

www.expartecreditoris.it

**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 3 ottobre 2016, ha pronunziato, 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 (omissis)/2014 del Ruolo Generale Affari Contenziosi (R. G. A. C.) dell'anno 2013, avente ad oggetto "Responsabilità professionale: risarcimento danni da responsabilità notarile" e promossa

DA

BANCA

- attrice -

CONTRO

NOTAIO

- convenuto -

NONCHÉ

SOCIETA' ASSICURAZIONI SPA

- chiamata in causa -

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. 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).

2. 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.

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

2.2. - 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.

2.3. - 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 sostanziale (terzo grado formale), tanto che all'art. 5 del rogito notarile datato 3 aprile 2007 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, con le uniche eccezioni delle iscrizioni ipotecarie (peraltro aventi carattere meramente formale, in quanto concernenti obbligazioni già adempiute) specificamente indicate nella predetta clausola [cfr., all'uopo, il doc. contrassegnato dal numero "1" dell'indice – foliario relativo alla produzione della società attrice].

2.4. - 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 multis*", 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).

2.5. - 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 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).

2.6. - 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.

2.7. - 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. contrassegnati dai numeri "3)", "4)" e "5)" dell'indice – foliario relativo alla produzione della società bancaria attrice).

2.8. - 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.

2.9. - E ciò vieppiù 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 Castelvolturno (CE) (cfr., all'uopo, le pagg. 3 e 4 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 divisione [concluso mediante rogito del 17 novembre 1983, per Notaio dott. (omissis) di Santa Maria Capua Vetere (CE), repertorio n. 26735, raccolta n. 23893] con cui il bene immobile di cui si tratta era pervenuto a tale sig.ra G.E, dante causa del debitore esecutato sig. S.D.C) cosicché, anche in presenza degli elementi evidenziati dalla suddetta difesa del convenuto NOTAIO (concernenti l'avvenuta realizzazione di un'indagine ipocatastale estesa al ventennio immediatamente precedente al rogito di cui si tratta) ed, anzi, soprattutto in ragione del fatto che il confronto tra le risultanze catastali concernenti il titolo di provenienza dell'immobile in favore della dante causa del mutuatario, e dei Registri Immobiliari alle quali si è già sopra fatto riferimento avrebbe 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 NOTAIO dalla quale, come già sopra chiarito, non può desumersi l'avvenuta esecuzione di indagini catastali finalizzate a verificare il titolo di provenienza dell'immobile in favore della sig.ra G.E, dante causa del mutuatario sig. D.C.S), l'insorgenza di elementi di dubbio circa la concreta insussistenza di vincoli a carico del fondo di cui si tratta, deve ritenersi che l'interrogazione dell'ufficio regionale sopra menzionato costituisse un comportamento senz'altro rientrante nella sfera di diligenza richiestagli ai sensi della disposizione normativa di cui all'art. 1176, comma secondo, cod. civ.

Nella specie, infatti, anche prescindendo dal rilievo che il convenuto si è limitato all'esecuzione di una visura catastale relativa al solo fabbricato, senza estendere la propria indagine anche al catasto terreni con riguardo al titolo di provenienza in favore della sig.ra G.S, dante causa del mutuatario, non può non evidenziarsi come la sussistenza degli usi civici a carico dell'immobile sia emersa, nell'ambito della procedura esecutiva instaurata dall'odierna attrice nei riguardi del mutuatario, dalla semplice consultazione delle visure relative al catasto terreni, eseguite con riguardo al titolo di provenienza sopra più volte menzionato [rogito del 17 novembre 1983, per Notaio dott. (omissis) di Santa Maria Capua Vetere (CE), repertorio n. (omissis), raccolta n. (omissis)].

Il Notaio designato dal Giudice dell'Esecuzione, infatti, ha evidenziato come nell'intestazione del foglio 4, particella n. 667 (su cui è stato realizzato il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare sottoposta ad ipoteca) dei registri meccanizzati relativi al Catasto Terreni, emergeva chiaramente l'indicazione della sussistenza di un "diritto del concedente" Comune di Castel Volturno (CE) e quella del corrispondente diritto del "livellario" sig.ra G.S (dante causa del mutuatario sig. D.C.S nel contratto di compravendita immobiliare al quale era collegato il mutuo ipotecario concesso

dall'istituto di credito istante), risultanza che, con tutta evidenza, costituiva un campanello d'allarme valevole ad indurre il Notaio suddetto a suggerire al Giudice dell'Esecuzione di procedere a verificare, mediante idonea Consulenza Tecnica d'Ufficio, la possibile persistenza di usi civici su detto terreno [cfr., all'uopo, il doc. contrassegnato dal numero "9" dell'indice – foliario relativo alla produzione della società attrice].

2.10. - 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 inherente 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 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'inoservanza 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).

2.11. - 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.

2.12. - 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 ritenerе, 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: doc. contrassegnato dal numero "5" dell'indice – foliario relativo alla predetta produzione].

2.13. - 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).

