

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI PALERMO, SEZIONE PRIMA CIVILE

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 1392/2008 del R.G. Cont. Civ. di questa Corte di Appello, avente ad oggetto "Risarcimento danni da responsabilità professionale", posta in decisione nell'udienza collegiale del 17.4.2013 e promossa in questo grado

DA

M.I., nato il (...) a P. - C.F.: (...), ivi residente in Via C. n. 29,

M.V., nato il (...) a P., - C.F.: (...), residente a R., Via L. n. 23, rappresentati e difesi, unitamente e divisamente, dagli Avv.ti (OMISSIS) e (OMISSIS), ed elettivamente domiciliati presso lo studio del primo, in Palermo, Via Principe di Belmonte n. 99, giusta procura speciale segnata a margine dell'atto di appello

APPELLANTI

CONTRO

D.S.

residente in S., Via G. n. 2, ed elettivamente domiciliato in Palermo, Via Francesco Paolo Di Blasi n. 16 presso lo studio dell'Avv. (OMISSIS), che lo rappresenta e difende, unitamente all'Avv. (OMISSIS) del Foro di Milano, giusta procura speciale segnata in calce alla comparsa di risposta

APPELLATO

E CONTRO

A. S.P.A. in persona del legale rappresentante pro-tempore, elettivamente domiciliata in Palermo, Via Messina n. 15, presso lo studio dell'Avv. (OMISSIS), che la rappresenta e difende giusta procura speciale segnata in calce alla copia notificata dell'atto di citazione introduttivo del primo grado del giudizio -

APPELLATA - APPELLANTE INCIDENTALE

E CONTRO

S.I.A.T. S.P.A. in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in Palermo, Via Messina n. 15, presso lo studio dell'Avv. (OMISSIS), che la rappresenta e difende giusta procura speciale segnata in calce alla copia notificata dell'atto di citazione introduttivo del primo grado del giudizio -

APPELLATA - APPELLANTE INCIDENTALE

E CONTRO

M. S.P.A. in persona del legale rappresentante pro-tempore, elettivamente domiciliata in Palermo, Via Ildebrando Pizzetti n. 48 presso lo studio dell'Avv. (OMISSIS), che la rappresenta e difende giusta procura speciale in noi. (OMISSIS) (MI) in data 28.9.2004

APPELLATA

E CONTRO

U. S.P.A. in persona del legale rappresentante pro-tempore, elettivamente domiciliato, che la rappresenta e difende giusta procura speciale segnata a margine della comparsa di costituzione in primo grado

APPELLATA

E CONTRO

S.COOP. A R.L., con sede in Verona, A 0032016237) in persona del suo procuratore e legale rappresentante L.D.P., quale società cessionaria del ramo di azienda della Ve. S.p.a., giusta provvedimento Isvap n. 2230 del 9 dicembre 2003, pubblicato sulla G.U. n.290 del 15 dicembre

2003, elettivamente domiciliata in Palermo nella Via Principe di Belmonte n. 3 presso lo studio dell'avv. (OMISSIS), che la rappresenta e difende giusta p speciale segnata in calce alla cCE(...)ia notificata dell'atto di appello

APPELLATA

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO - MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto notificato il 5.4.2002 M.I. e V. citarono in giudizio avanti il Tribunale di Palermo il notaio D.S., asserendo di avere acquistato in data 4.7.1984, con atto rogato da quest'ultimo, da potere della società S. M. Costruzioni, alcune unità immobiliari, facenti parte di un edificio sito al civico 29 della Via Calcante, ancora non catastate, libere da pesi, vincoli e formalità, ad eccezione di una iscrizione ipotecaria del 12/8/1980 ai nn. 2910/12677, nonché delle formalità pubblicate presso la Conservatoria dei RR.II di Palermo l'8/9/1983 ai nn. 3296/12677, formalità che la parte venditrice si obbligava a cancellare a proprie cure e spese entro sei mesi; che con sentenza del Tribunale di Palermo del 15/25-6-1987, detta società veniva dichiarata fallita; che risultava che in data antecedente la stipula degli atti di compravendita era stato trascritto un pignoramento immobiliare sul terreno sul quale erano stati poi edificati gli immobili, che la Curatela era stata autorizzata a continuare la procedura esecutiva relativa, pendente alla data della sentenza dichiarativa di fallimento; che avevano chiesto, senza esito, al notaio di essere risarciti di tutti i danni subiti in dipendenza dell'acquisto degli immobili pignorati.

Tutto ciò premesso, chiesero che venisse accertata la responsabilità professionale del notaio D., per non avere adempiuto all'obbligo professionale di accertare che gli immobili fossero liberi da formalità pregiudizievoli, riservandosi di chiedere in un successivo giudizio la condanna dello stesso al risarcimento dei danni.

