

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

Il Tribunale di Napoli, VIII sezione civile, in composizione monocratica ed in persona del Giudice dr. Renata Palmieri, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. OMISSIS/2010 del Ruolo Generale Affari Contenziosi, vertente

TRA

ACQUIRENTE

- attore -

CONTRO

NOTAIO

-convenuta -

NONCHÉ

VENDITORE

- convenuto contumace -

E

COMPAGNIA ASSICURATIVA

-terza chiamata -

Oggetto : risarcimento danni da responsabilità professionale.

Conclusioni: come da verbale di udienza del 30/6/2014

FATTO E DIRITTO

Si premette che la presente sentenza viene pronunciata facendo riferimento agli artt 132 codice di procedura civile e 118 disp att cpc , disposizioni applicabili ai giudizi pendenti in primo grado alla data di entrata in vigore della legge 18-6-2009 n 69.

Con atto di citazione del 31.3.2010, ritualmente notificato ai convenuti rispettivamente in data 21.4/10.5.2010 e 22.4.2010, l'ACQUIRENTE conveniva in giudizio il NOTAIO ed il sig. VENDITORE onde ottenere la condanna di questi al risarcimento del danno subito in conseguenza dell'inadempimento contrattuale ad essi imputabile ed, in subordine, al fine di accertare l'illecito commesso dal NOTAIO per responsabilità professionale, quale ufficiale rogante nella compravendita immobiliare avvenuta in data 22.3.1995, nonché la responsabilità contrattuale del convenuto VENDITORE, quale parte venditrice reticente.

Chiedeva, pertanto, la condanna dei convenuti, in solido, al pagamento in suo favore della somma di € 165.629,27 (ovvero alla maggiore o minore somma ritenuta in giustizia) oltre interessi e rivalutazione pari all'importo necessario per fare cancellare l'ipoteca giudiziale, nonché ad un risarcimento del danno per incommerciabilità dell'immobile quantificato in €

Sentenza, Tribunale Napoli, Dott.ssa Renata Palmieri n.1007 del 21 gennaio 2015

50.000/00 ovvero a quella diversa somma da ritenersi in giustizia anche in via equitativa con vittoria di spese.

La domanda di condanna proposta dall'odierno attore si fondava sulle seguenti circostanze in fatto ed in diritto:

Innanzitutto al NOTAIO di OMISSIS, in data 22.3.1995 veniva stipulato un contratto di compravendita immobiliare tra i sigg.ri ACQUIRENTE e VENDITORE, avente ad oggetto la proprietà dell'immobile sito in OMISSIS, alla Loc. OMISSIS, denominata Parco OMISSIS, villetta n. 9 [riportato nel N.C.E.U. di OMISSIS alla partita OMISSIS, fol. OMISSIS, p.la OMISSIS sub OMISSIS, piano terra e primo piano] per il prezzo di £ 125.000.000.

In data 30.06.2009, L' ACQUIRENTE effettuava un'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio di OMISSIS, e da questa emergeva una iscrizione di ipoteca giudiziale pubblicata sul cespite in questione, in favore della BANCA S.P.A. risalente al 02.12.1993 (data anteriore rispetto a quella del rogito notarile), eseguita in forza di decreto ingiuntivo n. OMISSIS del Tribunale di S. Maria C. V. del 26.11.1993, emesso nei confronti del convenuto/VENDITORE;

Da quanto emerso, risultava, pertanto, che la predetta stipula notarile era secondo l'attore inficiata dalla condotta omissiva e negligente ex artt 1176 comma 2 e 2236 cc del Notaio rogante (non dispensato dalle visure), nonché dal contegno reticente del venditore che non aveva tenuto una condotta conforme a buona fede, e ne conseguiva che L'ACQUIRENTE aveva acquistato inconsapevolmente un immobile ipotecato.

L'odierno attore evidenziava, inoltre, la sussistenza dell'iscrizione ipotecaria (alla data della citazione), nonché l'esistenza di un debito bancario giunto all'importo di € 165.629,97 (di cui all'iscrizione ipotecaria) e l'impossibilità per l'attore di vendita dell'immobile, di richiedere un mutuo per ristrutturazione e di prestare garanzie a favore di terzi nonché di accedere a finanziamenti bancari, proprio a causa della menzionata iscrizione ipotecaria.

Con comparsa di costituzione e risposta depositata in data 9.9.2010, si costituiva in giudizio la convenuta, NOTAIO, la quale, in via preliminare, chiedeva di essere autorizzata a chiamare in causa la COMPAGNIA ASSICURATIVA, quale compagnia che la assicurava per la responsabilità civile derivante dall'esercizio della sua professione di Notaio;

nel merito, contestava la fondatezza della domanda eccependo in primis la prescrizione del diritto, la insussistenza del danno e la mancanza di causalità chiedendo perciò il rigetto della domanda.

In subordine, in caso di accoglimento chiedeva di pronunciare la condanna ex art.1917 comma 2 c.c direttamente a carico della chiamata in causa, oppure condannare quest'ultima a rimborsare la comparente di ogni somma che dovesse essere costretta a versare all'attrice. Vinte le spese.

Il convenuto VENDITORE dell'immobile gravato da ipoteca, pur ritualmente citato in giudizio, non si costituiva, rimanendo contumace.