2.14. - 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**. Ed invero, nella specie, la relazione del convenuto NOTAIO era strumentale alla conclusione del contratto di mutuo fondiario mediante il quale l'attrice BANCA ha erogato al debitore (sig. D.C.S.) l'importo di €. 116.000,00 (euro centosessicimila/00), con contestuale iscrizione di ipoteca, in favore della predetta società bancaria ed a garanzia della restituzione della somma mutuata, sull'immobile di cui si tratta ed, infine, con espressa previsione della facoltà, per l'odierna attrice, di risolvere il contratto qualora prima dell'iscrizione ipotecaria fossero emersi "privilegi fiscali, iscrizioni o trascrizione in pregiudizio sull'immobile offerto in garanzia, ovvero esistenza di usi civici o di altri vincoli o pesi" valevoli a menomare la menzionata garanzia [cfr., all'uopo, il doc. contrassegnato dal numero "2" dell'indice – foliario relativo alla produzione dell'attrice, alla pag. 6].

2.15. - 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. 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).

2.16. - 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 (inclusi eventuali usi civici) valevoli 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) incommensurabile.

2.16.1. - Palese, dunque, la colpa omissiva del convenuto NOTAIO.

3. - 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 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 del 29 luglio 2010, complessivamente, all'importo di € 132.995,43 (euro centotrentaduemilanovecentonovantacinque/43).



3.1. - 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 preconstituirsi 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 tre anni del rapporto contrattuale scaturente dal rogito datato 3 aprile 2007 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 trenta anni (cfr., all'uopo, la clausola di cui all'art. 2 del suddetto rogito, prodotto in copia dalla difesa dell'attrice).

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

3.3. - Orbene, anche a tale quesito va data risposta negativa.

3.4. - Risulta, invero, sempre dalla documentazione prodotta in giudizio che: 1) la procedura di espropriazione immobiliare iniziata nell'anno 2010 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, né tanto meno ha formato oggetto di specifica allegazione, ad opera della difesa del convenuto, che il debitore mutuatario disponesse di altri beni immobili valevoli a soddisfare le ragioni della società creditrice; 3) nemmeno la difesa della compagnia assicuratrice chiamata in causa (che, pure, ha sostenuto la tesi secondo cui la società bancaria attrice avrebbe dovuto dimostrare di aver fatto infruttuoso ricorso ad altre forme di esecuzione forzata: cfr., all'uopo, le pagg. 7 ed 8 della comparsa di risposta depositata in Cancelleria in data 15 dicembre 2014) ha formulato specifiche allegazioni (ovvero fornito specifici elementi di prova) circa la presenza, nel patrimonio del debitore mutuatario, di ulteriori cespiti valevoli a soddisfare la pretesa creditoria dell'odierna istante.

3.5. - Deve, pertanto, concludersi che risulti effettivamente dimostrata la sussistenza, per la società attrice, di un danno pari all'intero ammontare del credito rimasto insoluto [con riguardo al quale era stato spiegato dall'attrice intervento nell'ambito della procedura esecutiva: cfr., all'uopo, il doc. contrassegnato dal numero "8") dell'indice – foliario relativo alla produzione della società Bancaria istante] e, dunque, all'importo di € 132.995,43 (euro centotrentaduemilaneovecentonovantacinque/43), espresso in valori monetari alla data del 2 febbraio 2012 e che, con la rivalutazione all'attualità [operata sulla base dell'indice ISTAT delle variazioni dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai (cosiddetto indice "FOI")], dà luogo alla somma di €. 136.187,32 (euro centotrentaseimilacentottantasette/32).

Del resto, ciò può agevolmente desumersi dal fatto che la documentazione prodotta in giudizio dalla difesa della società bancaria istante permette di ritenere dimostrato come il valore dell'immobile a carico del quale era stata iscritta la garanzia ipotecaria fosse sensibilmente superiore a quello dell'importo erogato a titolo di mutuo [cfr., all'uopo, il doc. contrassegnato dal numero "2") dell'indice – foliario relativo alla produzione dell'attrice e dal quale può desumersi come l'iscrizione ipotecaria fosse stata eseguito per un importo pari ad €. 232.000,00 (euro duecentotrentaduemila/00); cfr., altresì, il doc. contrassegnato dal numero "11") dell'indice – foliario relativo alla produzione dell'attrice e che comprova come il professionista incaricato dall'istituto di credito per la stima dell'immobile nella fase preliminare all'erogazione del mutuo avesse attribuito al cespito un valore di €. 170.000,00 (euro centosettantamila/00)].

3.6. - Nella liquidazione del danno cagionato da illecito aquiliano, in caso di ritardo nell'adempimento, tuttavia, deve altresì tenersi conto del documento 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 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).

3.7. - 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 (2 febbraio 2012: data di pronuncia dell'ordinanza contenente la declaratoria di improcedibilità dell'azione esecutiva) sull'importo di € 132.995,43 (euro centotrentaduemilaneovecentonovantacinque/43), 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 2 febbraio 2012 - 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 2 febbraio 2013, 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.

