro cessante nell'ambito della problematica del risarcimento dell'« interesse negativo », v. TURCO, *Interesse negativo e responsabilità precontrattuale*, Milano 1990, p. 323); anche qui, quindi, nessuna rilevanza delle perdute occasioni di rivendere l'immobile acquistato.

In tema di risarcimento in forma specifica, la dottrina e la giurisprudenza prevalenti ritengono senz'altro estensibili il rimedio *ex art. 2058 c.c.* alla materia della responsabilità contrattuale (cfr. in proposito la rassegna di EBENE COBELLI, *Risarcimento in forma specifica*, in *La responsabilità civile*, diretta da Alpa e Bessone, V, p. 358-360), pur avvertendo che il « danno » rimane ontologicamente unitario, e che quindi non vi può essere — con l'applicazione dell'art. 2058 c.c. — un aggravio della posizione del soggetto responsabile rispetto all'ipotesi in cui si adotti la modalità del risarcimento per equivalente (v. in tal senso FRANZONI, *Fatti illeciti*, in *Commentario del codice civile* a cura di Scialoja e Branca, Bologna-Roma 1993, p. 1121, ed *ivi* citazioni di dottrina e giurisprudenza).

Per quanto concerne l'applicabilità del rimedio stesso alla responsabilità notarile causata da omissione di visure ipotecarie, vi sono innanzitutto tutta una serie di ipotesi in cui lo stesso non è « possibile », ai sensi dell'art. 2058, almeno per il notaio rogante: si pensi alle ipotesi — evidenziate anche nella sentenza commentata — in cui il bene è gravato da servitù, da vincoli di fondo patrimoniale, e simili. Se poi il ripristino si intende come eliminazione del vincolo contrattuale a cui l'acquirente non ha più interesse, è evidente che tale eliminazione non rientra nella disponibilità del notaio.

Quanto alle ipotesi di acquisto di immobile ipotecato, la conclusione — a seguito di una corretta interpretazione del nesso di causalità — della risarcibilità del mero « interesse negativo » dell'acquirente a non stipulare il contratto rende impraticabile — in quanto eccessivamente oneroso *ex art. 2058* — il rimedio *ivi* disciplinato quando le spese per la cancellazione dell'ipoteca eccedano il danno risarcibile; tenendo conto, altresì, che in mancanza di consenso alla cancellazione da parte del creditore, la stessa può essere anche « impossibile » per il notaio ai sensi dello stesso art. 2058 c.c.

Infine, la configurabilità stessa di un danno definitivo nella sfera giuridica dell'acquirente per la sola esistenza dell'ipoteca può dirsi quanto meno opinabile. In tale ottica una recente giurisprudenza (Trib. Pavia 20 aprile 1984, in *Resp. civ.*, 1991, p. 516), in un caso in cui, successivamente alla stipula di un mutuo ipotecario, si è scoperta l'esistenza di una precedente ipoteca, ha escluso l'esistenza di un danno risarcibile fino a quando, almeno, il mutuatario debitore paghi regolarmente il proprio debito e non vi sia, quindi, necessità di attivare la garanzia ipotecaria.

GAETANO PETRELLI

NOTAIO E ATTO NOTARILE — Omessa visura ipotecaria — Responsabilità del notaio
— Risarcimento in forma specifica — Ammissibilità.

È ammissibile il risarcimento in forma specifica del danno causato dal Notaio che ometta di effettuare le visure ipotecarie (1).

[Cass., III Sez. civ., 3 gennaio 1994, n. 6 — Pres. Scala — Rel. Nicastro — Ferrero c. Sparacino e Vaccaro].

