

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
SEZIONE PRIMA**

Il giudice monocratico del Tribunale di Torre Annunziata, Sezione prima, dott.ssa Luisa Zicari, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al n. OMISSIS del ruolo affari contenziosi civili dell'anno 2012, e vertente

TRA

BANCA

attore

E

NOTAIO

convenuta

SOCIETA' 1

chiamata in causa dalla convenuta

TIZIO

chiamato in causa dalla convenuta – contumace
NONCHE'

SOCIETA' 2

chiamato in causa dalla convenuta kiron partner spa- contumace

Oggetto: responsabilità professionale.

Conclusioni: come da verbale del 19.12.2016.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione ritualmente notificato in data 02.03.2012 e depositato in data 09.03.2012, la BANCA citava in giudizio, dinanzi al Tribunale di Torre Annunziata, il NOTAIO, per ivi sentir accertare la sua responsabilità professionale e, per l'effetto, condannarlo al pagamento dell'importo di € 161.649,3, oltre interessi convenzionali, pari al danno subito dall'attrice per aver la convenuta identificato erroneamente CAIO (poi rilevatosi soggetto inesistente) e, di conseguenza, per essere stata iscritta ipoteca in danno di tale ultimo soggetto priva di effetto giuridico.

L'istante premetteva che, con atto del 28.09.2006, per NOTAR, Rep. n. OMISSIS e racc. OMISSIS, aveva concesso mutuo fondiario a CAIO, al quale aveva erogato la somma di €

Sentenza, Tribunale di Torre Annunziata, Dott.ssa Luisa Zicari n. 1043 del 10 aprile 2017

140.000,00 e che, a garanzia del mutuo, era stata iscritta ipoteca per l'importo di € 280.000,00 sull'immobile sito in Torre Annunziata, alla via Agricoltori, appartenente a CAIO.

Il notaio convenuto aveva, in particolare, redatto la relazione definitiva nella quale aveva dichiarato che l'immobile citato era di proprietà di CAIO nonché libero da spese, trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie ecc., fatta eccezione per l'ipoteca di cui sopra.

L'attrice premetteva, altresì, che CAIO si era reso inadempiente con conseguente risoluzione del contratto e obbligo del debitore di corrispondere l'importo di € 161.649,31, oltre interessi convenzionali.

La Banca asseriva di aver notificato l'atto di precetto al debitore che però risultava sconosciuto e che, a seguito di ricerche anagrafiche presso il Comune di Torre Annunziata e il Comune di Napoli, il soggetto debitore era risultato inesistente, determinandosi così la nullità del contratto di mutuo e il pregiudizio economico per l'attrice.

In particolare, la BANCA si doleva del mancato uso della diligenza professionale ex art. 1176, secondo comma, c.c. da parte del notaio convenuto, il quale aveva erroneamente identificato il soggetto debitore e, pertanto, era responsabile dei conseguenti danni.

Si costituiva la convenuta NOTAIO, la quale deduceva che nel mese di luglio 2006 veniva contattata dalla SOCIETA' 1 (agenzia di mediazione creditizia con cui la stessa aveva già collaborato) al fine di discutere in merito ad un acquisto di un immobile da parte di un proprio cliente.

La convenuta asseriva, altresì, che nel settembre 2006 TIZIO, incaricato dalla SOCIETA' 1, con il suo cliente presentato quale CAIO, la incontravano nel proprio studio in Torre Annunziata in almeno due occasioni al fine di acquistare un immobile sito in Torre Annunziata.

Per l'acquisto di tale immobile era necessario stipulare un mutuo e TIZIO riferiva alla convenuta che la Banca aveva già avviato l'istruttoria di rito con pratica n. OMISSIS.

In particolare, il NOTAIO sottolineava di aver adempiuto all'onere di diligenza professionale a suo carico avendo visionato i documenti necessari per l'identificazione del soggetto debitore, anche in originale e alla presenza di TIZIO (ritenuto incaricato della SOCIETA' 1) e che da tali atti si evinceva in maniera univoca l'identità del soggetto in questione.