Autorizzata la chiamata in causa, con comparsa di costituzione e risposta del 25.10.2011 si costituiva in giudizio la COMPAGNIA, la quale eccepeva la nullità della citazione, la prescrizione del diritto vantato nei confronti del professionista, la insussistenza di un danno apprezzabile nella fattispecie concreta e la infondatezza dell'azione;

in subordine, deduceva la esistenza di un massimale di polizza per la responsabilità civile, l'operatività della garanzia in regime di *claims made*, l'applicabilità al caso specifico della lettera C) delle condizioni aggiuntive della polizza OMISSIS e l'inoperatività della garanzia per essere state omesse nel caso specifico le visure ipotecarie .

All'udienza di prima comparizione, tenutasi in data 4.10.10, l'avv. OMISSIS, difensore del NOTAIO depositava dichiarazione della Banca creditrice, BANCA Gestione Crediti Banca S.p.A. datata 6 luglio 2010, di avvenuta estinzione del debito ipotecario;

concessi i termini ex art 183 comma 6 cpc nelle note del I termine cpc il NOTAIO convenuto deduceva che le visure ipotecarie erano state espletate ma in modo erroneo che pertanto la garanzia era operante .

Nella successiva udienza del 10/12/2012 il NOTAIO convenuto depositava atto di quietanza e rinuncia al pignoramento del 27.12.1995.

Questo Giudicante con ordinanza riservata del 27/12/2012 non ammetteva i mezzi di prova e rinviava per la precisazione delle conclusioni; indi all'udienza del 30.6.2014, precisate dalle parti le conclusioni, assegnava i termini di cui all'art. 190 c.p.c., all'esito dei quali la causa era trattenuta in decisione.

Tanto premesso, in via preliminare, deve essere dichiarata la contumacia del convenuto VENDITORE, in quanto pur ritualmente citato, con atto di citazione notificatogli in data 22.4.2010, non si costituiva nel presente giudizio.

Va rigettata l'eccezione di nullità della citazione, essendo sia l'atto di citazione che quello di chiamata in causa assolutamente completi sotto il profilo della *causa petendi*.

Venendo al merito la domanda di accertamento della responsabilità contrattuale in capo al NOTAIO convenuto è fondata.

Parimenti è fondata la domanda volta alla declaratoria di responsabilità contrattuale del venditore VENDITORE.

Già da tempo la giurisprudenza di legittimità ha avuto occasione di chiarire che il Notaio, pur essendo per legge tenuto allo svolgimento delle sue funzioni, in ragione della natura di servizio pubblico delle attività e prestazioni da esso eseguite, risponde a titolo di responsabilità contrattuale dell'eventuale inadempimento degli obblighi scaturenti dal contratto d'opera professionale stipulato con il cliente (ex multis Cass. civ., 3 gennaio 1994, n. 6; Cass. civ., sez. III, 15 giugno 1999, n. 5946).

Tanto viene ribadito anche dalla giurisprudenza più recente, la quale afferma che "*La responsabilità del notaio per colpa nell'adempimento delle sue funzioni ha, nei confronti delle parti, natura contrattuale in quanto pur essendo tale professionista tenuto ad una prestazione di mezzi e di comportamenti e non di risultato, pur tuttavia è tenuto a predisporre i mezzi di cui dispone, in vista del conseguimento del risultato perseguito dalle parti, impegnando la diligenza ordinaria media rapportata alla natura della prestazione*" (Cass. civ., sent. 13/06/2013, nr. 14865).

Ebbene, la sentenza da ultimo citata richiama il canone della diligenza professionale di cui all'art. 1176, secondo comma, c.c., che pone in capo al debitore l'obbligo di eseguire la

Sentenza, Tribunale Napoli, Dott.ssa Renata Palmieri n.1007 del 21 gennaio 2015

propria prestazione con diligenza, che dovrà essere valutata avuto riguardo alla natura dell'attività esercitata.

La norma in parola va ad integrare il contratto d'opera professionale operante tra Notaio e cliente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1374 c.c., ponendo a carico del professionista rogante una serie di obblighi accessori, che pur non espressamente previsti dal contratto, scaturiscono, proprio, dall'obbligo di agire secondo diligenza.

Dall'obbligo posto dall'art. 1176, II co., c.c., consegue che *“l'opera professionale del NOTAIO non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione nella compilazione dell'atto, ma si estende alle attività preparatorie e successive perché sia assicurata la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto e del risultato pratico perseguito dalle parti. Pertanto, il NOTAIO quand'anche sia stato esonerato dalle visure, essendo comunque tenuto all'esecuzione del contratto di prestazione d'opera professionale secondo i canoni della diligenza qualificata di cui all'articolo 1176 comma secondo c.c. e della buona fede, qualora non osserva i suddetti obblighi, risponde “ex contractu” per inadempimento della obbligazione di prestazione di opera intellettuale.*

Infatti la lesione del diritto dell'acquirente in relazione alla certificazione dello stato dell'immobile da parte del NOTAIO proprio perché costituisce colpa contrattuale per inadempimento comporta che il NOTAIO deve fare tutto quanto è dovuto al fine di redigere un atto da cui risulti effettivamente la liberazione da ogni vincolo dell'immobile oggetto della compravendita, ossia è il NOTAIO e non altri a dovere rispondere del suo inadempimento (Cass. civ. sez. III, 19 giugno 2013, n. 15305; ed in senso conforme Cass. civ., sez. III, 13 giugno 2013, n. 14865; sez. III, 27 novembre 2012, n. 20991; sez. III, 11 gennaio 2006, n. 264).