Il D., costituitosi in giudizio, contestò il fondamento dell'avversa domanda e ne chiese il rigetto.

Chiese ed ottenne, inoltre, di essere autorizzato a chiamare in le società A., SIAT, U. e V. con cui aveva stipulato contratto di assicurazione per la responsabilità professionale, al fine di essere manlevato nella ipotesi di accoglimento della domanda attrice.

Tutte le società anzidette si costituirono in giudizio, instando per il rigetto delle domande avanzate nei loro confronti.

Con sentenza dei 10.2.2007/7.1.2008 il Giudice monocratico del Tribunale respinse la domanda attrice, dichiarando assorbite le domande di garanzia spiegate dal convenuto nei confronti delle società assicuratrici, condannò gli attori in solido tra loro al pagamento delle spese del giudizio nei confronti del convenuto, e condannò altresì gli attori, in solido tra loro, al pagamento delle spese nei confronti delle società terze chiamate in garanzia.

Osservò, in particolare, che nei tre atti di compravendita stipulati il 4/4/1984 con la società M. Costruzioni, e relativi agli appartamenti ubicati in via C. n. 29, piano rialzato a destra e a sinistra scala A, e piano rialzato a destra scala C, detti appartamenti erano stati venduti " *liberi ad esenti da pesi, oneri fiscali e reali condizioni di rescindibilità del contratto iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli ed altri vincoli e diritti di terzi ad eccezione della ipoteca pubblicata il 12/8/1980 ai nn. 2901/2359, nonché l'8 settembre 1983 ai nn. 32046/2650 nonché delle formalità pubblicate presso la Conservatoria dei RR.n di Palermo il 12 settembre 1993 ai nn. 3296/12677, formalità che comunque la parte venditrice si impegna ed obbliga di cancellare a propria cura e spese entro sei mesi da oggi*".

Ed a prescindere dalla circostanza che gli attori non avevano neppure prodotto in giudizio copia dell'atto di pignoramento trascritto ad istanza della BANCA ai nn. 41366/34086, di cui assumevano l'esistenza, non era comunque contestato che il decreto ingiuntivo in forza del quale era stata iscritta ipoteca ad istanza della BANCA, e di cui era stata fatta espressa menzione negli atti di compravendita, costituiva il titolo esecutivo sulla base del quale, successivamente, l'azienda di credito creditrice aveva trascritto l'atto di pignoramento, di cui gli attori lamentavano l'esistenza.

Non sarebbe stato perciò ravvisabile alcun inadempimento da parte del notaio D. nella preparazione e stesura degli atti di compravendita, atteso che quest'ultimo dava atto espressamente dell'esistenza di quella formalità pregiudizievole, conseguente al provvedimento monitorio ottenuto dalla banca creditrice, in forza del quale poi la stessa banca aveva agito *in executivis* nei confronti della società costruttrice e degli acquirenti degli immobili.

Gli stessi attori, dunque, sarebbero stati a conoscenza dell'esistenza di un titolo esecutivo ottenuto dalla banca creditrice, con cui poi la stessa aveva iniziato la procedura esecutiva.

Né poteva ritenersi che il notaio avesse l'obbligo di avvisare gli acquirenti che il debito non era ancora estinto, e che "era molto probabile" che il creditore ipotecario agisse esecutivamente in danno della società debitrice, non essendo il notaio tenuto a detto adempimento nello svolgimento dei propri doveri professionali.

Avverso l'anzidetta sentenza hanno proposto appello M.I. e M.V..

Tutti gli appellati, costituitisi con separate comparse responsive e con distinti procuratori, ad eccezione dell'A. e della S.I.A.T., assistite dal medesimo difensore, hanno resistito al gravame.

Queste due ultime società hanno altresì proposto appello incidentale condizionato.

All'udienza collegiale del 17.4.3 le parti hanno precisato le rispettive conclusioni, quindi, la causa è stata posta in decisione, con assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c.

Con il **PRIMO MOTIVO** del proposto gravame gli appellanti, dopo avere premesso esser vero che negli atti di compravendita risultava l'iscrizione di due ipoteche, rispettivamente dei 12 agosto 1980 e 8 settembre 1983 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, formalità che parte venditrice si era obbligata a cancellare a propria cura e spese entro sei mesi dalla stesura degli atti, assumono che non è a causa di queste ultime formalità che essi lamentavano la responsabilità del notaio; bensì facevano riferimento all'esistenza, prima della sottoscrizione degli atti pubblici de quibus, ad un pignoramento immobiliare sul terreno sul quale insistevano gli immobili alienati. Il giudice in buona sostanza avrebbe posto a fondamento della propria decisione l'assunto secondo cui, poiché negli atti di compravendita risultava l'esistenza delle formalità ipotecarie - che avevano poi condotto alla trascrizione del pignoramento immobiliare - gli appellanti ne avrebbero potuto accorgersi che da lì a qualche anno quella formalità ipotecarie si sarebbero trasformate in pignoramento, e perciò in una formalità assai più grave, tale da provocare la totale evizione del bene acquistato.