Inoltre, il notaio richiedeva al debitore anche i documenti relativi al suo status familiare estratti dall'ufficio anagrafe di Torre Annunziata, i quali le venivano consegnati.

Il convenuto notaio asseriva, poi, di essere stato contattato dalla SOCIETA' 1 la quale comunicava di aver definito positivamente l'istruttoria relativa a CAIO con l'approvazione della pratica di mutuo.

Pertanto, veniva consegnata al notaio la lettera della Banca, datata 25.09.2006, indirizzata a CAIO quale proposta contrattuale e, in data 28.09.2006 veniva rogato l'atto di compravendita dell'immobile e stipulato il contratto di mutuo.

Infine, la convenuta specificava che TIZIO effettuava il pagamento delle spese e degli onorari notarili mediante assegno bancario.

Sentenza, Tribunale di Torre Annunziata, Dott.ssa Luisa Zicari n. 1043 del 10 aprile 2017

Tutto ciò premesso, la convenuta chiedeva e otteneva la chiamata in causa di SOCIETA' 1 e di TIZIO.

La stessa eccepiva la prescrizione del diritto attoreo, l'infondatezza nel merito della domanda per non sussistere alcuna responsabilità a proprio carico e contestava l'impossibilità per la Banca di agire esecutivamente per il recupero del proprio credito; concludeva, infine, per il rigetto della domanda e, in via gradata, per l'accertamento della responsabilità dei fatti oggetto di causa in capo alla BANCA e/o in capo alla SOCIETA' 1 e/o in capo a TIZIO e, per l'effetto chiedeva di condannare il responsabile al pagamento dei danni lamentati da parte attrice.

Si costituiva in giudizio SOCIETA' 1, la quale eccepiva il proprio difetto di legittimazione passiva precisando di non aver mai collaborato con TIZIO, in quanto la stessa era un franchisor alla quale risultava affiliata, all'epoca dei fatti, la società di mediazione creditizia SOCIETA' 2 per la quale, pertanto, si chiedeva ed otteneva la chiamata in causa.

Premesso ciò, la SOCIETA' 1 eccepiva la sua mancanza di responsabilità quale franchisor chiedendo: di dichiararsi il proprio difetto di legittimazione passiva; in subordine, di rigettare la domanda di manleva proposta nei suoi confronti dal notaio e, in subordine, in caso di accoglimento di tale domanda, chiedeva condannarsi la chiamata in causa SOCIETA' 2. a manlevarla da qualsiasi condanna a proprio carico.

Restavano contumaci i chiamati in causa TIZIO e SOCIETA' 2.

All'udienza del 27.11.2013, la convenuta SOCIETA' rinunciava alla domanda di manleva nei confronti di SOCIETA' 2 in quanto, come affermato nella prima memoria ex art. 183, sesto comma, n. 1, c.p.c., i rapporti di affiliazione con la stessa non erano documentabili essendo la SOCIETA' 2 un soggetto che operava individualmente, come collaboratore autonomo di diversi mediatori creditizi.

All'udienza del 19.12.16, le parti rassegnavano le rispettive conclusioni ed il Giudice assegnava la causa a sentenza con i termini di cui all'art. 190 c.p.c. 2.

Sulla cessazione della materia del contendere nei confronti di SOCIETA' 2.

Preliminarmente deve essere dichiarata la cessazione della materia del contendere nei confronti della chiamata in causa SOCIETA' 2, avendo la SOCIETA' 1 rinunciato alla domanda di manleva nei suoi confronti con atto notificato in data 30 luglio 2013 (cfr. in atti).