Tanto premesso, nel caso oggetto del presente giudizio, risulta pienamente provato dalla documentazione allegata al fascicolo di parte attrice che in data 02/12/1993, veniva iscritta ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo esecutivo n OMISSIS del 26/11/1993 emesso dal Presidente del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere , ipoteca accesa sull'immobile sito nel Comune di Castel Volturno oggetto di compravendita (cfr visura ipotecaria , copia del decreto ingiuntivo e nota di iscrizione in produzione attorea).

In data 22.3.1995 veniva stipulato il contratto di compravendita immobiliare, innanzi al NOTAIO, odierno convenuto, tra ACQUIRENTE (acquirente ed odierno attore) e VENDITORE (alienante); tale atto veniva successivamente trascritto nei registri immobiliari, in data 18/04/1995 ai numeri OMISSIS (cfr. titolo e nota di trascrizione in produzione attorea).

La stipula del contratto di cui sopra avveniva nel 1995 e dunque dopo ben due anni dall'iscrizione ipotecaria; pertanto, il NOTAIO rogante, se avesse effettuato le necessarie visure ipocatastali (all'epoca su base manuale) si sarebbe avveduto della circostanza sopra descritta e l'avrebbe, conseguentemente, segnalata all'allora acquirente dell'immobile.

Tale adempimento viene, invece, del tutto omissa dal NOTAIO dando luogo ad un inadempimento colpevole, dal quale scaturisce la responsabilità contrattuale della convenuta NOTAIO.

Sentenza, Tribunale Napoli, Dott.ssa Renata Palmieri n.1007 del 21 gennaio 2015

Nel contratto di compravendita immobiliare citato viene, anzi, inserita una clausola, all'art 4, nella quale l'alienante dichiara che: *"il cespite è libero da pesi, censi, canoni, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli"*.

Su questo aspetto la giurisprudenza di legittimità, ha più volte chiarito che la responsabilità del NOTAIO per mancata o inesatta effettuazione delle visure ipocatastali non risulta esclusa o attenuata dal fatto che la parte venditrice abbia ingannevolmente dichiarato in atto la libertà dell'immobile da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: invero *"l'obbligo di procedere al preventivo accertamento della libertà del bene, mediante le cosiddette visure ipotecarie o catastali, non è subordinato al conferimento di uno specifico incarico, ma rientra nei doveri professionali del NOTAIO incaricato della preparazione e della stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare, sempreché le parti, per ragioni di urgenza o per altri motivi, non lo abbiano concordemente ed espressamente da ciò dispensato. La responsabilità del venditore, per la mendace assicurazione della libertà dell'immobile trasferito, riguarda unicamente il rapporto tra il venditore medesimo e l'acquirente, ma non incide sulla configurabilità della colpa professionale del NOTAIO nei confronti di quest'ultimo"* (Cass., 24 ottobre 1987, n. 7827, cit. Conf. Trib. Napoli, 14 maggio 1996).

L'orientamento della giurisprudenza si giustifica in base alla considerazione che la responsabilità del NOTAIO ha un fondamento ed una portata diversi rispetto alla responsabilità del venditore;

in altri termini, l'obbligo del venditore di garantire la libertà del bene e quindi di rispondere per eventuale inadempimento nasce dall'art. 1482 c.c.; l'obbligo del NOTAIO di effettuare le visure ipotecarie nasce invece dal contratto d'opera professionale ex art. 2236 c.c., e concerne non soltanto il compratore, ma anche il venditore, perché il contratto d'opera professionale si instaura tra il NOTAIO ed entrambe le parti.

Pertanto, la circostanza che l'unico evento dannoso sia stato cagionato, oltre che dal comportamento omissivo del NOTAIO che non ha effettuato le visure, anche dalla dichiarazione mendace del venditore non esclude dunque la responsabilità del professionista .

Quanto fino ad ora affermato, in punto di responsabilità contrattuale del NOTAIO, non vale ad escludere la responsabilità, anche qui contrattuale, del venditore, il quale al momento della stipula del contratto dichiarava una circostanza non rispondente al vero, e dunque ometteva di informare parte acquirente dell'ipoteca che gravava sull'immobile in questione; al contrario, si ritiene che il NOTAIO ed il venditore siano obbligati solidalmente al risarcimento del danno, per cui chi ha subito il danno stesso può rivolgersi indifferentemente all'uno o all'altro per l'intero ex art 2055 cc (Cass., 15 giugno 1999, n. 5946, cit.: *"per giurisprudenza assolutamente consolidata di questa Corte quando un medesimo danno è provocato da più soggetti, per inadempimenti di contratti diversi, intercorsi rispettivamente tra ciascuno di essi ed il danneggiato, sussistono tutte le condizioni necessarie perché i predetti soggetti siano corresponsabili in solido*).