(*Omissis*). — SVOLGIMENTO DEL PROCESSO. — Con citazione notificata il 16 ottobre 1982 Salvatore Sparacino e Pietra Vaccaro convenivano in giudizio, dinanzi al Tribunale di Torino, il notaio [...] esponendo che con atto da lui rogato in data 10 novembre 1980, rep. n. 50340, avevano acquistato da Katuscia Racca un immobile in Bosconero, del quale era stata garantita la libertà, risultato poi soggetto ad ipoteca e sul quale pendeva un procedimento esecutivo. Ritenuta ed affermata quindi la responsabilità del [...] per i danni loro derivati, a causa delle omesse visure catastali, gli attori chiedevano che venisse condannato a cancellare, a propria cura e spese, le iscrizioni pregiudizievoli e, in difetto, a rimborsar loro le spese necessarie, oltre al risarcimento di ogni altro danno.

Nella contumacia del convenuto, il Tribunale con sentenza non definitiva dell'1 luglio - 31 ottobre 1983, pur affermandone la responsabilità contrattuale, rigettava la domanda di risarcimento in forma specifica, disponendo l'ulteriore istruzione della causa al fine di determinare l'entità del danno subito dagli attori.

Avverso la sentenza questi ultimi formulavano riserva di appello.

Nell'ulteriore fase del giudizio si costituiva il convenuto e veniva espletata consulenza tecnica, all'esito della quale il Tribunale, con sentenza del 19 settembre 1986 - 3 agosto 1987, rigettava anche la domanda di risarcimento per equivalente rilevando che, non essendosi conclusa la procedura di esproprio, nessun danno si era verificato in concreto, non essendo stato nemmeno provato che il bene fosse stato posto in vendita ad un prezzo inferiore al valore di mercato, né qualsiasi altro diverso pregiudizio.

Le sentenze, appellate dallo Sparacino e dalla Vaccaro, venivano riformate dalla Corte di Appello di Torino, con quella ora impugnata, del 6-16 ottobre 1989.

La Corte, rilevato che in ordine alla responsabilità del notaio si era formato il giudicato, riteneva ammissibile il risarcimento in forma specifica anche nell'ambito della responsabilità contrattuale, condannando il [...] a provvedere entro trenta giorni alla cancellazione dell'ipoteca gravante sull'immobile e, in difetto, a rimborsare agli appellanti le somme all'uopo necessarie; ritenendo inoltre

provato che, a causa del vincolo ipotecario, gli appellanti, secondo le indicazioni fornite da vari testi, non avevano potuto procedere alla vendita dell'immobile, accettando le vantaggiose offerte ricevute, condannava il [...] a risarcire loro l'ulteriore danno costituito dal mancato guadagno e, in particolare, dalla differenza tra l'offerta migliore ricevuta ed il prezzo pagato, attualizzato al momento della stessa, danno da rivalutarsi per effetto dell'intervenuta svalutazione monetaria.

Per la cassazione, della sentenza, ricorre il [...], avanzando quattro motivi di censura, cui resistono, con controricorso, e successiva memoria, lo Sparacio e la Pietra.

MOTIVI DELLA DECISIONE. — 1. Col primo motivo, relativo alla domanda di reintegrazione in forma specifica, il ricorrente deduce — *ex art.* 360 n. 3 e 5 c.p.c. — la violazione degli artt. 1223 e 2056 c.c., 346, 352 e 112 c.p.c.

Il motivo contiene, in realtà, due distinte censure, la seconda delle quali ha carattere di pregiudizialità rispetto alla prima.

1.1. Assume, infatti, il ricorrente che la domanda di risarcimento in forma specifica non sarebbe stata riproposta nelle conclusioni definitive in prime cure né in quelle dell'atto di appello o nelle conclusioni rese in secondo grado, avendo gli attori-appellanti fatto esclusivo riferimento agli artt. 2056 e 1226 c.c.: quella domanda doveva ritenersi, pertanto, rinunciata.

È indubbio che, a norma dell'art. 346 c.p.c., « le domande e le eccezioni non accolte nella sentenza di primo grado, che non sono espressamente riproposte in appello, si intendono rinunciate ».