3.8. - Pertanto, in favore dell'attrice BANCA., deve essere riconosciuta la somma complessiva di €144.889,19 (euro centoquarantaquattromilaottocentottantanove/19), atteso che, alla stregua dei criteri di calcolo già sopra indicati [interessi al tasso legale previsto dall'art. 1284 cod. civ., dalla data del 2 febbraio 2012 sull'importo di €132.995,43 (euro centotrentaduemilaneovecentonovantacinque/43) e, quindi, anno per anno, ed a partire dal 2 febbraio 2013, 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 € 8.701,87 (euro ottomilasettecentouno/87), somma che va ad aggiungersi alla sorta capitale dovuta all'attualità (e comprensiva della rivalutazione monetaria), pari, come si è già sopra chiarito, ad € 136.187,32 (euro centotrentaseimilacentottantasette/32).

3.9. - 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).

3.10. - 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, 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).

4. - Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza del convenuto nei riguardi dell'attrice e si liquidano come in dispositivo.

4.1. - 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.

4.2. - 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.

5. - In ragione della polizza prodotta in giudizio dalla difesa del convenuto NOTAIO (cfr., all'uopo, il doc. contrassegnato dal numero “5.” dell'indice – foliario relativo alla produzione di parte convenuta) e della radicale assenza di contestazioni in ordine all'operatività della stessa (cfr., al riguardo, la comparsa di risposta depositata in Cancelleria in data 15 dicembre 2014, nell'interesse della compagnia assicuratrice chiamata in causa), la società chiamata in causa SOCIETA' ASSICURAZIONI S. p. A. deve senz'altro (ed in accoglimento della domanda di garanzia impropria proposta dal professionista convenuto) essere condannata a tenere indenne il NOTAIO dal pagamento di tutte le somme che quest'ultimo è tenuto a corrispondere in favore dell'attrice per le causali in commento (incluse le spese di lite).

6. - Nell'ambito del rapporto processuale tra convenuto e chiamata in causa, la natura della presente controversia e l'esito della stessa costituiscono, complessivamente considerati, motivi idonei ad integrare le “gravi ed eccezionali ragioni” valevoli a giustificare l'integrale compensazione delle spese di lite, ai sensi di quanto previsto dal secondo comma dell'art. 92 cod. proc. civ. nella sua formulazione ancora vigente al momento della proposizione della domanda giudiziale e, dunque, anteriormente alla modifica introdotta mediante l'entrata in vigore dell'art. 13 del Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 132, modificato, in sede di conversione, dalla legge 10 novembre 2014, n. 162.

P.Q.M.

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

- In ACCOGLIMENTO della DOMANDA GIUDIZIALE, CONDANNA il convenuto NOTAIO al PAGAMENTO, in favore dell'attrice BANCA., in persona del legale rappresentante pro tempore come indicato in epigrafe, della somma complessiva di € 144.889,19 (euro centoquarantaquattromilaottocentottantanove/19), a TITOLO di RISARCIMENTO DANNI, OLTRE agli INTERESSI LEGALI, al tasso previsto dall'art. 1284 cod. civ., dalla data di pubblicazione della presente sentenza, fino all'effettiva corresponsione;
- CONDANNA altresì il convenuto NOTAIO al PAGAMENTO, in favore dell'attrice BANCA, in persona del legale rappresentante pro tempore come indicato in epigrafe, delle SPESE del PRESENTE GIUDIZIO che si liquidano, complessivamente, in € 8.700,00 (euro

Sentenza, Tribunale di Napoli, dott. Francesco Graziano, 3 ottobre 2016, n. 10660

ottomilasettecento/00) di cui € 700,00 (euro settecento/00) per spese vive ed € 8.000,00 (euro ottomila/00) per compensi professionali forensi, oltre al rimborso spese generali, I.V.A. e Cassa Previdenza Avvocati come per legge;

- In ACCOGLIMENTO della DOMANDA di GARANZIA IMPROPRIA proposta dal convenuto NOTAIO nei confronti della chiamata in causa società SOCIETA' ASSICURAZIONI S. p. A., CONDANNA quest'ultima, in persona del procuratore speciale pro tempore come indicato in epigrafe, a TENERE INDENNE il suddetto convenuto NOTAIO dal PAGAMENTO di TUTTE le SOMME che quest'ultimo è tenuto a corrispondere in favore dell'attrice società BANCA ed indicate nei PRECEDENTI CAPOVERSI del PRESENTE DISPOSITIVO;
- DICHIARA INTERAMENTE COMPENSATE, tra il convenuto NOTAIO e la chiamata in causa società SOCIETA' ASSICURAZIONI S. p. A., le SPESE del PRESENTE GIUDIZIO.

Sentenza provvisoriamente esecutiva ex lege.
Così deciso in NAPOLI, all'udienza del 3 ottobre 2016.

IL GIUDICE MONOCRATICO
dott. Francesco Graziano

**Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy*