

FATTI DI CAUSA

1. La società [REDACTED] S.a.s. convenne in giudizio, innanzi al Tribunale di Foggia, [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nonché [REDACTED] esponendo che:

-con atto pubblico del 28 marzo 2007, aveva acquistato dai convenuti un fondo rustico con sovrastanti fabbricati rurali ed urbani di cui i venditori avevano garantito la proprietà e la libera disponibilità, obbligandosi ad ottenere l'annotazione dell'affrancazione dei livelli esistenti a favore del Comune di Monte Sant'Angelo entro e non oltre il 31 dicembre 2007;

- i venditori vi avevano provveduto solo parzialmente, non essendo stata liberata la particella [REDACTED] su cui esisteva un immobile privo della continuità della trascrizione.

Tanto premesso in fatto, la società Agricola chiese accertarsi che con l'atto pubblico del 28.3.2007 era stato venduto il fabbricato rurale di cui al foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] e, conseguentemente, di ordinare ai convenuti di procedere all'attività necessaria per legittimare la continuità delle trascrizioni, oltre al risarcimento danni da liquidarsi in separata sede.

1.1. Si costituirono i convenuti per resistere alla domanda.

1.2. Il Tribunale di Foggia, in accoglimento parziale della domanda, condannò i convenuti ad affrancare la porzione di fabbricato di cui alla [REDACTED] nei confronti del Comune di Monte Sant'Angelo mentre rigettò la domanda relativa all'accertamento della compravendita del fabbricato di cui al Foglio [REDACTED] [REDACTED] e dell'appartamento di cui al foglio [REDACTED] [REDACTED] nonché il rigetto della richiesta di condanna dei convenuti a perfezionare la



continuità delle trascrizioni riguardo a quest'ultimo immobile, essendone risultato privo.

Secondo il Tribunale, la società attrice non aveva prodotto l'atto pubblico, né in originale, né in copia conforme.

Avverso la sentenza del Tribunale la società [REDACTED] S.a.s. propose appello, resistito da [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nonché [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] questi ultimi eredi di [REDACTED]

1.3. La Corte d'appello di Bari, con sentenza n. 944/24, accolse l'appello limitatamente alla domanda relativa alla correzione della sentenza di primo grado nella parte in cui aveva erroneamente disposto la distrazione delle spese mentre rigettò nel merito il gravame.

Per quel che rileva in questa sede, la corte territoriale, sulla questione riguardante il valore probatorio della visura allegata in primo grado dalla società, condivise la motivazione del Tribunale nel ritenere che detta visura avesse unicamente valore di pubblicità-notizia e che, quindi, non fosse idonea ad attestare il diritto di proprietà.

Anche in relazione alla domanda relativa all'assenza di continuità delle trascrizioni, rilevò che la mancata allegazione documentale dell'atto di vendita non consentiva l'accoglimento della domanda in relazione all'accertamento della vendita dell'appartamento di cui alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] mentre, in relazione alla particella [REDACTED] [REDACTED] era condivisibile la decisione del primo giudice, posto che i convenuti non avevano sollevato contestazioni.

In ogni caso, la mancanza del deposito dell'originale o della copia conforme del rogito datato 28/03/2007 era dirimente e giustificava il rigetto della domanda.



2. La Società Semplice [REDACTED] già Società [REDACTED] s.a.s. di [REDACTED] & c., ha proposto ricorso per cassazione sulla base di quattro motivi.

2.1. [REDACTED] e [REDACTED] sono rimasti intimati.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso si denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma n. 3 cod. proc. civ., la violazione e falsa applicazione degli artt. 345 e 112 cod. proc. civ. per avere la Corte territoriale errato nel ritenere non provata la vendita a causa del mancato deposito dell'originale, ovvero della copia conforme, dell'atto pubblico, nonostante la produzione dell'atto di vendita fosse avvenuta in grado d'appello. Peraltro, la copia effettivamente ivi prodotta sarebbe mancante, a causa di un mero rifiuto, della sola attestazione di conformità della copia all'originale ma i convenuti non avrebbero disconosciuto, né contestato il contenuto dell'atto, ovvero l'avvenuta vendita degli immobili di cui alle [REDACTED]. In ogni caso, la produzione del documento in copia autentica integrale era stata prodotta in appello e sarebbe caratterizzata da elementi di decisività.