In tal senso la Suprema Corte si è espressa in tempi recentissimi, affermando che *"l'acquirente di un immobile, non informato al momento del rogito dell'ipoteca gravante sul bene e al quale sia stato chiesto da parte del creditore ipotecario il pagamento di una somma, subendo inoltre il pignoramento del bene acquistato, ha diritto al risarcimento. Sussiste, dunque, la responsabilità solidale del venditore dell'immobile e del NOTAIO verso il terzo acquirente per il danno futuro, avendo il primo taciuto, all'atto della compravendita, l'esistenza di una iscrizione ipotecaria gravante sul bene e il secondo omissivo di effettuare le prescritte visure"* (Cass., 27 aprile 2010, n. 10072).

Sentenza, Tribunale Napoli, Dott.ssa Renata Palmieri n.1007 del 21 gennaio 2015

Deve, pertanto, essere affermata la responsabilità solidale dell'odierno convenuto, Santoro Bartolomeo, congiuntamente al NOTAIO rogante.

Va esaminata a questo punto l'eccezione di prescrizione del diritto al risarcimento del danno tempestivamente sollevata dalla convenuta costituita per essere decorso il termine ordinario decennale di prescrizione asseritamente decorrente dalla data del rogito notarile.

Vertendosi in materia di responsabilità contrattuale si applica il termine ordinario decennale di prescrizione.

Occorre, tuttavia, determinare il termine iniziale di decorrenza della prescrizione (*dies a quo*).

La regola base sul *dies a quo* contenuta nell'art. 2935 c.c., ossia la prescrizione decorre dal momento in cui il diritto può essere fatto valere, ha portato ad affermare che in campo contrattuale la prescrizione decorre dal momento dell'inadempimento (cfr Cass. 25-06-2008, n. 17334 *“La regola dell'art. 2935 c.c., per la quale la prescrizione comincia a decorrere dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere, comporta che il dies a quo coincide con quello dell'inadempimento del fiduciario (nel caso in esame il trasferimento a terzi delle azioni fiduciariamente intestate)”*).

Come precedente risalente in tema di responsabilità notarile si richiama la Cassazione Civ 10/10/1992 n 11094 e Cass Sez. 3, Sentenza n. 21495 del 07/11/2005 (citata dal convenuto in comparsa di risposta) e la recentissima Cass Sez. 3, Sentenza n. 21026 del 06/10/2014 per la quale *“L'impossibilità di far valere il diritto, alla quale l'art. 2935 cod. civ. attribuisce rilevanza di fatto impeditivo della decorrenza della prescrizione, è solo quella che deriva da cause giuridiche che ne ostacolano l'esercizio e non comprende anche gli impedimenti soggettivi o gli ostacoli di mero fatto, per i quali il successivo art. 2941 cod. civ. prevede solo specifiche e tassative ipotesi di sospensione, nel cui ambito, salva l'ipotesi di dolo prevista dal n. 8, non rientra l'ignoranza, da parte del titolare, del fatto generatore del suo diritto, né il dubbio soggettivo sulla esistenza di tale diritto od il ritardo indotto dalla necessità del suo accertamento. (Nella specie, relativa alla responsabilità di un notaio per redazione di un atto rivelatosi errato, la S.C. ha confermato la sentenza con la quale il giudice di merito aveva ritenuto che il conseguente danno si era verificato con la redazione della scrittura, da cui decorreva il termine di prescrizione del diritto al risarcimento)”*.

Orbene detto orientamento va coordinato considerando la giurisprudenza in tema di danni lungolatenti, laddove cioè si verifichi uno scollamento temporale tra esecuzione della prestazione, inadempimento ed insorgenza e/o manifestazione all'esterno del danno e percezione dello stesso da parte del danneggiato .

Un orientamento che si è andato affermando in tempi recenti, nella prospettiva volta a valorizzare il momento di concretizzazione del danno ha affermato portato al superamento dell'aggancio del dies a quo al momento dell'inadempimento (cfr. Cass. 6.2.2004, n. 2287 in tema di mandato e ripetizione di indebitato, Cass 13.1. 2003, n. 311 in tema di inadempimento delle prestazioni dovute da un professionista in sede di presentazione di un condono edilizio; Cass 29.8.1995, n. 9060 in tema di contratto di vendita e di prestazione d'opera intellettuale).

Interpretazione, quest'ultima, applicata anche al campo lavoristico (cfr. Cass., sez. lav., 12.12. 2003, n. 18995; Cass 29.8. 2003, n. 12666 in materia di danni reclamati dal datore di lavoro nei confronti di ex dipendenti; Cass sez. lav., 31-05-2010, n. 13284 in punto di malattia professionale).

Si richiama, in tema di prestazione professionale resa da un avvocato, Cass. 27-07-2007, n. 16658 secondo cui “Il termine di prescrizione del diritto al risarcimento del danno da responsabilità professionale inizia a decorrere non dal momento in cui la condotta del professionista determina l'evento dannoso, bensì da quello in cui la produzione del danno è oggettivamente percepibile e conoscibile dal danneggiato; in caso di dedotta negligenza dell'avvocato per omessa trascrizione dell'atto di citazione in un'azione ex art. 2932 c.c, la prescrizione inizia a decorrere non dalla cessazione del rapporto professionale ma dal momento in cui il cliente sia stato posto nella condizione di conoscere le lamentate inadempienze del suo difensore (nel caso di specie, la corte ha confermato la sentenza dei giudici di merito che avevano stabilito la decorrenza della prescrizione dal trasferimento coattivo della proprietà del bene al cliente, perché in quel momento il danno era divenuto percepibile, conoscibile ed azionabile al fine di esercitare il diritto al risarcimento del danno nei confronti del legale)”, confermata da Cassazione 164635/2009.

