

n. [redacted] / 2013 R. G. A. C.



TRIBUNALE DI NAPOLI

- SEZIONE OTTAVA CIVILE -

UDIENZA DEL 16 OTTOBRE 2014

G. I. dott. FRANCESCO GRAZIANO

Verbale di udienza relativo alla controversia civile iscritta al numero [redacted] 2013 del Ruolo Generale Affari Contenziosi dell'anno 2013, avente ad oggetto "**Responsabilità professionale: risarcimento danni da responsabilità notarile**" e promossa

DA

[redacted], con sede legale in Roma, alla Via [redacted]
[redacted] (società scaturente dalla fusione per incorporazione delle società "[redacted] ONA S.p.A.", ONEREDIT S.p.A. e ROMA S.p.A." "RANCO"
[redacted]
[redacted] "UNICO"
[redacted], giusta atto di fusione concluso mediante rogito datato 19 ottobre 2010, per Notaio dott. [redacted] repertorio n. [redacted] raccolta n. [redacted] in persona del legale rappresentante *pro tempore* sig. [redacted], elettivamente domiciliato in Napoli, alla Via [redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] che rappresenta e difende la società stessa, giusta procura generale alle liti rilasciata mediante rogito datato 29 ottobre 2010, per Notaio dott. [redacted] repertorio n. [redacted] raccolta n. [redacted] (indirizzo p.e.c.: "[redacted]@post.it")

- ATTRICE -

CONTRO

[redacted], nato a [redacted] e domiciliato in Afragola (NA), al [redacted] n. [redacted] (Codice Fiscale indicato: [redacted] [redacted] elettivamente domiciliato in [redacted] alla Via [redacted] isolati [redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted], unitamente agli avv. ti [redacted] del foro di [redacted] (con studio in Roma, al Viale [redacted] 276) che, congiuntamente e disgiuntamente lo rappresentano e difendono, giusta procura in calce alla copia notificata dell'atto di citazione introduttivo del presente giudizio (indirizzi di posta elettronica certificata: "[redacted]@post.it")

- CONVENUTO -

Firmato Da: GRAZIANO FRANCESCO Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: 7b354



n. [REDACTED]/2013 R. G. A. C.

È presente, per l'attrice società [REDACTED], l'avv. [REDACTED] per delega dell'avv. [REDACTED]. È altresì presente, per il convenuto Notaio [REDACTED], l'avv. [REDACTED] per delega dell'avv. [REDACTED]. A questo punto, il G. I. invita i suddetti difensori alla precisazione delle conclusioni ed alla discussione orale ai sensi dell'art. 281-sexies cod. proc. civ. L'avv. [REDACTED] si riporta alle proprie domande e difese già rassegnate in citazione e nei successivi scritti difensivi, inclusa la memoria di discussione depositata in Cancelleria in data 25 settembre 2014. L'avv. [REDACTED] si riporta anch'ella alle difese e conclusioni sviluppate e rassegnate in comparsa di risposta e nei successivi scritti difensivi, inclusa la memoria di discussione depositata in Cancelleria in data 30 settembre 2014. Deposita relazione di C. T. U. nell'ambito dell'esecuzione forzata presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE). Pertanto, dopo che ciascuno dei difensori ha illustrato le ragioni poste a fondamento delle rassegnate conclusioni, questo giudice, alle ore 12,04, in assenza dei suddetti difensori (nel frattempo allontanatisi dall'aula di udienza), decide la controversia mediante pronuncia della seguente sentenza (redatta in formato telematico e sottoscritta mediante cd. "firma digitale") che viene incorporata al verbale di udienza, dando lettura, ai sensi dell'art. 281-sexies cod. proc. civ., del dispositivo e della concisa esposizione delle ragioni, di fatto e di diritto, della decisione.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI NAPOLI
- SEZIONE OTTAVA CIVILE -

nella persona del **GIUDICE MONOCRATICO** dott. **FRANCESCO GRAZIANO**, al termine dell'udienza di discussione orale del 16 ottobre 2014, ha pronunciato, mediante lettura del dispositivo e della concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, ai sensi dell'art. 281-sexies cod. proc. civ., la seguente

SENTENZA

nella controversia civile iscritta al numero [REDACTED]/2013 del Ruolo Generale Affari Contenziosi dell'anno 2013, avente ad oggetto "**Responsabilità professionale: risarcimento danni da responsabilità notarile**" e promossa

DA

[REDACTED], con sede legale in Roma, alla [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] alla [REDACTED] società scaturente dalla fusione per incorporazione delle

pagina 2 di 13

n. [REDACTED] / 2013 R. G. A. C.

