

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di AREZZO
SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del GOT Dott. Andrea Mattielli ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. OMISSIS/2012 promossa

DA

SOCIETA' ABBIGLIAMENTO

TIZIA

attore/i

CONTRO

NOTAIO

convenuto/i

COMPAGNIA ASSICURATIVA

CAIO

terzo chiamato

IMMOBILIARE

terzo Chiamato - contumace

Conclusioni

Le parti hanno concluso come a udienza di pc.

Attore: come in atto di citazione.

Convenuto: come in comparsa di risposta ed in citazione per chiamata.

Chiamato: riportandosi alla comparsa di risposta

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato la SOCIETA' ABBIGLIAMENTO evocava in giudizio il NOTAIO deducendo che quest'ultimo aveva redatto l'atto con cui la IMMOBILIARE aveva costituito ipoteca volontaria in favore della predetta società attrice su immobili a garanzia di un debito pari ad oltre 100.000 euro;

che i beni immobili suddetti erano descritti nell'atto come liberi da gravami di qualsiasi natura ad eccezione di una ipoteca giudiziale proveniente dalla banca;

Sentenza, Tribunale di Arezzo, dott. Andrea Mattielli n. 942 del 12 agosto 2016

che invece a seguito di pignoramento immobiliare nei confronti della IMMOBILIARE emergeva che su quei beni, contrariamente a quanto attestato dal NOTAIO, gravava la trascrizione di due domande di revocatoria;

che il Tribunale di Arezzo accoglieva poi dette domande di revocatoria sottraendo i beni alla garanzia;

che la SOCIETA' ABBIGLIAMETO partecipava alla distribuzione del ricavato della procedura di espropriazione solo per le spese e competenze di procedura, liquidate in prededuzione per circa 7.000 euro;

che vi fosse una responsabilità del NOTAIO che non aveva svolto le necessarie indagini catastali; che la SOCIETA' ABBIGLIAMENTO doveva essere tutelata in quanto non avrebbe altrimenti accettato detta garanzia ipotecaria; che il danno andava stimato in un importo pari a quello dell'ipoteca.

Si costituiva il NOTAIO deducendo

che effettivamente vi fosse stato un errore nell'atto per non aver enunciato le trascrizioni delle domande giudiziali;

che però da ciò non poteva derivare la richiesta condanna poiché la IMMOBILIARE non aveva altri beni e pertanto che la garanzia non poteva ricadere su altro e che quel bene era già gravato da ipoteca;

che la vendita poi revocata era stata solo fittizia; che l'attrice non si era attivata per ottenere il pagamento; chiedeva comunque la chiamata della propria COMPAGNIA ASSICURATIVA e della IMMOBILIARE.

Rinvia la prima udienza per le suddette chiamate, si costituiva la COMPAGNIA ASSICURATIVA deducendo da parte del NOTAIO la violazione della clausola della polizza che imponeva all'assicurato di non ammettere la propria responsabilità;

che gli immobili erano comunque già assoggettati ad ipoteca; che la revocatoria avrebbe potuto essere avanzata anche dopo la stipula della ipoteca volontaria ed estendersi anche a questa; che non esisteva quindi un danno imputabile al NOTAIO;

che comunque doveva evidenziarsi un concorso colposo per non avere l'attrice fatto tutto quanto utile ad evitare il danno; che il danno non era provato;

che si riservava azione di rivalsa nei confronti del NOTAIO; che comunque sussisteva una franchigia per sinistro di 10.000 euro.

La IMMOBILIARE era dichiarata contumace e la causa, all'esito delle memorie ex art 183 VI cpc era inviata a conclusioni senza istruttoria, con scambio di conclusionali e repliche pagina

MOTIVI DELLA DECISIONE

la domanda di parte attrice va accolta nei limiti di cui di seguito.