Infatti il termine di prescrizione non può decorrere dal momento in cui si è verificato il fatto non conforme al diritto, ma da quello in cui si poteva agire per rimuoverlo ed in cui il danno si è concretamente prodotto. In altri termini, l'inizio della prescrizione coincide con quello in cui sorge la possibilità di fare valere in giudizio il diritto offeso, cioè a dire dal momento in cui sia possibile promuovere l'azione. Questa possibilità, che può mancare al sorgere del fatto generatore del danno se gli effetti lesivi sono ritardati o comunque tardano a manifestarsi, si ha invece allorché i danni siano oggettivamente percettibili e controllabili. In quel momento il danno si appalesa nelle sue forme concrete, mettendo in luce la lesione del diritto; ha inizio la situazione anti-giuridica che tende ad eliminare lo stato contrario al diritto e a ristabilire l'ordine giuridico turbato.

Del resto giova precisare che nessuna azione risarcitoria è esperibile (e se esperita va sicuramente disattesa) se non vi è danno.

Si richiama la già citata massima della Cass Sez. L, Sentenza n. 18995 del 12/12/2003 che si esprime in tali termini :*“L'azione di responsabilità contrattuale nei confronti del debitore presuppone la produzione del danno, non diversamente dall'azione di responsabilità extracontrattuale, ancorché l'inadempimento del debitore sussista prima ed a prescindere dall'effetto dannoso.*

Ne consegue che la prescrizione dell'azione di responsabilità contrattuale non può iniziare a decorrere prima del verificarsi del danno di cui si chiede il risarcimento”, nonché la recente Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 5504 del 05/04/2012 secondo cui “In tema di risarcimento del danno contrattuale, al fine di determinare il “dies a quo” di decorrenza della prescrizione occorre verificare il momento in cui si sia prodotto, nella sfera patrimoniale del creditore, il pregiudizio causato dal colpevole inadempimento del debitore” nonché la altrettanto recente Cass Sez. 3, Sentenza n. 26020 del 05/12/2011 (Relatore: Segreto) che ha avvicinato i termini di decorrenza della prescrizione dell'azione contrattuale ed extracontrattuale secondo cui “In tema di prescrizione del diritto al risarcimento del danno, posto che essa, sia nel caso di responsabilità extracontrattuale che contrattuale, non può iniziare a decorrere prima del verificarsi del danno di cui si chiede il risarcimento, ove il danno consegua all'accoglimento giudiziale di una pretesa altrui, la prescrizione stessa inizia a decorrere soltanto dalla data del passaggio in giudicato di detto accoglimento ovvero dalla data in cui è emesso un provvedimento giudiziale suscettibile di essere posto in esecuzione”.

Nel caso di specie non va trascurata poi la permanenza dell'iscrizione ipotecaria e del pignoramento alla data della citazione; la procedura esecutiva, pendente dal lontano 27/12/1995 è rimasta per lungo tempo senza esiti; solo nel 2009 l'attore, a seguito di

Sentenza, Tribunale Napoli, Dott.ssa Renata Palmieri n.1007 del 21 gennaio 2015

difficoltà economiche decideva di vendere l'immobile e non vi riusciva per l'esistenza di iscrizione ipotecaria e di una procedura esecutiva immobiliare e si rendeva conto della difficoltà di vendere l'immobile a terzi (cfr circostanze indicate nelle note ex art 183 comma 6 n 2 cpc) .

Dunque solo nel 2009 l'attore ha subito per prima volta un danno per difficoltà di vendita del cespite, danno a cui ha cercato di porre rimedio in via stragiudiziale (cfr raccomandate in produzione attorea) senza riuscirvi.

In tale momento l'attore si è attivato con il suo legale e solo dopo l'instaurazione del presente giudizio è riuscito ad ottenere quietanza liberatoria e rinuncia alla procedura esecutiva immobiliare ed alla cancellazione della trascrizione del pignoramento proprio dal NOTAIO convenuto).

Dunque il danno (derivante da iscrizione ipotecaria e vincolo pignoratorio con carattere di permanenza) si è concretizzato nel 2008-2009 (per mancata vendita del cespite) e la percezione si è maturata nel caso de quo in capo all'attore in tale momento a fronte di un giudizio esecutivo instaurato già dal 27/12/1995 .

Né il NOTAIO ha ritenuto di esibire gli atti della procedura esecutiva in forma integrale, onde valutare se prima del 2008-2009 l'attore sia stato raggiunto da avvisi di cancelleria .

Non potendosi ritenere il diritto al risarcimento del danno estinto per prescrizione la relativa eccezione va rigettata.