società "[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]", giusta atto di fusione
concluso mediante rogito datato [REDACTED] per Notaio dott. [REDACTED]
repertorio n. [REDACTED], raccolta n. [REDACTED], in persona del legale rappresentante *pro tempore* sig.
[REDACTED] elettivamente domiciliato in Napoli, alla [REDACTED] presso lo studio
dell'avv. [REDACTED] che rappresenta e difende la società stessa, giusta procura
generale alle liti rilasciata mediante rogito datato [REDACTED] per Notaio dott. [REDACTED]
[REDACTED] repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] (indirizzo p.e.c.:
[REDACTED])

- ATTRICE -

CONTRO

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e domiciliato in
[REDACTED] al [REDACTED] 121-bis (Codice Fiscale indicato: [REDACTED]
[REDACTED]) elettivamente domiciliato in [REDACTED] alla Via [REDACTED]
presso lo studio dell'avv. [REDACTED] unitamente agli avv. ti [REDACTED]
del [REDACTED] di [REDACTED] (con studio in Roma, al [REDACTED] che, congiuntamente e
disgiuntamente lo rappresentano e difendono, giusta procura in calce alla copia notificata dell'atto
di citazione introduttivo del presente giudizio (indirizzi di posta elettronica certificata:
[REDACTED])

- CONVENUTO -

MOTIVI DELLA DECISIONE

Come evidenziato nel verbale di udienza che precede, la presente decisione viene adottata ai sensi
dell'**art. 281-sexies cod. proc. civ.** e, dunque, prescindendo dalle indicazioni contenute nell'**art.**
132 stesso Codice (cfr., in tal senso, Cass. civ., sez. III, 19 ottobre 2006, n. 22409, la quale, al
riguardo, ha avuto modo di chiarire come, essendo l'**art. 281-sexies cod. proc. civ.** norma di
accelerazione ai fini della produzione della sentenza, esso consenta al giudice di pronunciare
quest'ultima in udienza, al termine della discussione, dando lettura del dispositivo e delle ragioni
di fatto e di diritto della decisione, senza dover premettere le indicazioni richieste dal comma
secondo dell'**art. 132 cod. proc. civ.** perché esse si ricavano dal verbale dell'udienza di discussione
sottoscritto dal giudice stesso, sottolineando altresì come non sia, pertanto, affetta da nullità la
sentenza, resa nella forma predetta, che non contenga le indicazioni riguardanti il giudice e le
parti, le eventuali conclusioni del Pubblico Ministero e dei difensori, nonché la concisa esposizione
dei fatti e, dunque, dello svolgimento del processo).

pagina 3 di 13



n. 2013 R. G. A. C.

Ciò premesso e passando alla disamina della "*res controversa*", la domanda giudiziale è fondata e merita, pertanto, di trovare accoglimento, nei sensi che vengono di seguito precisati.

Risulta dalla documentazione prodotta in giudizio dalla società attrice l'avvenuta conclusione del contratto di mutuo ipotecario indicato nell'atto di citazione.

Tale contratto prevedeva - secondo uno schema legalmente atipico, ma divenuto ormai socialmente tipico - l'erogazione della somma mutuata contestualmente alla stipula del contratto, sempre che avesse già avuto luogo la debita iscrizione dell'ipoteca, e l'accertamento della libertà del bene ipotecato da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Tanto era stabilito dal cd. "*Documento di sintesi*" allegato al contratto dal quale si desume sia come la somma erogata alla parte mutuataria dovesse essere consegnata a quest'ultima successivamente all'iscrizione ipotecaria di primo grado, tanto che all'art. 5 del rogito notarile datato 20 marzo 2008 era espressamente contemplata la dichiarazione della parte mutuataria circa l'insussistenza di trascrizioni pregiudizievoli, vincoli o pesi che potessero "*pregiudicare o diminuire la garanzia ipotecaria concessa a fronte del finanziamento.*"

Ciò posto "*in facto*", si rileva "*in iure*" che l'accertamento del nesso causale tra una condotta omissiva (quale quella ascritta all'odierno convenuto) e l'evento di danno è governato, anche in materia civile, dagli artt. 40 e 41 cod. pen., i quali pongono una regola (quella dell'equivalenza causale temperata) pervasiva dell'intero ordinamento (cfr., in tal senso ed "*ex permultis*", Cass. civ., sez. III, 10 maggio 2000, n. 5962), e, quindi, applicabile anche in tema di inadempimento contrattuale (rispetto al quale la norma di cui all'art. 1223 cod. civ., per contro, disciplina un ben diverso nesso causale, e cioè quello tra evento lesivo e conseguenze dannose: cfr., all'uopo ed "*ex multis*", Cass. civ., sez. III, 21 dicembre 2001, n. 16163).