La Corte di merito ha sottolineato, in proposito, che il rigetto della domanda di risarcimento in forma specifica aveva formato oggetto di un apposito motivo di gravame, sicché il problema esula dal principio richiamato. La Corte di merito non ha ignorato, peraltro, che la domanda in esame non era stata « considerata nelle conclusioni assunte in grado di appello », ritenendo che l'omissione non assumeva, nella specie, rilevanza: il *petitum* va individuato, infatti, non tanto con riferimento alle domande formalmente espresse, ma attraverso l'esame complessivo delle motivazioni ed argomentazioni svolte, in relazione alle quali non appariva dubbio che la domanda di risarcimento in forma specifica era stata costantemente posta e riproposta.

Il problema si sposta quindi sull'altro, relativo alla individuazione ed interpretazione delle domande, demandato al giudice di merito, le cui conclusioni rimangono incensurabili in questa sede se sorrette, come nella specie, da una motivazione immune da vizi logici e giuridici.

1.2. Ugualmente infondata la prima censura, attraverso la quale il ricorrente contesta che la violazione dell'obbligazione contrattuale di verifica dei libri ipotecari possa determinare l'obbligazione sanzionatoria speculare di eliminazione del vincolo taciuto; ad avvalorare tale concreta inammissibilità richiama l'ipotesi in cui il vincolo sia rappresentato da una servitù o dalla costituzione di un fondo patrimoniale, non eliminabile dal notaio.

È principio di comune acquisizione che ogni violazione di obblighi contrattuali determina, in capo all'inadempiente, il sorgere del diritto al risarcimento del danno (artt. 1218 e 1453 c.c.), con finalità di reintegrare il patrimonio del danneggiato del depauperamento subito per fatto dell'inadempiente.

Si era dubitato, in passato, circa la possibilità del risarcimento in forma specifica, sulla considerazione che l'art. 2058 c.c. è collocato nel capo relativo alla responsabilità aquiliana, laddove il risarcimento del danno contrattuale sarebbe regolato dall'art. 1223 c.c.

Una più attenta considerazione ha portato a rilevare che l'art. 1223 c.c. — la cui rubrica è, significativamente, « risarcimento del danno » — individua il danno risarcibile, come « conseguenza immediata e diretta » dell'inadempimento, nella duplice configurazione della « perdita subita » e del « mancato guadagno », che si sogliono indicare come danno emergente e lucro cessante, ma non dispone alcunché sulle modalità del risarcimento. Tali modalità devono quindi individuarsi altrove ed in particolare nell'art. 2058 c.c., che espressamente riconosce la facoltà di richiedere il risarcimento in forma specifica (oltre che per equivalente), limitandolo: a) alla sua possibilità, in tutto od in parte; b) alla non eccessiva onerosità per il debitore, da valutarsi dal giudice di merito.

Il danno economico — la *deminutio patrimonii* — è, del resto, ontologicamente unitario, sia che scaturisca da un inadempimento contrattuale che da un illecito extracontrattuale, sicché la norma in esame, sebbene posta nell'ambito « dei fatti illeciti », contiene un principio di carattere generale, applicabile anche al primo.

Erroneamente si richiama, in proposito, l'impossibilità, da parte del notaio, di provvedere alla « cancellazione » di determinate iscrizioni (quali quelle relative a diritti reali o ad altri vincoli) dacché in tal caso — come si è visto — è la legge stessa che esclude la reintegrazione in forma specifica.

Né è esatto affermare che nella specie non sussisterebbe alcun pregiudizio, per la mancata conclusione della procedura di esproprio, specie una volta che già il Tribunale aveva dato atto del pagamento del debito e del consenso del creditore, ipotecario alla cancellazione dell'ipoteca; il danno sarebbe costituito dalla somma necessaria per cancellarla, mediante lo svolgimento di quelle formalità che il ricorrente stesso si era dichiarato disposto ad espletare.

La tesi è, in realtà, strettamente connessa a quella sviluppata col secondo motivo, mentre, sotto il profilo in esame, smentisce l'assunto da cui parte, dimostrando sia l'esistenza di un danno, sia pure limitato, secondo quanto si afferma, alle spese necessarie per la cancellazione, sia la concreta possibilità, a seguito del pagamento del debito e del consenso già prestato dal creditore ipotecario, che vi proceda il notaio.