Quanto alla domanda di condanna formulata da parte attrice in citazione, questa va analizzata sotto due aspetti:

a) In prima istanza l'odierno attore chiede che entrambi i convenuti, ovvero il NOTAIO e VENDITORE, vengano condannati al risarcimento del danno patrimoniale asseritamente subito e quantificato in euro 165.629,27, oltre interessi, pari al valore del credito ipotecario alla data della citazione, somma ritenuta necessaria ai fini della cancellazione dell'ipoteca e del pignoramento;

b) In secondo luogo l'attore reclama inoltre il risarcimento del danno per la asserita inalienabilità del bene in quanto gravato da ipoteca e dunque la perdita della possibilità di alienare il bene a terzi, ad un prezzo di mercato favorevole, l'impossibilità per l'attore di richiedere un mutuo per ristrutturazione e di prestare garanzie a favore di terzi nonché di accedere a finanziamenti bancari, proprio a causa della menzionata iscrizione ipotecaria (cfr citazione).

Quanto alla domanda sub A) vi è sopravvenuta parziale cessazione della materia del contendere posto che in corso di causa sono state prodotte dal NOTAIO la quietanza del 6/7/2010 (successiva all'instaurazione della presente lite) di BANCA Gestione Crediti Banca spa datata 6 luglio 2010 dell'importo versato da CAIA, VENDITORE, TIZIO e SEMPRONIO per euro 60.000,00 a fronte del debito in dipendenza dei Decreti ingiuntivi OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS tutti emessi dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con declaratoria di nulla avere più pretendere e contestuale rinuncia alla procedura esecutiva n. OMISSIS Rg con richiesta di cancellazione del pignoramento trascritto il 27/12/1995 .

Sentenza, Tribunale Napoli, Dott.ssa Renata Palmieri n.1007 del 21 gennaio 2015

Ciò ha determinato una parziale cessazione della materia del contendere posto che attualmente il debito non è più sussistente, la procedura esecutiva con elevata probabilità si è estinta (o comunque deve essere estinta a seguito di rinuncia del creditore precedente) non essendo dedotta l'esistenza di altri crediti intervenuti e sulla base della quietanza l'attore ha diritto ad ottenere il consenso alla cancellazione dell'ipoteca giudiziale.

La domanda risarcitoria originaria può dunque trovare accoglimento, ma in misura nettamente inferiore da quella originariamente richiesta in citazione.

Sul punto occorre chiarire che il diritto al risarcimento del danno non può discendere in via automatica dall'accertamento di una responsabilità contrattuale in capo al NOTAIO rogante, atteso che tale diritto necessita di *un quid pluris*, ovvero della effettiva sussistenza del danno risarcibile.

Pertanto, è necessario che l'inadempimento abbia prodotto un danno definitivo ed attuale, senza il quale, quindi, pur essendovi l'illecito contrattuale, non sorge la corrispondente obbligazione al risarcimento del danno, per il semplice fatto che non vi è nulla da risarcire.

Tanto viene affermato dalla giurisprudenza oramai prevalente, la quale precisa che *“la responsabilità professionale del NOTAIO, nei confronti del cliente, per inadempimento della prestazione professionale, non dà diritto al risarcimento ove dall'inadempimento non derivi un danno risarcibile”* (Cass., 24 novembre 2009, n. 24682; Cassazione civile sez. III, 26/08/2014, nr. 18244).

Tanto, si deduce dalla lettura delle norme del codice e in particolare dall'art. 1223 c.c., che indica quali componenti del danno risarcibile, sia la perdita subita, sia il mancato guadagno *“in quanto ne siano conseguenza immediata e diretta”*; se pure è vero che l'inadempimento, in teoria e per certi aspetti, può immediatamente risolversi comunque in un danno atteso il suo significato di evento lesivo dell'interesse protetto nel rapporto obbligatorio, è altrettanto vero, però, che specifico oggetto della responsabilità risarcitoria, secondo l'ordinamento (v. art. 1223 c.c.), non è l'inadempimento in sé e per sé considerato, ma la perdita ed il mancato guadagno effettivamente subiti dal creditore per effetto di esso.

In altri termini, nel quadro della sanzione risarcitoria, la legge non prende di mira il danno (per così dire) potenzialmente coesistente all'inadempimento, bensì le conseguenze pregiudizievoli che questo certamente e concretamente provochi nella sfera giuridico-patrimoniale del creditore. In definitiva, la nozione di danno deve sempre comportare la soppressione o l'alterazione peggiorativa di un bene spettante al soggetto danneggiato, nel senso di un pregiudizio economico che si suole identificare nella differenza tra la situazione patrimoniale anteriormente e successivamente all'evento-lesione.

Pertanto, occorre affermare che il sopravvenuto venire meno del debito sottostante l'ipoteca giudiziale (con conseguente diritto alla cancellazione dell'ipoteca medesima) e la rinuncia del creditore precedente alla procedura esecutiva immobiliare hanno determinato una parziale cessazione della materia di contesa in quanto l'omissione da parte del NOTAIO rogante dei suoi compiti non ha fortunatamente prodotto un danno né da perdita di immobile, né da obbligo di pagamento di un debito di terzi e pertanto, non legittima una pretesa risarcitoria dell'attuale attore in relazione a detti aspetti.