Nell'interpretazione degli artt. 40 e 41 cod. pen., e con speciale riferimento all'ipotesi del "*delictum per omissionem commissum*", la giurisprudenza di legittimità ha di recente sancito l'obbligo per il giudice di fare ricorso a diversi criteri logici di accertamento del nesso causale, che possono essere così riassunti: **1)** per quanto attiene all'accertamento del nesso causale tra omissione e danno, resta valido il ricorso al "*giudizio controfattuale*", ossia a quella particolare astrazione consistente nell'ipotizzare quali sarebbero state le conseguenze della condotta alternativa corretta omessa dal professionista; **2)** per quanto attiene al grado di probabilità, in base al quale stabilire astrattamente se l'effettuazione della condotta omessa avrebbe evitato il pregiudizio, occorre avere riguardo non già alla mera "*probabilità statistica*", ma al differente concetto di "*probabilità logica*", la quale deve essere prossima alla certezza; **3)** la "*probabilità logica*", a sua volta, va accertata confrontando le probabilità statistiche di successo della condotta omessa con tutte le circostanze del caso concreto, quali risultanti dal materiale probatorio raccolto (Cass. pen., sez. un., 10 luglio 2002, n. 30328 particolarmente ove si fa riferimento al concetto di "*alta o elevata credibilità razionale*" del giudizio controfattuale; nello stesso senso, per la

pagina 4 di 13



n. [redacted] / 2013 R. G. A. C.

giurisprudenza di merito, Tribunale di Roma, 25 febbraio 2004; Tribunale di Roma, 24 gennaio 2004; Tribunale di Roma, 3 dicembre 2003; Tribunale di Roma 22 luglio 2003).

Nel caso di specie devono ritenersi sussistenti i requisiti logici suggeriti dalle Sezioni Unite (e ricordati sopra) per l'accertamento del nesso causale, e cioè la positività del giudizio controfattuale e l'elevata "**probabilità logica**" che la condotta omessa avrebbe evitato il danno.

Il giudizio controfattuale nel caso di specie dà esito positivo: è, infatti, dimostrato, alla stregua della documentazione prodotta in giudizio dalla difesa dell'attrice che la sussistenza di usi civici gravanti sul fondo ipotecato a garanzia del mutuo poteva essere rilevata [cfr., all'uopo, la relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio concernente la procedura esecutiva per espropriazione immobiliare promossa dalla società istante dinanzi al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE) e dalla quale può agevolmente desumersi come l'ausiliario del giudice abbia avuto contezza dei gravami di cui si tratta semplicemente interrogando, con apposita missiva, l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania; cfr. altresì l'ordinanza pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE) nella quale viene espressamente richiamata la certificazione rilasciata dal suddetto Ufficio Usi Civici: doc. contrassegnato dal numero "**11**" dell'indice - foliario relativo alla produzione dell'attrice].

Ne consegue che, se il notaio avesse debitamente consultato l'ufficio competente, l'istituto di credito erogante il mutuo sarebbe stato certamente informato circa l'esistenza della formalità pregiudizievole, ed avrebbe potuto scegliere di non erogare il mutuo (come consentito dalla clausola già sopra menzionata), ovvero pretendere altre garanzie.

E ciò viepiù laddove si consideri come, in base a quanto è agevole rilevare dalla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio predisposta dall'ausiliario del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE), le indagini catastali storiche eseguite da quest'ultimo lasciassero emergere elementi dai quali poter senz'altro desumere la sussistenza di un "**canone**" o "**livello**" gravante a carico del fondo di cui si tratta ed in favore del Comune di Castelvoturno (CE) [cfr., all'uopo, le pagg. 2 e 3 della suddetta relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio e nella quale si evidenzia la sussistenza, in favore del predetto ente pubblico territoriale, di un "**canone o livello**" gravante a carico del fondo ed emergente, tra l'altro, anche dall'atto di compravendita (concluso mediante rogito del 5 settembre 1970, per Notaio dott. [redacted]) con cui il bene immobile di cui si tratta era pervenuto a tale sig. [redacted], dante causa dei sigg. [redacted] e [redacted] che, in data 20 marzo 2008, ebbero poi ad alienarlo in favore del debitore esecutato [redacted] cosicché, anche in presenza degli elementi evidenziati dalla suddetta difesa del convenuto [redacted] [concernenti, nella specie: **1**) il "**permesso di costruire in sanatoria**" rilasciato dalla suddetta Pubblica Amministrazione locale con riguardo all'accoglimento dell'istanza di condono edilizio; **2**) le visure catastali storiche limitate, però, alle risultanze dell'impianto meccanografico e, quindi,

a 5 di 13

n. [REDACTED] 2013 R. G. A. C.