2. Con il secondo motivo si denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3 cod. proc. civ., la violazione/falsa applicazione dell'art. 2719 cod. civ. in riferimento alla validità probatoria della copia dell'atto di vendita del 28/03/2007. La società ricorrente richiama il principio secondo cui la produzione in giudizio di una copia di scrittura o di una qualsiasi riproduzione meccanica, in mancanza di disconoscimento, si considera riconosciuta tanto nella sua conformità all'originale, quanto nel suo contenuto.



3. Con il terzo motivo si lamenta, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., la violazione e falsa applicazione degli artt. 2719 e 2697 cod. civ., poiché la Corte d'appello avrebbe rigettato le domande proposte dalla società attrice, adombrando la responsabilità del notaio rogante l'atto di vendita del 28/03/2007, perché non avrebbe effettuato le rituali verifiche preventive relative alla libera disponibilità del bene mentre avrebbe dovuto pronunciarsi sulla domanda volta ad ottenere una dichiarazione giudiziale sulla mancanza di continuità delle trascrizioni in riferimento all'appartamento al primo piano censito alla [REDACTED] mentre il sottostante piano terra censito alla [REDACTED] sarebbe gravato da livello a favore del Comune di Monte Sant'Angelo. Poiché la domanda proposta dall'attrice non sarebbe una domanda di accertamento della proprietà ma di accertamento della non continuità nelle trascrizioni, con contenuto a carattere negativo, la prova positiva del contrario sarebbe spettata ai convenuti.

4. I motivi, che per la loro connessione vanno trattati congiuntamente, sono fondati.

La Corte d'appello ha fondato la decisione sull'assenza dell'atto di vendita del 28.3.2007, necessario per accertare la continuità nelle trascrizioni, nonostante i venditori avessero garantito la libera disponibilità dei beni e si fossero obbligati ad affrancare i fondi dai livelli.

In realtà l'atto di vendita era stato prodotto in primo grado, sebbene in copia non autentica ma i convenuti non avevano disconosciuto, né contestato il contenuto dell'atto.

In grado d'appello, il documento era stato prodotto in copia autentica integrale.



Orbene, l'art. 2719 c.c., che esige l'espresso disconoscimento della conformità con l'originale delle copie fotografiche o fotostatiche è applicabile tanto alla ipotesi di disconoscimento della conformità della copia al suo originale, quanto a quella di disconoscimento della autenticità di scrittura o di sottoscrizione, e, nel silenzio normativo sui modi e termini in cui deve procedersi, entrambe le ipotesi sono disciplinate dagli artt. 214 e 215 c.c., con la conseguenza che, anche nel corso del processo esecutivo, la copia fotostatica non autenticata si ha per riconosciuta, tanto nella sua conformità all'originale quanto nella scrittura e sottoscrizione, se non disconosciuta in modo formale e inequivoco alla prima udienza o difesa utile del processo di esecuzione ovvero attraverso la costituzione in sede di opposizione all'esecuzione (Cass. n. 5733/23; Cass. n. 18074/19).

Nel caso di specie, l'atto di vendita, sebbene prodotto in copia non autentica, non era stato disconosciuto dai convenuti, che si erano difesi, sostenendo di aver adempiuto agli obblighi assunti nel contratto, affermando, altresì, che il termine di adempimento non era perentorio.

Ne consegue l'erroneità della decisione della Corte d'appello, che ha basato la decisione sulla inidoneità delle visure catastali ai fini del riconoscimento della proprietà dei beni immobili sebbene l'atto di vendita fosse stato prodotto, seppur in copia non autentica, innanzi al Tribunale e non disconosciuto, e, successivamente, in copia autentica innanzi alla Corte d'appello.

5.E' assorbito il quarto motivo di ricorso, con il quale si deduce, in conseguenza dell'accoglimento dei precedenti motivi, l'omesso riconoscimento dei danni derivanti dalla mancanza di continuità delle trascrizioni e, pertanto, dell'impossibilità di alienare a terzi l'immobile.



6. In conclusione, i primi tre motivi di ricorso devono essere accolti e va dichiarato assorbito il quarto.

La sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte d'appello di Bari in diversa composizione.

P.Q.M.

Accoglie i primi tre motivi di ricorso, dichiara assorbito il quarto, cassa la sentenza impugnata in ordine ai motivi accolti con rinvio, anche per le spese del giudizio di legittimità innanzi alla Corte d'appello di Bari in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di cassazione, in data 9 aprile 2026.

Il Presidente
Mauro Mocci