Non si poteva perciò comprendere come il primo giudice fosse pervenuto a tale conclusione, ove si consideri che, secondo il costante orientamento giurisprudenziale, il notaio incaricato della preparazione e stesura di un atto pubblico di compravendita immobiliare deve porre in essere tutte le attività finalizzate ad accertare la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene e, in generale, delle risultanze dei registri immobiliari attraverso la loro visura, e quindi informare il cliente dell'esito di tale indagine, e nell'ipotesi di accertamento di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, dissuaderlo dallo stipula dello stesso, salva espressa deroga di entrambe le parti, redatta per iscritto.

Con il **SECONDO MOTIVO** gli appellanti assumono che comunque, a parte la decisiva circostanza che il notaio non li aveva avvisato dell'esistenza di un pignoramento immobiliare trascritto antecedentemente alla stipula dell'atto pubblico di compravendita, secondo la giurisprudenza anche la sola esistenza dell'iscrizione ipotecaria avrebbe dovuto indurre il notaio a dissuadere il cliente dalla stipula dell'atto, salva espressa deroga con le modalità anzidette.

Con il **TERZO MOTIVO**, infine, gli appellanti si dolgono della condanna al pagamento delle spese processuali, sia in favore del notaio convenuto, che dei terzi da questi chiamati in garanzia, assumendo che dette spese avrebbero dovuto essere per ragioni di equità quantomeno compensate.

Le censure sono prive di fondamento.

Invero, come è stato correttamente rilevato dal primo giudice, di là dal fatto che non risulta prodotta in giudizio copia dell'atto di pignoramento trascritto ad istanza della **BANCA**, di cui gli appellanti assumono l'esistenza, risulta espressamente dallo stesso contenuto degli atti di vendita de quibus, che gli appellanti erano perfettamente a conoscenza dell'esistenza delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili che ne costituivano oggetto, e quindi della concreta possibilità di subire l'evizione, possibilità della quale avevano accettato il relativo rischio, confidando nella correttezza e nella diligenza della società venditrice, che, come si è detto, si era impegnata a operare cancellazione delle ipoteche entro sei mesi.

Ed in tale conoscenza deve ritenersi assorbito l'obbligo di correttezza, gravante sul notaio, che presiede all'esecuzione del contratto e che si traduce nell'obbligo di informazione del professionista nei confronti del cliente (cfr. Cass. Civ., Sez. 2, 26/01/2004, n. 1330). Vedasi anche Cass. Civ. Sez. II, 5 febbraio 2007, n. 2485: *"Non incorre in responsabilità per negligenza professionale il notaio il quale, nell'ipotesi di vendita di terreni dei quali l'alienante assumeva di avere acquistato la proprietà per usucapione senza il relativo accertamento giudiziale, non abbia avvertito l'acquirente che l'acquisto poteva essere a rischio, ove nell'atto venga espressamente inserita una clausola dalla quale possa desumersi che l'acquirente era comunque consapevole di tale rischio"*.

E nella specie, come si è visto, gli appellanti erano a conoscenza dell'esistenza di un titolo esecutivo ottenuto dalla banca creditrice, a fronte di un decreto ingiuntivo non opposto perciò divenuto irrevocabile, con cui poi la stessa aveva iniziato la procedura esecutiva.

Né, d'altra parte, come è o correttamente evidenziato primo Giudice, poteva ritenersi sussistente a carico del notaio l'obbligo di avvisare gli acquirenti che il debito non era ancora estinto, e della rilevante probabilità che il creditore ipotecario agisse esecutivamente in danno della società debitrice, non essendo il notaio tenuto ad un siffatto adempimento nello svolgimento della propria attività professionale.

Inoltre, è jus receptum che, ai fini del riconoscimento della responsabilità del notaio per erroneità delle visure ipocatastali effettuate (e della concorrente responsabilità del venditore per la mendace assicurazione della libertà del bene) e del relativo accoglimento della domanda di risarcimento danni, l'acquirente di un immobile, rivelatosi dopo la vendita ipotecato, deve dimostrare di avere subito un pregiudizio effettivo e concreto, non ravvisabile nel mero pericolo di esecuzione da parte del creditore ipotecario o nell'indisponibilità giuridica del bene, connessa al pignoramento (Cass. Civ., Sez. II, 13 ottobre 2008, n. 25050).