Preliminarmente, non appaiono sussistere dubbi sulla circostanza posta a base della richiesta della SOCIETA' ABBIGLIAMENTO: effettivamente nell'atto di ipoteca volontaria redatto

Sentenza, Tribunale di Arezzo, dott. Andrea Mattielli n. 942 del 12 agosto 2016

dal NOTAIO sono stati omessi i riferimenti alla trascrizione degli atti di citazione per revocatoria, la cui controversia già pendeva tra la alienante, dante causa dell'Immobiliare, e le banche.

Non sono state portate o richieste prove che possano in qualche modo degradare la responsabilità del NOTAIO, su cui grava l'obbligo professionale di eseguire scrupolosamente tutte le attività prodromiche alla stipula dell'atto, ivi compresa la estrazione delle visure catastali e la loro trasposizione nell'atto stesso.

E' chiaro che pur non potendo considerarsi la sua attività quale causa efficiente nello svilupparsi delle volontà delle parti, a cui rimane sostanzialmente estraneo, la violazione del suo obbligo di vigilanza sulla regolarità dell'atto comporta in astratto il riconoscimento di una sua responsabilità per violazione dell'obbligo di adempimento professionale, ex art 1176 c2 cc.

Ma se appare accertata la violazione commessa per negligenza dal NOTAIO, non altrettanto può dirsi per i presunti danni che questa avrebbe provocato.

Infatti, analizzando tutti gli elementi della vicenda non possiamo non notare, preliminarmente, come trattasi di un'ipoteca volontaria costituita a fronte di crediti vantati in favore di soggetti vari e per crediti a prima vista tutti totalmente estranei all'attività dell'IMMOBILIARE (che è una srl) e privi di una qualsivoglia giustificazione apparente.

Tanto da far apparire l'intera operazione come volta più a frapporre ulteriori ostacoli ai creditori della originaria alienante che ad un effettivo e riconoscibile interesse economico delle parti.

Ciò rende piena ragione della contestazione avanzata dalla COMPAGNIA ASSICURATIVA in ordine alla possibile capacità espansiva dell'azione revocatoria.

Infatti l'ipoteca volontaria sottoscritta appare totalmente avulsa da qualunque rapporto apparente tra le parti e risulta quindi frutto di accordi e contrattazioni in cui si deve ritenere difficilmente ipotizzabile che la SOCIETA' ABBIGLIAMENTO non fosse informata, anche autonomamente, della situazione controversa dell'immobile, indipendentemente dalle risultanze della ricerca notarile.

Ma l'aspetto fondamentale da tenere presente è comunque il presunto danno causato alla SOCIETA' ABBIGLIAMENTO.

Ebbene questo non può consistere *sic et simpliciter*, come pretenderebbe parte attrice, nel valore dell'ipoteca volontaria ma bisogna invece considerare che esso è costituito da quel valore che la SOCIETA' ABBIGLIAMENTO ha (avrebbe) perso ove l'ipoteca fosse stata pienamente efficace.

Ebbene, vanno considerate varie emergenze.

In primo luogo che su quel bene gravava comunque una precedente ipoteca per il valore di 260.000 euro, valore che confrontato con il risultato della vendita coattiva del bene (pari a circa 166.000 euro) evidenzia come le parti erano assolutamente conscie che la ipoteca iscritta avrebbe avuto un valore solo residuale e marginale.

Sentenza, Tribunale di Arezzo, dott. Andrea Mattielli n. 942 del 12 agosto 2016

In senso contrario parte attrice avrebbe dovuto dimostrare che al momento dell'atto qui contestato il mutuo era già ampiamente estinto nonché dimostrare che il valore commerciale (in astratto) del bene era ampiamente superiore a quello della ipoteca principale, dimostrazioni mancate nell'istruttoria.

la SOCIETA' ABBIGLIAMENTO non ha neppure dimostrato quali alternative di garanzia avrebbe avuto ove conosciuta la effettiva situazione catastale del bene, risultando questo come l'unico bene intestato alla Immobiliare.

A ciò deve aggiungersi l'ulteriore emergenza, evidenziata dai convenuti, che l'attrice non ha minimamente provveduto a tentare alcun recupero nei confronti della datrice di ipoteca, che non è stata neppure citata in giudizio, né degli altri coobbligati.

Tale comportamento deve pertanto essere valutato come concorso colposo dell'attrice ex art. 1227 cc nel danno subito, in una misura che appare ragionevole considerare nel 50%.

Da tutto quanto sopra evidenziato emerge dunque che l'effettivo danno provocato dalla mancanza del NOTAIO appare estremamente contenuto e deve essere riconosciuto solo in una parziale percentuale dell'importo della ipoteca ed ulteriormente decurtato per il concorso colposo dell'attrice.

Per evitare una quantificazione in via puramente equitativa, possiamo considerare un dato:

il rapporto dei valori tra l'ipoteca di primo grado e quella volontaria e dunque l'assorbimento di quest'ultima nelle ragioni della prima.

In pratica: il rapporto tra le due ipoteche, considerato il secondo grado della volontaria, dà conto di come la SOCIETA' ABBIGLIAMENTO poteva al massimo supporre di ricavare un terzo del suo valore, quindi circa 30.000 euro che ridotte del 50%, in ragione del riconosciuto concorso colposo nel danno, portano il risarcimento a 15.000 euro.

Per quanto attiene alla domanda di manleva svolta nei confronti COMPAGNIA ASSICURATIVA, questa deve essere accolta, con unico limite nella franchigia di cui al contratto (per € 10.000).

Appare infatti inaccoglibile l'eccezione della terza chiamata in ordine ad una presunta violazione degli artt 9 e 2 del contratto.

Ferma restando ogni considerazione sulla liceità dell'art. 9, che appare essere previsione *contra legem* in contrasto con l'obbligo giuridico di evitare comportamenti che ingenerino un abuso del processo sancito da ultimo dall'art 96 cpc, è evidente come la difesa del NOTAIO non abbia ammesso una propria responsabilità, anzi negandola, ma abbia semplicemente dato conto in narrazione dello svolgersi dei fatti.

Ben poteva l'assicurazione anche evitare la presenza del NOTAIO in giudizio, se ciò non ha inteso fare non può certo pretendersi che il soggetto evocato debba mentire o nascondere delle circostanze per salvaguardare la tutela assicurativa.

Rispetto all'art 2, è stato documentalmente provato che il NOTAIO aveva svolto le necessarie visure, ma semplicemente che queste non erano state debitamente riportate nell'atto.

Sentenza, Tribunale di Arezzo, dott. Andrea Mattielli n. 942 del 12 agosto 2016

Da ciò l'accoglimento della domanda di manleva ed anche di condanna alla refusione delle spese di lite.

All'accoglimento della domanda principale segue la condanna alle spese di lite liquidate come in dispositivo. In ragione della condanna e dell'attività istruttoria svolta.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

Accertata la responsabilità e la negligenza del NOTAIO nella mancata trascrizione nell'atto delle risultanze ipocatastali

Condanna il NOTAIO al pagamento in favore della SOCIETA' Abbigliamento dell'importo di € 15.000,00 oltre rivalutazione monetaria dalla data della citazione.

Condanna altresì NOTAIO a rimborsare alla SOCIETA' ABBIGLIAMENTO le spese di lite, che si liquidano in € 2.738,00 per compensi (DM 55/2014 scaglione 5.200/26.000 valore minimo) oltre 15% per spese generali, € 668,00 per anticipazioni, c.p.a. ed i.v.a. come per legge

Condanna la COMPAGNIA ASSICURATIVA a tenere indenne NOTAIO di quanto tenuto a pagare in ragione della presente condanna, ferma la franchigia contrattuale di € 10.000,00

Condanna la COMPAGNIA ASSICURATIVA a rimborsare al NOTAIO le spese di lite, che si liquidano in € 2.738,00 per compensi (DM 55/2014 scaglione 5.200/26.000 valore minimo) oltre 15% per spese generali, c.p.a. ed i.v.a. come per legge

Arezzo, 12/08/16

Il GOT
dott. Andrea Mattielli

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