risalenti all'anno 1987 in cui, come si è già detto, l'immobile risultava essere stato già acquistato, nell'anno 1970, dal sig. [REDACTED] in forza di un titolo di provenienza, non indagato dal Notaio convenuto, e dal quale, invece, emergevano chiaramente elementi valevoli a far ritenere la sussistenza di usi civici gravanti sul fondo di cui si tratta in favore del Comune di Castel Volturno (CE) ed, anzi, soprattutto in ragione del fatto che il confronto tra questi ultimi e le risultanze catastali e dei Registri Immobiliari alle quali si è già sopra fatto riferimento avrebbero comportato, con tutta evidenza (ed ove le relative visure fossero state eseguite dal convenuto il quale, invece, non ha fornito dimostrazione alcuna circa l'avvenuta realizzazione di tali indagini: cfr., all'uopo, la documentazione prodotta in giudizio dalla difesa del convenuto [REDACTED] [REDACTED] dalla quale, come già sopra chiarito, può desumersi l'avvenuta esecuzione di indagini catastali limitate alle risultanze dell'impianto meccanografico e, quindi, inidonee a verificare il titolo di provenienza dell'immobile in favore del sig. [REDACTED], dante causa dei venditori sigg. [REDACTED] e [REDACTED], l'insorgenza di dubbi circa la concreta insussistenza di vincoli a carico del fondo di cui si tratta, deve ritenersi che l'interrogazione dell'ufficio regionale sopra menzionato costituisca un comportamento senz'altro rientrante nella sfera di diligenza richiestagli ai sensi della disposizione normativa di cui all'art. 1176, comma secondo, cod. civ.

Del resto, costituisce "*ius receptum*" il principio secondo cui per il notaio a cui viene richiesta per la preparazione e stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare (ovvero di un mutuo ipotecario), "*la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene, e, più in generale, delle risultanze dei registri immobiliari attraverso la loro visura, costituisce, salva espressa dispensa per concorde volontà delle parti, un obbligo derivante dall'incarico conferitogli dal cliente e, quindi, fa parte dell'oggetto della prestazione d'opera professionale, poiché l'opera di cui è richiesto, non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti, ma si estende a quelle attività preparatorie e successive necessarie perché sia assicurata la serietà e certezza dell'atto giuridico da rogarsi, ed in particolare, la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dalle parti partecipanti alla stipula dell'atto medesimo (dunque non è revocabile in dubbio che nelle attività preparatorie ed accessorie al cui compimento il notaio è obbligato rientri l'accertamento non solo dell'esistenza di vincoli e pesi a favore di terzi sul bene oggetto del negozio giuridico, ma anche dell'entità dei diritti dei terzi garantiti), senza che il riconoscimento di tale obbligo possa valere a trasformare l'obbligazione "de qua" da obbligazione di mezzi (quale indubbiamente è l'obbligazione inerente all'esercizio dell'attività di notaio, nella quale rientra anche il dovere di informare il cliente sull'esito delle verifiche svolte e, nell'ipotesi di constatazione di una situazione pregiudizievole, di dissuaderlo dalla*

pagina 6 di 13

n. 2013 R. G. A. C.

stipula dell'atto) in obbligazione di risultato. Né il notaio, in relazione all'inadempimento dell'obbligazione "de qua", può invocare la limitazione di responsabilità prevista per il professionista dall'art. 2236 c.c., con riferimento al caso di prestazione implicante la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, in quanto l'inosservanza in questione, non è riconducibile ad un'ipotesi di imperizia, cui si applica quella limitazione, ma a negligenza o imprudenza, cioè alla violazione del dovere della normale diligenza professionale media esigibile ai sensi dell'art. 1176, comma 2, c.c., rispetto alla quale rileva anche la colpa lieve." (cfr., in tal senso, Cass. civ., sez. III, 11 gennaio 2006, n. 264; Tribunale di Bari, sez. civ. I, 14 settembre 2010, n. 2800).

Sussiste, altresì, l'elevata **"probabilità logica"** che una corretta informazione all'ente mutuante avrebbe evitato la concessione del mutuo, ovvero la concessione del mutuo a quelle condizioni.

L'istituto di credito, infatti, è un imprenditore che realizza il proprio profitto (anche) erogando liquidità e lucrando sugli interessi dovuti dal beneficiario. Orbene, poiché costituisce un fatto notorio (art. 115 cod. proc. civ.) che qualsiasi ente creditizio presta sempre somma attenzione, prima di erogare qualsiasi finanziamento, alle concrete possibilità che il debitore sia in grado di restituire capitale ed interessi, è ragionevole ritenere, ex art. 2727 cod. civ., che nessun istituto di credito avrebbe accettato, a garanzia del finanziamento erogato, l'iscrizione di una ipoteca su un fondo impignorabile ed inalienabile [cfr., con riguardo alle ragioni di tale impignorabilità ed inalienabilità, desumibili dagli artt. 19 e segg. della legge 16 giugno 1927, n. 1766, l'ordinanza dichiarativa dell'improcedibilità dell'azione esecutiva, pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE) e prodotta in giudizio dalla difesa dell'attrice].

Nel giudizio di risarcimento del danno da inadempimento contrattuale, qual è quello introdotto dall'odierna attrice, è onere di quest'ultima dimostrare unicamente l'esistenza e l'efficacia del contratto, mentre è onere del convenuto dimostrare di avere adempiuto, ovvero che l'inadempimento non è dipeso da propria colpa (cfr., all'uopo, Cass. civ., sez. un., 30 ottobre 2001, n. 13533).