Invero, la rinuncia alla domanda o ai suoi singoli capi, qualora si atteggi come espressione della facoltà della parte di modificare ai sensi dell'art. 184 cod. proc. civ. (e 420 cod. proc. civ. per le controversie soggette al cosiddetto rito del lavoro), le domande e le conclusioni precedentemente formulate, rientra fra i poteri del difensore (che in tal guisa esercita la discrezionalità tecnica che gli compete nell'impostazione della lite e che lo abilita a scegliere, in relazione anche agli sviluppi della causa, la condotta processuale da lui ritenuta più rispondente agli interessi del proprio rappresentato), distinguendosi così dalla rinuncia agli atti del giudizio, che può essere fatta solo dalla parte personalmente o da un suo procuratore speciale, nelle forme rigorose previste dall'art. 306 cod. proc. civ., e non produce effetto senza l'accettazione della controparte.

Sentenza, Tribunale di Torre Annunziata, Dott.ssa Luisa Zicari n. 1043 del 10 aprile 2017

La rinuncia alla domanda, dunque, a differenza della rinuncia agli atti del giudizio, non richiede l'adozione di forme particolari, non necessita di accettazione della controparte ed estingue l'azione (Cass. 14 novembre 2011, n. 23749).

3. Sulla legittimazione passiva della SOCIETA' 1

Sempre in via preliminare deve essere rigettata l'eccezione avanzata dalla SOCIETA'1 relativa al proprio difetto di legittimazione passiva.

La legitimatio ad causam, attiva e passiva, può definirsi come la titolarità del potere e del dovere di promuovere o subire un giudizio in ordine al rapporto sostanziale dedotto in causa - *id est* quale interesse ad agire oppure a contraddire - mediante la deduzione di fatti in astratto idonei a fondare il diritto azionato, secondo la prospettazione dell'attore, prescindendo dall'effettiva titolarità del rapporto dedotto in causa.

In particolare per dichiarare il difetto di legittimazione passiva di una parte è necessario riscontrare se vi sia o meno coincidenza tra il soggetto che ha resistito all'azione, con i soggetti cui, *ex lege*, deve ritenersi spettante il potere, rispettivamente, di contraddire relativamente al rapporto giuridico oggetto della controversia sottoposta al suo esame.

Orbene, nella fattispecie in esame, il notaio convenuto ha provveduto alla chiamata in causa della SOCIETA'1 allegando che CAIO gli era stato presentato da TIZIO ritenuto soggetto incaricato dalla SOCIETA'1, agenzia di mediazione creditizia e che tale circostanza contribuiva, quale ulteriore garanzia, a sostenere il convincimento del notaio circa l'identificazione della parte contrattuale.

Orbene, a prescindere da qualsiasi considerazione, in ordine alla titolarità del diritto azionato dal convenuto notaio nei confronti della società chiamata in causa, deve ritenersi sussistente la legittimazione a resistere della SOCIETA'1 unicamente secondo la prospettazione fatta dalla convenuta NOTAIO.

Non si deve, infatti, confondere la legittimazione attiva o passiva con la titolarità del rapporto giuridico fatto valere.

Al riguardo le Sezioni Unite (sent. n. 2951/2016) hanno chiarito che *“la legittimazione ad agire serve ad individuare la titolarità del diritto ad agire il giudizio”*.

Ragionando ex art. 81 c.p.c., per il quale *“fuori dai casi espressamente previsti dalla legge, nessuno può far valere nel processo in nome proprio un diritto altrui”* essa spetta a chiunque faccia valere nel processo un diritto assumendo di esserne titolare.

Secondo una tradizionale e condivisibile definizione la parte è il soggetto che in proprio nome domanda o il soggetto contro il quale la domanda, sempre in proprio nome, è proposta.

Oggetto di analisi, ai fini di valutare la sussistenza della legittimazione ad agire, è la domanda nella quale l'attore deve affermare di essere titolare del diritto dedotto in giudizio.