Sussiste invece danno effettivo, prodotto dalla condotta inadempiente del NOTAIO rogante, costituito dalla iscrizione ipotecaria, di fatto ancora gravante sull'immobile, anche se, dato il

Sentenza, Tribunale Napoli, Dott.ssa Renata Palmieri n.1007 del 21 gennaio 2015

decorso del ventennio, priva di efficacia ed in ogni caso non più attuale a seguito della quietanza del 6/7/2010 della Banca.

Infatti l'iscrizione ipotecaria nr. OMISSIS del 02/12/1993 non risulta ancora cancellata;

ed ancora non è dimostrato che la trascrizione del pignoramento sia stata effettivamente cancellata.

Ne consegue che, il danno attuale attiene ai costi di cancellazione dell'ipoteca, divenuta peraltro inefficace, in conseguenza del decorso del termine di durata previsto dall'art. 2847 c.c., ed in assenza di sua rinnovazione e dai costi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento.

Venendo ora al *quantum debeatur*, occorre precisare che per determinare l'ammontare del risarcimento in tema di responsabilità notarile da omesse visure la recente Cass Sez. 3, Sentenza n. 903 del 16/01/2013 ha affermato che è possibile anche la condanna la risarcimento in forma specifica.

Invero si legge in detta sentenza che *“Nel caso in cui il NOTAIO rogante non adempia l'obbligazione di verificare l'esistenza di iscrizioni ipotecarie relative all'immobile compravenduto, dichiarando come libero un bene che risulta, invece, gravato da ipoteca e sottoposto a procedura esecutiva, il risarcimento del danno conseguente può essere disposto anche in forma specifica, mediante condanna del NOTAIO alla cancellazione della formalità non rilevata, a condizione, tuttavia, che vi sia la possibilità di ottenere, a tal fine, il consenso del creditore procedente e che il relativo onere non sia eccessivamente gravoso, sia per la natura dell'attività occorrente, che per la congruità, rispetto al danno, della somma da pagare.*

È onere del giudice di merito, il quale intenda condannare il NOTAIO al risarcimento in forma specifica, motivare il proprio provvedimento, dando conto della sussistenza di tali presupposti”.

Ebbene, questo Giudicante ritiene che la condanna al risarcimento in forma specifica sia non solo possibile ma anche non eccessivamente onerosa per il convenuto NOTAIO; questi potrà procedere alla cancellazione ipotecaria, atteso, il decorso del termine ventennale di efficacia dell'iscrizione ipotecaria, nonché tenuto conto, peraltro, della intervenuta estinzione del debito e della quietanza liberatoria in atti (in grado di fargli facilmente ottenere il consenso alla cancellazione ipotecaria dalla banca).

Così se alla rinuncia ha fatto seguito l'estinzione del pignoramento ex art 629 cpc il Giudice dell'esecuzione ha ordinato la cancellazione del pignoramento e l'adempimento inerente la cancellazione è facilmente eseguibile in Conservatoria .

La condanna viene pronunciata in via solidale a carico di entrambi i convenuti ex art 2055 cc per le ragioni dianzi esposte.

Per quanto concerne la ulteriore richiesta risarcitoria sub B), per la asserita incommerciabilità del bene, per l'impossibilità di richiedere un mutuo per ristrutturazione e di prestare garanzie a favore di terzi nonché di accedere a finanziamenti bancari essa deve essere rigettata, in mancanza della prova del pregiudizio patrimoniale asseritamente subito dall'ACQUIRENTE.

La Suprema corte ritiene che l'evento lesivo produttivo del danno risarcibile - a parte la peculiare ipotesi della spesa necessaria per la purgazione dell'ipoteca o la cancellazione della

Sentenza, Tribunale Napoli, Dott.ssa Renata Palmieri n.1007 del 21 gennaio 2015

trascrizione del pignoramento a seguito dell'estinzione del debito per il quale l'una era stata iscritta o l'altro era stato eseguito - deve essere ravvisato nella perdita o del bene, ove ne abbia avuto luogo l'espropriazione, o di vantaggi determinati, ove l'esistenza del vincolo abbia impedito la rivendita; quanto a quest'ultima ipotesi, con l'ulteriore precisazione, ribadita anche da Cass. 28 agosto 2000, n. 11207, che non l'impedimento alla vendita di per se stesso costituisce causa di danno - in quanto l'impossibilità di realizzare la vendita non assume alcun carattere di definitività sì da determinare un corrispondente definitivo depauperamento del patrimonio del proprietario, questi mantenendo la disponibilità dell'immobile nel suo concreto valore e potendo, anzi, anche conseguire un eventuale vantaggio per effetto dell'incremento dei valori immobiliari in genere o di quello specifico immobile in ispecie - quanto piuttosto la mancata disponibilità del numerario conseguibile attraverso la vendita ed utilizzabile in impieghi vantaggiosi.

In ogni caso, il danno, attuale e determinato, da espropriazione, o da mancata vendita nei termini sopra indicati, dev'essere provato, ex art. 2697 c.c., dalla parte che lo deduce e ne chiede il risarcimento.

Ebbene, non risulta allegata al fascicolo di parte attrice alcuna documentazione comprovante l'avvio di trattative finalizzate all'alienazione del bene, che siano andate fallite a causa della garanzia reale gravante sull'immobile; la prova articolata nelle note ex art 183 comma 6 cpc non è stata ammessa per genericità non essendo neppure indicato il prezzo di vendita dell'immobile.