E nella specie deve ritenersi esclusa - e comunque non provata - la sussistenza di alcuno specifico pregiudizio per gli appellanti derivante dalla omessa rilevazione, da parte del notaio, in sede di effettuazione delle visure ipocatastali, dell'atto di pignoramento, posto che il pignoramento di un immobile, come è dato di comune conoscenza, costituisce il naturale sbocco in executivis di un procedimento tendente ad ottenere il soddisfacimento di un credito sorretto da una garanzia ipotecaria avente ad oggetto il medesimo immobile, e che, pertanto, il dedotto pregiudizio sarebbe sussistito anche se negli atti vendita fosse stata espressa menzione, oltre che delle ipoteche, anche del pignoramento.

Ancora più netta appare l'insussistenza di alcun pregiudizio per gli appellanti in dipendenza del fallimento della società venditrice, posto che gli stessi insorgono dopo avere avuto comunicazione, da parte del curatore, dell'intervento di quest'ultimo nella procedura esecutiva, apparendo del tutto irrilevante, ai fini anzidetti, che l'esecuzione avvenga nelle forme dell'espropriazione forzata individuale, ovvero di quella concorsuale, siccome dispone l'art. 51 legge fall.

Correttamente, pertanto, il primo Giudice ha respinto la domanda risarcitoria avanzata dagli attori, ed altrettanto correttamente li ha condannati al pagamento delle spese del giudizio ai sensi dell'art. 91 c.p.c., non sussistendo, d'altra parte, né essendo stati evidenziati motivi che imponessero una compensazione totale o parziale delle spese.

Il gravame, pertanto, deve essere respinto, e, per l'effetto, va confermata integralmente la sentenza impugnata.

Restano assorbiti nella pronunzia di rigetto del gravame gli appelli incidentali proposti dall'Assitalia e dalla S.I.A.T., tendenti ad ottenere una declaratoria di inoperatività o comunque di limitazione della garanzia assicurativa nei confronti del D., essendo gli stessi condizionati all'accoglimento, in tutto o in parte, dell'appello principale.

Segue ope legis condanna solidale degli appellanti, soccombenti confronti di tutti gli appellati, al pagamento, in favore di questi ultimi, delle spese del giudizio di appello.

Dette spese ritiene la Corte di dovere liquidare per il notaio D. in complessivi Euro 3.276,00 (Euro 800,00 per la fase di studio, Euro 400,00 per quella introduttiva, Euro 900,00 quella decisoria, oltre al 20% per il giudizio di appello, ed al 30% ex art. 1, comma 4 D.M.G. 20.7.2012 n. 140); per la M. S.p.a, la U. S.p.a e la S. Coop. a r.l. in complessivi Euro 2.520,00 ciascuno (Euro 800,00 per la fase di studio, Euro 400,00 per quella introduttiva, Euro 900,00 quella decisoria, oltre al 20% per il giudizio di appello); per A. S.p.a. e la S.I.A.T. S.p.a., assistite dal medesimo difensore ed aventi identica posizione giuridica, complessivi Euro 3.276,00 (Euro 800,00 per la fase di studio, Euro 400,00 per quella introduttiva, Euro 900,00 quella decisoria, oltre al 20% per il giudizio di appello, oltre al 30% ex art. 4, comma 4 D.M.G. 20.7.2012 n. 140).

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunziando, uditi i procuratori delle parti, conferma sentenza del Giudice monocratico del Tribunale di Palermo in data 1.2.2007/7.1.2008, appellata da M.I. e da M.V. nei confronti di D.S., nonché della M. S.p.a., della U. S.p.a., della S. Coop. a r.l., dell'A.S.p.a. e della S.I.A.T. - S.p.a., in persona dei rispetti legali rappresentanti pro-tempore, e condanna gli anzidetti appellanti, in solido, al pagamento, in favore degli appellati, delle spese del giudizio di appello, che liquida per il D. in complessivi Euro 3.276,00 (tremiladuecentosettantasei), per la M. S.p.a, la U. S.p.a e la S.Coop. a r.l. in complessivi Euro 2.520,00 (duemilacinquecentoventi) ciascuno, ed infine per l'A. S.p.a. e la S.I.A.T. - S.p.a., congiuntamente in complessivi Euro 3.276,00 (tremiladuecentosettantasei).

Così deciso in Palermo, il 18 settembre 2013.

Depositata in Cancelleria il 30 settembre 2013.