Ciò che rileva è la prospettazione (discorso analogo vale per la simmetrica legittimazione a contraddire, che attiene alla titolarità passiva dell'azione e che, anch'essa, dipende dalla prospettazione della domanda di un soggetto come titolare dell'obbligo o della diversa situazione soggettiva dedotta in giudizio)”.
EX PARTE CREDITORIS

Sentenza, Tribunale di Torre Annunziata, Dott.ssa Luisa Zicari n. 1043 del 10 aprile 2017

Ciò che conta, dunque, ai fini della legittimazione a resistere nel giudizio è l'astratta possibilità di essere titolare della situazione passiva contestata, a prescindere dall'effettiva titolarità della stessa, e ciò secondo la prospettazione di chi aziona la domanda (in questo caso si tratta del convenuto che chiama in causa il terzo per accertare la sua responsabilità nella causazione dei fatti lesivi lamentati dall'attore).

4. Sulla domanda attorea diretta ad accertare la responsabilità del notaio.

Preliminarmente deve essere rigettata l'eccezione di prescrizione formulata dalla convenuta atteso che l'azione veniva chiaramente formulata dalla attrice nei confronti del professionista convenuto a titolo di responsabilità contrattuale e dunque con prescrizione decennale.

L'attrice BANCA, infatti, si duole del mancato uso della diligenza professionale ex art. 1176, secondo comma, c.c. da parte del NOTAIO convenuto il quale non avrebbe assolto al rapporto di prestazione professionale, avendo erroneamente identificato il soggetto debitore (CAIO, poi rilevatosi inesistente) e, pertanto, sarebbe responsabile dei conseguenti danni, causati alla banca, e derivanti dalla stipulazione di un contratto di mutuo e dall'iscrizione di un'ipoteca, nulli per inesistenza del debitore.

Orbene alla luce di quanto premesso occorre rilevare che l'attività di identificazione da parte del notaio è regolata dall'art. 49 della legge sull'ordinamento del notariato (L. n. 89/1913), il quale prescrive che *“il notaio deve essere certo dell'identità personale delle parti e può raggiungere tale certezza, anche al momento della attestazione, valutando tutti gli elementi atti a formare il suo convincimento. In caso contrario il notaio può avvalersi di due fidejacenti da lui conosciuti, che possono essere anche i testimoni”*.

La norma, così come novellata dalla l. n. 333/1976, si basa su una serie di principi.

In particolare, al NOTAIO è sempre richiesta la certezza nella identificazione delle parti, ma tal certezza non è più di natura personale (dovuta a una conoscenza pregressa del soggetto), essendo, invece, uno stato soggettivo raggiunto al momento dell'attestazione.

La certezza richiesta dalla norma è, dunque, una certezza relativa e non una realtà ontologica.

Tuttavia, il succitato art. 49 non detta le modalità con cui il notaio deve determinare il proprio convincimento in merito all'identità di una parte, potendo il medesimo raggiungerlo tramite la “prudente” valutazione di qualunque elemento atto a formare ragionevolmente la certezza richiesta dalla norma in esame.

Pertanto, il NOTAIO deve formare il proprio convincimento con quella “particolare diligenza” di cui all'art. 1176, secondo comma, c.c.

Tra il notaio e le parti dell'atto notarile si instaura, infatti, un rapporto di prestazione d'opera professionale, dal quale scaturisce la fondamentale obbligazione di porre in essere tutti gli accorgimenti idonei a conseguire, con pienezza e stabilità di effetti, il regolamento di interessi voluto dalle parti.

Tuttavia, la mancanza di vincoli espressi per il raggiungimento della certezza nell'identificazione delle parti, ha imposto al Giudice, di volta in volta, di vagliare il rispetto o meno della diligenza professionale al fini dell'art. 49 l. 89/1913.

Sentenza, Tribunale di Torre Annunziata, Dott.ssa Luisa Zicari n. 1043 del 10 aprile 2017

Fattispecie frequentemente affrontata dalla giurisprudenza è, dunque, proprio quella del diligente accertamento dell'identità delle parti, così come prescritto dall'art. 49 L.N. che, nella sua accezione attuale impone al notaio rogante di verificare scrupolosamente la personale identità dei componenti o di accertare i loro poteri rappresentativi, qualora intervengano all'atto in forza di procura.

La giurisprudenza si è assestata, da un lato, nel ritenere insufficiente il riscontro compiuto tramite un solo documento o sulla base di accertamenti compiuti "da soggetti terzi", non dovendosi confondere l'attività di autenticazione con la mera identificazione (Trib. Roma 12 ottobre 1966, in Arch. pen., 1968, II, 64; Cass. 17 maggio 1986, n. 3724 in Foro it., 1987, I, 171; Cass. 19 novembre 1987, n. 8510, in Foro it., 1988, I, 80; Trib. Roma 6 febbraio 1993, in Vita not., 1994, 114; Trib. Bari 31 gennaio 2005, in Danno e Responsabilità, 2005, 731) e, dall'altro, nel considerare adeguata ai canoni di diligenza la consultazione di più di un documento di identità, alla quale può, comunque, sempre affiancarsi l'identificazione tramite fidejacenti o soggetti terzi che, anche in veste di testimoni informali, integrino le conoscenze del notaio (App. Bologna, 3 agosto 1958, in Riv. not., 1959, 329 ove si legge «il notaio che accerta l'identità personale delle parti tramite il riscontro di due documenti riconoscimento pone in essere un comportamento diligente conformemente a quanto disposto dal primo comma dell'art. 49 L.N.; non sussiste, pertanto, responsabilità a carico del notaio nel caso in cui tali riscontri documentali risultino successivamente falsificati»; Trib. Roma 6 febbraio 1993, in Vita not., 1994, I, 114; App. Cagliari 15 maggio 1995, in Riv. giur. sarda, 1996, 378; Cass. 17 maggio 1986, n. 3274 in Giur. it., 1987, I, 1050; Cass. 19 novembre 1987, n. 8510, in Giust. civ., 1988, I, 377).

Nel caso in esame, si ritiene che il notaio non abbia sufficientemente assolto alla propria prestazione professionale identificativa.

A prescindere dalla giurisprudenza citata da parte convenuta si deve dare atto che occorre osservare che le decisioni succitate in ogni caso necessitano di un vaglio della fattispecie concreta presa in esame di volta in volta.

Si ritiene in ogni caso, come già detto, di aderire alla consolidata giurisprudenza per cui non è sufficiente, ai fini dell'accertamento da parte del notaio della identità dei soggetti che intervengono nell'atto, la verifica fondata sul solo documento d'identità esibito dalla parte (in particolare la sola carta di identità senza esibizione di un secondo documento di identità).

Infatti, anche qualora il documento non presenti segni evidenti di alterazione non è agevole verificarne l'eventuale falsità atteso il diffuso fenomeno di falsificazione dei documenti e, pertanto, il notaio, quale pubblico ufficiale accertante, ha comunque l'obbligo di accertare l'identità delle parti acquisendo tutti gli elementi e le informazioni che ritenga utili e necessari per giungere ad un giudizio di certezza secondo l'elevato grado di diligenza professionale richiesto ad un tale professionista, ai sensi dell'art. 1176, secondo comma, c.c..

La Suprema Corte ha peraltro affermato che la carta di identità (documento esibito nel caso di specie) è un documento non sufficiente "trattandosi del resto di documentazione a fini di polizia, privo di forza certificatrice generale" (Cfr. Cass. 15.5.86 n. 3274).

Deve, in ogni caso, ritenersi non provato quanto dedotto da parte convenuta (cfr. pg. 12 comparso costituzione), e cioè che la professionista ebbe ad esaminare "ben due documenti di riconoscimento".

Sentenza, Tribunale di Torre Annunziata, Dott.ssa Luisa Zicari n. 1043 del 10 aprile 2017

Infatti nel caso di specie il notaio non ha affatto richiesto due documenti di riconoscimento, come si ripete è stato allegato, e non provato, da parte convenuta.

Ai sensi dell'art. 1 lett. d) del DPR 445/ 2000 viene definito "DOCUMENTO D'IDENTITA'" la carta d'identità ed ogni altro documento munito di fotografia del titolare e rilasciato, su supporto cartaceo, magnetico o informatico, da una pubblica amministrazione competente dello Stato italiano o di altri Stati, con la finalità prevalente di dimostrare l'identità personale del suo titolare".

Da tanto consegue che il certificato di attribuzione del codice fiscale rilasciato dall'Agenzia delle entrate (rilasciato in data 7.3.2001), non è un documento di riconoscimento.

Peraltro lo stesso, non solo, era scaduto, in quanto datato 7.3.2001, ma, in ogni caso, era di dubbio valore atteso che, ai sensi della art. 50 l. 269 del 2003, era stato sostituito dalla tessera magnetica, inviata a tutti i soggetti titolari di codice fiscale sin dal 1.1.2004, e dunque da più di due anni, rispetto alla data della stipula dell'atto (avvenuta il 28.9.2006).

Inoltre, anche gli altri documenti richiesti ed acquisiti, peraltro in sola copia dal professionista, presentavano seri dubbi di genuinità, che non potevano trarre in inganno l'occhio esperto di un professionista.

Infatti sia il certificato di stato di famiglia, che il certificato di residenza storico , ed il certificato di stato libero presentavano le sole firme del funzionario che li aveva rilasciati, e mancavano, invece, "tutti" del timbro (stampato o a secco) recante nome e cognome del funzionario dell'ufficio anagrafe del Comune di Torre Annunziata, e ciò nonostante apparentemente non fossero tutti stati rilasciati nella stessa data (il primo datato 7.7.2006 e gli altri due datati 7.3.2006).

Peraltro, anche con riferimento a tale ultima circostanza, deve darsi atto che, quanto meno il certificato di stato libero (7.3.2006), non era valido , essendo stato redatto l'atto notarile, di vendita e di contestuale mutuo, il 28.9.2006 ed avendo il suddetto certificato più di sei mesi.

Tali certificati peraltro a dire della convenuta (e ciò contrasta con la loro datazione) erano stati richiesti al CAIO, ad integrazione e dopo due incontri preparatori (cfr. querela in doc. 1 parte convenuta p.2)

Ai sensi del succitato Dpr 445 del 2000 infatti all'art. 41 si statuisce che *"I certificati rilasciati dalle pubbliche amministrazioni attestanti stati, qualità personali e fatti non soggetti a modificazioni hanno validità illimitata. Le restanti certificazioni hanno validità di sei mesi dalla data di rilascio se disposizioni di legge o regolamentari non prevedono una validità superiore"*.

In ogni caso le suddette incongruenze non impedivano, proprio alla luce della diligenza richiesta al notaio rogante un contratto di mutuo, e diretta all'accertamento anche dell'identità delle parti, la acquisizione diretta delle relative certificazioni presso i rispettivi uffici competenti, non potendosi lo stesso limitare ad utilizzare la documentazione consegnatagli dal mutuatario , peraltro in copia, e di dubbia genuinità.

Il tutto in considerazione della possibilità di accesso privilegiato da parte del Notaio all'ufficio anagrafe.

Sentenza, Tribunale di Torre Annunziata, Dott.ssa Luisa Zicari n. 1043 del 10 aprile 2017

Pertanto, sebbene le suddette certificazioni richieste dal pubblico ufficiale in questione potevano, in linea teorica, ritenersi adeguate a costituire quegli elementi astrattamente idonei richiesti dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. n. 9757/2005) per determinare lo stato di certezza relativa circa l'identità della parti, nel caso di specie per i rilievi sopra formulati non potevano esserlo.

Alla luce dei generici capi di prova da parte della convenuta (cfr. ord. 5.8.14) deve darsi atto che non sono nemmeno rimasti provati i rapporti tra la convenuta e lo Scognamiglio, e cioè la circostanza che lo stesso, anche in precedenza del mutuo del 22.9.06, fosse suo cliente.

Dalla documentazione in atti è emerso che lo stesso TIZIO “solo” in date successive al suddetto mutuo, ha costituito ben tre società a responsabilità limitata con atto del NOTAIO (due il 22.11.06 – OMISSIS srl ed una il 14 .6 2007- OMISSIS 2 srl).

Tanto, dunque, smentisce l'affermazione della convenuta nella querela (cfr. doc. 1 parte convenuta p.2) ove allega che la “persona del CAIO mi era stata presentata dalla agenzia finanziaria SOCIETA' 1 di Torre Annunziata con denominazione OMISSIS”, atteso che l'atto di mutuo e di compravendita, come si è detto, erano entrambi stati stipulati il 22 settembre 2006.

Quanto, infine, al dedotto espletamento da parte della banca di una precedente attività istruttoria in ordine al mutuo ed alla ammissione della pratica, che avrebbe ingenerato un affidamento nel professionista, deve darsi atto che la stessa è sostanzialmente diretta alla stima dell'immobile ed in ogni caso non può determinare un esonero per il pubblico ufficiale dell'obbligo di identificazione delle parti.

In buona sostanza, alla luce di tutto quanto sopra detto, se è vero che l'impegno del pubblico ufficiale non debba andare oltre l'esplicazione di ogni cautela possibile per dare affidabilità al processo formativo della certezza in ordine alla identificazione dei soggetti, tuttavia nel caso di specie, alla luce di quanto è emerso dagli atti, deve ritenersi che il comportamento del professionista non possa essere qualificabile come diligente, avendo lo stesso accertato l'identità della parte in modo approssimativo e non conforme ai canoni dettati dalla giurisprudenza sopra citata.

Tutto ciò premesso deve essere accolta la domanda di parte attrice volta ad accertare la responsabilità professionale della convenuta per avere la stessa identificato erroneamente CAIO soggetto inesistente.

Alla luce dell'inesistenza del soggetto l'ipoteca di primo grado iscritta sull'immobile acquistato dal soggetto anagraficamente inesistente non è valida.

In ordine all'entità del danno cagionato alla banca lo stesso è pari al controvalore monetario del credito vantato in virtù del contratto di mutuo del 28.9.2006 per NOTAR rep. OMISSIS racc. OMISSIS in quanto la banca non può agire per il recupero del proprio credito atteso che si tratta di contratto nullo, essendo il CAIO un soggetto inesistente.

Pertanto la convenuta a titolo di risarcimento del danno, per erronea identificazione di CAIO, deve essere condannata al pagamento dell'importo di € 161.649,3 oltre interessi convenzionali alla data del 30.10.2008.

5. Sulla domanda riconvenzionale.

Sentenza, Tribunale di Torre Annunziata, Dott.ssa Luisa Zicari n. 1043 del 10 aprile 2017

Alla luce di quanto sopra dedotto, deve essere rigettata la domanda riconvenzionale, formulata dalla convenuta, con cui la stessa Puca Giusti ha formulato domanda di accertamento della responsabilità della SOCIETA' 1, di TIZIO, e della banca attrice, nella fase dell'istruttoria della domanda di mutuo, per l'erronea identificazione del soggetto mutuatario acquirente dell'immobile risultato poi inesistente.

Infatti per legge, come si è detto sopra, è propria del notaio la responsabilità di identificare i soggetti che presenziano ad un atto a proprio rogito.

In buona sostanza non può essere attribuita responsabilità al mediatore dell'atto, né ad altri, per l'erronea identificazione di un soggetto, se il pubblico ufficiale stesso, a cui la legge demanda l'obbligo di acquisire certezza in merito all'identità delle parti è caduto in errore.