Inoltre l'attore non ha provato di aver ottenuto il rifiuto di un finanziamento ovvero di aver dovuto ricorrere a finanziamenti a tassi maggiori rispetto ad un mutuo ipotecario, né è possibile dar luogo ad un risarcimento del danno in mancanza della prova del danno stesso.

Le spese nei rapporti tra attore e convenuti seguono la soccombenza (teorica e pratica) e si liquidano come da dispositivo con attribuzione agli Avv.ti omissis, procuratori antistatari.

Invero non va trascurato che solo dopo l'instaurazione del presente giudizio l'attore è riuscito ad ottenere la quietanza del 6/7/2010 e la rinuncia alla procedura esecutiva immobiliare, mentre in precedenza tutti gli inviti stragiudiziali ai convenuti erano stati del tutto inevasi.

Esse vengono liquidate in base al D.M. 10 marzo 2014, n. 55.

Detto decreto va ricondotto ad una fattispecie di successione nel tempo di provvedimenti determinativi dell'ammontare del compenso spettante all'avvocato, da porre a carico della parte soccombente.

Il compenso professionale va liquidato in base ai parametri introdotti dallo *ius superveniens* per tutte le attività professionali difensive che siano condotte a termine dopo l'entrata in vigore dello stesso, ovvero dopo il 10 marzo 2014, secondo il generale principio del *tempus regit actum*.

Detto principio va inteso non già come riferito al singolo, isolato, atto difensivo di volta in volta da retribuire.

In altri termini il provvedimento del giudice consistente nella finale liquidazione del compenso defensionale deve tenere conto del Dm citato (cfr art 26 Dm 55/2014 e Cassazione SEZIONI UNITE 17406/2012).

Sentenza, Tribunale Napoli, Dott.ssa Renata Palmieri n.1007 del 21 gennaio 2015

Venendo alla domanda di manleva essa non va accolta.

Invero l'eccezione sollevata DALL'ASSICURAZIONE, relativa alla scopertura della polizza per il caso oggetto del presente giudizio è fondata .

Infatti l'art 19 della polizza assicurativa, nell'indicare i limiti del risarcimento, espressamente esclude i danni derivanti da omessa ispezione e/o visura.

Il NOTAIO deduce che le visure sono state espletate (cfr note ex art.183 comma 6 cpc) ma non prova detta circostanza ex art 2697 cc non fornendo all'uopo alcuna documentazione di supporto (né articolando prova orale a tal riguardo) ed appare evidentemente non credibile che se fossero state realmente fatte visure a nome dell'alienante VENDITORE il NOTAIO non si sarebbe accorto di iscrizione ipotecaria giudiziale.

Tanto più che dalla ispezione prodotta dall'attore trattasi di unica formalità pregiudizievole anteriore al rogito.

Il danno conseguente dalla condotta inadempiente del NOTAIO, in quanto derivante proprio da omessa visura non rientra nell'ambito di applicazione Nondimeno poiché la questione dell'operatività di polizza (per il difficile distinguo tra omessa visura e da errore nelle visure)è suscettibile di diverso apprezzamento ricorrono giusti motivi per compensare le spese nel rapporto processuale tra il NOTAIO e la COMPAGNIA DI ASSICURAZIONE chiamata in causa .

PQM

Il Tribunale di Napoli VIII sezione civile nella persona della dott.ssa Renata Palmieri in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa così provvede:

1) dichiara la parziale cessazione della materia del contendere ed accoglie la domanda attorea per quanto di ragione e per l'effetto condanna il NOTAIO, in solido con VENDITORE, a titolo di risarcimento dei danni in forma specifica, a procedere alla formalità di cancellazione dell'iscrizione di ipoteca giudiziale del 02/12/1993 registro particolare omissis registro generale nr. omissis, contro il solo VENDITORE, a favore di BANCA S.p.A. sull'immobile sito in OMISSIS loc. OMISSIS, in Parco OMISSIS, Fol. OMISSIS, P.la OMISSIS sub OMISSIS nonché a procedere (ove sia stata pronunciata dal giudice dell'esecuzione estinzione ex art 629 cpc della procedura esecutiva immobiliare) alla cancellazione della formalità della trascrizione del pignoramento trascritto il 27/12/1995 al numero di registro particolare OMISSIS e registro generale n OMISSIS contro il solo VENDITORE, a favore di BANCA spa sull'immobile sopra indicato;

2) rigetta le ulteriori domande risarcitorie avanzate dall'attore;

3) condanna il NOTAIO in solido con VENDITORE alla corresponsione delle spese di lite sostenuta dall'attore che liquida in euro 800/00 (ottocento/00) per spese, euro 9.000/00 (novemila/00) per compenso professionale, oltre rimborso spese generali nella misura del 15 % del compenso iva e cpa come per legge con attribuzione agli Avv.ti OMISSIS, per dichiarato anticipo;

4) rigetta la domanda di manleva formulata dal NOTAIO contro COMPAGNIA ASSICURATIVA e compensa le spese del relativo rapporto processuale.

Così deciso in Napoli il 3.12.2014

Il Giudice Unico
Dr.ssa Renata Palmieri

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

EX PARTE CREDITORIS