Nel caso di specie, non solo il professionista convenuto non ha superato l'onere posto suo carico dall'articolo 1218 cod. civ., ma, al contrario, la disamina della documentazione prodotta in giudizio e delle sue difese ha permesso di ritenere integrata la prova positiva della negligenza del notaio.

Del resto, secondo il costante orientamento del giudice di legittimità, oltre che di questo Tribunale, i principi che governano la responsabilità professionale del notaio sono così sintetizzabili: **1)** il notaio è tenuto ad espletare l'incarico che le parti gli affidano con la diligenza media di un professionista sufficientemente preparato e avveduto, secondo quanto dispone l'art.

pagina 7 di 13

n. [redacted] 2013 R. G. A. C.

1176, comma secondo, cod. civ. (Cass. civ., sez. II, 19 gennaio 2000, n. 566); **2)** l'attività del notaio non può essere ridotta al mero accertamento della volontà delle parti ed alla direzione e compilazione dell'atto, ma si estende alle attività accessorie, preparatorie e successive necessarie per assicurare la serietà e correttezza dell'atto stesso (Cass. civ., sez. III, 11 gennaio 2006, n. 264; Tribunale di Bari, sez. civ. I, 14 settembre 2010, n. 2800); **3) ergo**, per il notaio richiesto della preparazione e stesura di un atto pubblico nel quale vengano in rilievo diritti reali su beni immobili, la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene e, più in generale, delle risultanze dei registri immobiliari attraverso la loro visura, nonché l'informativa del cliente sul suo esito e, nell'ipotesi di constatazione di presenza di iscrizioni pregiudizievoli, la dissuasione del cliente dalla stipula dell'atto, fanno parte dell'oggetto della prestazione d'opera professionale; con la conseguenza che l'inosservanza di detti obblighi dà luogo a responsabilità contrattuale per inadempimento del contratto di prestazione d'opera professionale, a nulla rilevando che la legge professionale non faccia riferimento a tale responsabilità, posto che essa si fonda sul contratto di prestazione d'opera professionale e sulle norme che disciplinano tale rapporto privatistico (Cass. civ., sez. III, 15 giugno 1999, n. 5946; Cass. civ., sez. I, 24 settembre 1999, n. 10493).

Alla luce di questi principi di diritto, si rileva in fatto come, nel caso di specie: **a)** a carico del notaio convenuto sussistesse l'obbligo di accertare che l'immobile sul quale doveva essere iscritta l'ipoteca a garanzia del mutuo fosse libero da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, nonché da pesi o vincoli vevoli a compromettere la garanzia ipotecaria stessa; **b)** risulta invece dagli atti, come già visto, che il fondo concesso in garanzia era gravato da usi civici tali da renderlo addirittura insuscettibile di pignoramento e (conseguentemente) in commerciabile.

Palese, dunque, la colpa omissiva del convenuto [redacted].

Né, del resto, risultano cogliere nel segno le deduzioni sviluppate dalla difesa del predetto convenuto con riguardo alla sussistenza di un concorso di colpa dell'istituto di credito, istante che, in base alla prospettazione della suddetta difesa, avrebbe dovuto surrogarsi al debitore pignorato **"nel procedimento di affrancazione dell'immobile concesso in garanzia."** (cfr., all'uopo, le pagg. 6 e 7 della comparsa di risposta depositata in Cancelleria in data 19 luglio 2013, nell'interesse del convenuto [redacted]).

Ed invero, ad avviso di questo giudice, non può in alcun modo affermarsi la sussistenza, in favore dell'attrice [redacted] della legittimazione valevole alla proposizione dell'istanza di affrancazione, in via surrogatoria (e, dunque, ai sensi dell'art. 2900 cod. civ.), trattandosi di istituto bancario titolare di una ragione di credito non già nei confronti dell'enfiteuta (che è l'unico effettivo titolare del diritto di richiedere l'affrancazione), ma nei riguardi di soggetto al quale l'immobile sottoposto ad ipoteca risulta essere pervenuto (espressione, quest'ultima, da intendersi, ovviamente, in senso atecnico) in forza di una pluralità di vicende circolatorie realizzatesi in conflitto con il divieto di alienabilità desumibile dagli artt. 19 e segg. della legge 16

pagina 8 di 13

n.  2013 R. G. A. C.

giugno 1927, n. 1766 ed in favore del quale, quindi, non risultava predicabile la sussistenza di alcun diritto di enfiteusi né, *"a fortiori"* la conseguente facoltà di richiedere l'affrancazione del fondo di cui si tratta dagli usi civici gravanti su di esso.

Del resto, giova rammentare come la c.d. *"quotizzazione"* (emergente, nel caso di specie, dalla documentazione prodotta in giudizio dalla difesa dell'istituto di credito attore), cioè la ripartizione dei terreni del demanio civico assegnati a coltura agricola fra i coltivatori diretti del luogo, con obbligo di migliorie e l'imposizione di un canone, determini la creazione di un diritto soggettivo, in capo al coltivatore, qualificabile come enfiteusi. Peraltro fino all'affrancazione del canone enfiteutico il bene non è alienabile dall'assegnatario. Quanto precede è la sintetica disciplina desumibile dagli artt. 13 (*"i terreni indicati alla lettera b dell'art. 11 sono destinati ad essere ripartiti ... fra le famiglie dei coltivatori diretti del Comune o della frazione ..."*), 19 (*"l'assegnazione delle unità fondiari risultanti dalla ripartizione è fatta a titolo di enfiteusi, con l'obbligo delle migliorie ..."*), 21 (*"non sarà ammessa l'affrancazione se non quando le migliorie saranno state eseguite ... Prima dell'affrancazione le unità suddette non potranno essere divise, alienate, o cedute per qualsiasi titolo"*) della legge n. 1766 del 1927. Non a caso, infatti, la giurisprudenza di legittimità ha chiarito come il bene assegnato in enfiteusi non cessi di essere *"bene demaniale"*, fino all'affrancazione del canone e che pertanto qualsiasi negozio giuridico con effetti reali, prima dell'affrancazione, debba considerarsi nullo di pieno diritto (cfr., in tal senso, Cass. civ., sez. III, 3 febbraio 2004, n. 1940).

In punto di *"quantum debeatur"*, deve osservarsi come risulta dalla documentazione prodotta in giudizio ad opera della difesa dell'attrice [cfr., all'uopo, il doc. contrassegnato dal numero "6)" dell'indice - foliario relativo alla produzione dell'istituto di credito istante] che l'esposizione debitoria conseguente al mutuo ipotecario di cui si tratta ammontava, alla data dell'11 marzo 2013, complessivamente, all'importo di **€. 115.115,04 (euro centoquindicimilacentoquindici/05)**.

In particolare, la sussistenza del credito è confermata indirettamente dal fatto che l'attrice nell'anno 2010 risulta avere iniziato una procedura esecutiva per espropriazione immobiliare avente ad oggetto proprio il fondo ipotecato: ciò conferma, ex art. 2727 cod. civ., che il mutuatario si era reso inadempiente all'obbligo restitutorio, giacché non è credibile che la banca abbia iniziato una onerosa procedura esecutiva al solo fine di preconstituirsì una prova da far valere nel presente giudizio; peraltro del tutto eventuale. In particolare, deve altresì evidenziarsi come le rate di mutuo scadute e non versate dal debitore fossero quelle concernenti all'incirca i prime due anni del rapporto contrattuale scaturente dal rogito datato 20 marzo 2008, e concluso dinanzi al professionista convenuto, come può agevolmente desumersi dal fatto che, ai fini della restituzione dell'intera somma di denaro data a mutuo oltre agli interessi pattuiti, era espressamente previsto, in favore del debitore, un periodo temporale pari a ventotto anni (cfr., all'uopo, la clausola di cui

pagina 9 di 13

n. [REDACTED] 2013 R. G. A. C.

all'art. 2 del suddetto rogito, prodotto in copia dalla difesa dell'attrice), cosicché risulta davvero inverosimile (oltre che sfornito di qualsivoglia sostegno probatorio) l'assunto secondo cui l'importo di €. 16.168,40 (euro sedicimilacentosessantotto/40) di cui al precetto notificato in data 17 maggio 2010 corrisponderebbe alla sola residua somma ancora da versarsi a cura del mutuatario.

Occorre ora stabilire se l'attrice, coltivando la procedura esecutiva avviata nei confronti del mutuatario, avrebbe potuto verosimilmente recuperare il proprio credito.

Orbene, anche a tale quesito va data risposta negativa.

Risulta, invero, sempre dalla documentazione prodotta in giudizio che: **1)** la procedura di espropriazione immobiliare iniziata nell'anno 2009 si è conclusa mediante ordinanza con cui il G. E., preso atto dell'inalienabilità dell'immobile pignorato, ai sensi dell'art. 21, comma terzo delle legge 16 giugno 1927, n. 1766, ha dichiarato l'improcedibilità dell'azione esecutiva; **2)** non risulta che il debitore mutuatario disponesse di altri beni immobili valevoli a soddisfare le ragioni della società creditrice.

Nondimeno, non può concludersi nel senso di ritenere che risulti effettivamente dimostrata la sussistenza, per la società attrice, di un danno pari all'intero ammontare del credito rimasto insoluto e, dunque, all'importo di **€. 115.115,04 (euro centoquindicimilacentoquindici/05)**, espresso in valori monetari alla data dell'11 marzo 2013, atteso che, come desumibile dal rogito di mutuo datato 20 marzo 2008, il finanziamento venne concesso (e l'ipoteca venne, quindi, iscritta), dall'istituto di credito odierno istante, per un importo manifestamente e notevolmente superiore al valore dell'immobile. Ne deriva, pertanto, e con tutta evidenza, che, in caso di corretta esecuzione della prestazione professionale del Notaio convenuto [REDACTED] l'attrice società [REDACTED] avrebbe potuto, mediante l'azione esecutiva poi dichiarata improcedibile dall'Autorità Giudiziaria, soddisfarsi limitatamente all'importo pari al valore venale dell'immobile pignorato. Tale valore, come documentato dalla difesa del professionista convenuto, risulta pari ad **€. 66.000,00 (euro sessantaseimila/00)** all'attualità [cfr., all'uopo, il valore medio desumibili dal documento contrassegnato dal numero "14)" dell'indice - foliario relativo alla produzione del convenuto]

Nella liquidazione del danno cagionato da illecito aquiliano, in caso di ritardo nell'adempimento, tuttavia, deve altresì tenersi conto del nocumento finanziario (lucro cessante) subito dal soggetto danneggiato a causa della mancata tempestiva disponibilità della somma di denaro dovuta a titolo di risarcimento, la quale, se tempestivamente corrisposta, avrebbe potuto essere investita per ricavarne un lucro finanziario; tale danno, invero, ben può essere liquidato con la tecnica degli interessi, con la precisazione, tuttavia, che detti interessi non debbono essere calcolati né sulla somma originaria, né su quella rivalutata al momento della liquidazione, dovendo gli stessi computarsi, piuttosto, o sulla somma originaria progressivamente rivalutata, anno per

n. [REDACTED] 2013 R. G. A. C.

anno, ovvero in base ad un indice di rivalutazione medio (cfr., in tal senso ed "*ex multis*", Cass. civ., sez. un., 17 febbraio 1995, n. 1712, nonché Cass. 10 marzo 2000, n. 2796).

Orbene, per ottenere l'effetto pratico del riconoscimento degli interessi calcolati sulla somma rivalutata in base ad un indice di rivalutazione medio questo Giudicante reputa opportuno condannare il Notaio convenuto al pagamento, in favore dell'attrice, degli interessi al tasso legale previsto dall'art. 1284 cod. civ., dalla data dell'evento dannoso (20 marzo 2008) sull'importo di **€. 59.783,00 (euro cinquantanovemilasettecentottantatre/00)**, pari alla devalutazione, in base all'indice **ISTAT** delle variazioni dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai (cosiddetto indice "*FOI*"), alla data del 20 marzo 2008 - quale momento in cui l'illecito si è prodotto - di quella sopra riconosciuta a titolo risarcitorio e, quindi, anno per anno, ed a partire dal 20 marzo 2009, fino al momento della pubblicazione della presente decisione (mediante deposito in Cancelleria), sulla somma di volta in volta risultante dalla rivalutazione di quella sopra appena indicata, sempre in base all'indice **ISTAT** menzionato ("*FOI*"), con divieto di anatocismo.

Pertanto, in favore dell'attrice società [REDACTED] deve essere riconosciuta la somma complessiva di **€. 74.632,00 (euro settantaquattromilaseicentotrentadue/00)**, atteso che, alla stregua dei criteri di calcolo già sopra indicati [interessi al tasso legale previsto dall'art. 1284 cod. civ., dalla data del 20 marzo 2008 sull'importo di **€. 59.783,00 (euro cinquantanovemilasettecentottantatre/00)** e, quindi, anno per anno, ed a partire dal 20 marzo 2009, fino al momento della pubblicazione della presente decisione (mediante deposito in Cancelleria), sulla somma di volta in volta risultante dalla rivalutazione di quella sopra appena indicata, sempre in base all'indice **ISTAT** menzionato ("*FOI*"), con divieto di anatocismo], gli interessi suddetti risultano di ammontare pari ad **€. 8.632,00 (euro ottomilaseicentotrentadue/00)**, somma che va ad aggiungersi alla sorta capitale dovuta all'attualità (e comprensiva della rivalutazione monetaria), pari, come si è già sopra chiarito, ad **€. 66.000,00 (euro sessantaseimila/00)**.

Dal momento della pubblicazione della presente sentenza e fino all'effettiva corresponsione, infine, dovranno essere corrisposti, sulla somma totale sopra liquidata a titolo risarcitorio, gli ulteriori interessi al tasso legale suddetto, ai sensi dell'art. 1282 cod. civ., posto che, al momento della pubblicazione della sentenza, l'obbligazione risarcitoria, che ha natura di debito di valore, si trasforma in debito di valuta, con conseguente applicabilità degli istituti tipici delle obbligazioni pecuniarie in senso stretto, sulla somma globale composta da capitale, rivalutazione e coacervo degli interessi maturati fino alla data predetta (pubblicazione della sentenza: cfr., in tal senso, Cass. civ., sez. III, 3 dicembre 1999, n. 13470; Cass. civ., sez. III, 21 aprile 1998, n. 4030).