Il danno è connesso, del resto, all'esistenza stessa dell'ipoteca, e discende dalla eventuale espropriazione che l'acquirente subisce, con la conseguente perdita del bene, ovvero, anche in mancanza di espropriazione, dall'impossibilità di conseguire taluni vantaggi, quali quelli derivanti da una vendita vantaggiosa o alla fine, quanto meno, dalla necessità della purgazione dell'ipoteca, a norma degli artt. 2889 ss. c.p.c.

2. Il secondo motivo attiene al risarcimento integrativo, dell'ulteriore danno corrispondente al mancato guadagno, costituito — secondo la Corte piemontese — dalla differenza tra il prezzo ch'era stato offerto dai terzi agli acquirenti e quello corrisposto al venditore. L'individuazione del preteso danno ulteriore, nella sentenza impugnata, comporterebbe la violazione degli artt. 1223, 1225 e

2056 c.c. La mancata vendita non costituisce di per sé un danno, tranne che per chi non eserciti professionalmente la vendita immobiliare; negli altri casi, la stessa potrebbe essere fonte di danno solo in presenza di altri fattori, quali l'impossibilità del pagamento di un debito, od altro, dei quali, nella specie, non sarebbe stata fornita alcuna prova.

Il motivo appare, in parte, fondato.

Si è già chiarito, nel precedente paragrafo, che l'esistenza stessa del vincolo ipotecario è, normalmente, produttiva di danno, di cui sono state individuate alcune componenti.

Fra queste componenti non può essere annoverata, di per sé — come sembra, sia pure implicitamente, ritenersi con la sentenza impugnata —, la mancata modificazione del patrimonio, da immobiliare in numerario.

È indubbio che l'ablazione del bene determina una corrispondente depauperazione patrimoniale costituita sia dal prezzo già corrisposto, che dal mancato guadagno. Allorché, viceversa, per qualsiasi motivo, non segua alcuna espropriazione, il mancato guadagno, in conseguenza dell'impossibilità di realizzarne la vendita, non assume alcun carattere di definitività, sì da determinare un corrispondente definitivo depauperamento del patrimonio del danneggiato: questi mantiene la disponibilità del bene, nel suo concreto valore, che può sempre realizzare, lucrando addirittura, eventualmente, un ulteriore incremento di guadagno per effetto, ad esempio, di un aumento dei valori immobiliari. In tal caso il danno è costituito esclusivamente da quello che potrebbe derivare dalla mancata disponibilità del numerario (interessi, mancato impiego in attività vantaggiose, etc.), ovvero dalla impossibilità di realizzare in futuro lo stesso prezzo, per il quale si è ricevuta offerta, per effetto del mutamento dei valori immobiliari, con conseguente perdita definitiva del guadagno che una rivendita tempestiva avrebbe consentito. Non è superfluo aggiungere che spetta all'attore fornirne la prova.

3. Rimangono assorbiti, in conseguenza, il terzo ed il quarto motivo (sicché non rileva la loro eventuale, eccepita novità) con i quali si denuncia, rispettivamente: *a*) la violazione dell'art. 2725 c.p.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., in quanto la Corte di merito avrebbe fondato il proprio convincimento su prove inammissibili, quali le prove testimoniali tese a provare pretese promesse o proposte di acquisto immobiliare tra le parti; *b*) la mancata deduzione, dal danno pur erroneamente individuato, di quanto i controricorrenti avrebbero dovuto sborsare per imposte dirette ed INVIM.

La sentenza impugnata dev'essere, pertanto cassata, in relazione al motivo accolto, con rinvio, anche per le spese, ad altra sezione della Corte di Appello di Torino.

P.Q.M. — La Corte accoglie, per quanto di ragione, il secondo motivo di ricorso; rigetta il primo e dichiara assorbiti gli altri; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia, anche per le spese, ad altra sezione della Corte di Appello di Torino.