Al fine di evitare l'insorgere di responsabilità civile, il notaio deve formare il proprio convincimento con quella particolare diligenza di cui all'art. 1176, secondo comma c.c. (secondo la dottrina «il notaio dovrà dimostrare, in caso di divergenza, di avere usato tutta la massima diligenza che a lui si richiede, sì da escludere - nei limiti umani - ogni possibilità di errore»).

Tra il notaio e le parti dell'atto notarile si instaura, infatti, un rapporto di prestazione d'opera professionale, dal quale scaturisce la fondamentale obbligazione di porre in essere tutti gli accorgimenti idonei a conseguire, con pienezza e stabilità di effetti, il regolamento di interessi voluto dalle parti.

Tra i poteri-doveri del notaio rientra anche l'accertamento di cui all'art. 49, e secondo la dottrina «l'obbligazione non può dirsi diligentemente adempiuta quando la mancata rispondenza della identità di una delle parti sia imputabile al notaio».

In buona sostanza si tratta di una responsabilità del notaio prevista espressamente dalla legge.

In ogni caso con particolare riferimento alla posizione della SOCIETA' 1 deve darsi atto che del resto la predetta società ha fornito la prova di essere solo società franchisor della rete della società e dunque del tutto estranea ai fatti di causa, poiché non titolare dell'asserita agenzia di mediazione creditizia con cui collaborava il TIZIO (cfr. documentazione in atti) come invece dedotto da parte della chiamante in causa (notaio).

Nessuna portata dirimente sulla questione (trattandosi di isolato indizio contrastante con la documentazione prodotta dalla SOCIETA' 1) ha la produzione della fotocopia della mera "busta" con intestazione "SOCIETA' 1 franchising network" con indicazione di un numero di pratica (contenuta nella produzione di parte convenuta al n. 7 del foliaro).

5. Sulle spese.

Le spese di lite tra le parti seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo sulla base del D.M. 55/2014.

Nel caso in esame, peraltro, la domanda dell'attore, relativa alla responsabilità professionale della convenuta, non imponeva in alcun modo la chiamata della SOCIETA' 1 spa nel giudizio e, pertanto, le spese sostenute da quest'ultima devono essere poste a carico della convenuta NOTAIO, essendo la sua scelta di chiamare in causa il terzo del tutto arbitraria rispetto alle pretese attoree.

Sentenza, Tribunale di Torre Annunziata, Dott.ssa Luisa Zicari n. 1043 del 10 aprile 2017

Nulla sulle spese con riferimento a TIZIO essendo rimasto contumace.

Nulla sulle spese con riferimento alla SOCIETA'2 essendo rimasto contumace.

P.Q.M.

Il giudice monocratico, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da BANCA, nei confronti di NOTAIO, nonché con domanda riconvenzionale, e chiamata in causa di SOCIETA' 1, nonché TIZIO, nonché SOCIETA'2, ogni altra istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

a) Dichiaro cessata la materia del contendere nei confronti della chiamata in causa SOCIETA'2;

b) Accoglie la domanda di parte attrice nei confronti del NOTAIO di risarcimento del danno per inadempimento del rapporto professionale e per l'effetto la condanna al pagamento dell'importo di € 161.649,3 oltre interessi convenzionali alla data del 30.10.2008;

c) Condanna il NOTAIO al pagamento delle spese di lite in favore della attrice che liquida in € 7.795,00 per compensi professionali, € 700,00 per spese vive, oltre IVA e CPA e spese generali al 15%;

d) Condanna il NOTAIO al pagamento delle spese di lite in favore della chiamata in causa SOCIETA'1 che liquida in € 7.795,00 per compensi professionali, oltre IVA e CPA e spese generali al 15%;

e) Nulla sulle spese con riferimento a TIZIO;

f) Nulla sulle spese con riferimento a SOCIETA' 2.
Torre Annunziata, 15 marzo 2017

**Il giudice monocratico
Dott.ssa Luisa Zicari**

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