Peraltro, è appena il caso di rammentare il principio, più volte evidenziato dalla giurisprudenza di legittimità, secondo cui, nei debiti di valore (qual è senz'altro l'obbligazione risarcitoria) sia gli interessi legali (compensativi) sulla somma liquidata in favore del danneggiato,

pagina 11 di 13

n. [REDACTED] / 2013 R. G. A. C.

che la rivalutazione monetaria decorrono di diritto ed il giudice deve attribuirli d'ufficio anche in assenza di una specifica domanda della parte, senza con ciò incorrere in un vizio di ultrapetizione, quando quest'ultima abbia richiesto la condanna del debitore (cfr., in tal senso, Cass. civ., sez. III, 27 marzo 1997, n. 2745). Del resto, altrettanto ricorrente è l'affermazione in base alla quale **"La rivalutazione monetaria e gli interessi costituiscono una componente dell'obbligazione di risarcimento del danno e possono essere riconosciuti dal giudice anche d'ufficio e in grado di appello, pur se non specificamente richiesti, atteso che essi devono ritenersi compresi nell'originario "petitum" della domanda risarcitoria, ove non ne siano stati espressamente esclusi."** (Cass. civ., sez. III, 2 dicembre 1998, n. 12234; Cass. civ., sez. II, 30 marzo 2012, n. 5144).

L'acclarata sussistenza della responsabilità professionale del convenuto Notaio [REDACTED] comporta, con tutta evidenza, l'infondatezza della domanda di risarcimento danni per lite temeraria dal medesimo proposta e che deve, pertanto, essere rigettata.

Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

Va osservato, al riguardo, che il Decreto-Legge 24 gennaio 2012, n. 1 (in G.U. 24 gennaio 2012, n. 19), recante disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività, ha previsto, all'art. 9, comma 1, l'abrogazione delle tariffe delle professioni regolamentate nel sistema ordinistico.

L'art. 9 citato, al comma 2, prevede che - ferma restando l'abrogazione delle tariffe - **"nel caso di liquidazione da parte di un organo giurisdizionale, il compenso del professionista è determinato con riferimento a parametri stabiliti con decreto del ministro vigilante"**. Nella specie, tale regolamento è da identificarsi, anche in ragione di quanto attualmente previsto dall'art. 13, comma 6, della legge 31 dicembre 2012, n. 247 (recante **"Nuova disciplina dell'ordinamento della professione forense"**), con il Decreto del Ministro della Giustizia 10 marzo 2014, n. 55.

P.Q.M.

IL TRIBUNALE DI NAPOLI - SEZIONE OTTAVA CIVILE -, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella controversia civile promossa come in epigrafe, disattesa ogni altra istanza ed eccezione, così provvede:

- In **ACCOGLIMENTO** della **DOMANDA GIUDIZIALE, CONDANNA** il convenuto [REDACTED] al **PAGAMENTO**, in favore dell'attrice società [REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro tempore* come indicato in epigrafe, della somma complessiva di **€. 74.632,00 (euro settantaquattromilaseicentotrentadue/00)**, a **TITOLO** di **RISARCIMENTO DANNI, OLTRE** agli **INTERESSI LEGALI**, al tasso previsto

pagina 12 di 13

n. [redacted] / 2013 R. G. A. C.

dall'art. 1284 cod. civ., dalla data di pubblicazione della presente sentenza, fino all'effettiva corresponsione;

- **RIGETTA** la **DOMANDA** di **RISARCIMENTO DANNI** per **LITE TEMERARIA** proposta dal convenuto [redacted];
- **CONDANNA** altresì il convenuto [redacted] al **PAGAMENTO**, in favore dell'attrice società [redacted] in persona del legale rappresentante *pro tempore* come indicato in epigrafe, delle **SPESE** del **PRESENTI GIUDIZIO** che si liquidano, complessivamente, in **€. 7.500,00 (euro settemilacinquecento/00)** di cui **€. 700,00 (euro settecento/00)** per **spese vive** ed **€. 6.800,00 (euro seimilaottocento/00)** per **compensi professionali forensi**, oltre al rimborso spese generali, I.V.A. e Cassa Previdenza Avvocati come per legge. **Sentenza provvisoriamente esecutiva ex lege.**

Così deciso in NAPOLI, all'udienza del 16 ottobre 2014.

IL GIUDICE MONOCRATICO

dott. Francesco Graziano

L'originale della presente sentenza è un documento informatico sottoscritto mediante cd. "firma digitale" [artt. 1, lettera s), 21 e 24 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82] e depositato telematicamente nel fascicolo informatico ai sensi dell'art. 35, comma 1, D. M. 21 febbraio 2011, n. 44, come modificato dal D. M. 15 ottobre 2012, n. 209.

