

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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Carmine Di Fulvio, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. omissis/2010 r.g. e vertente

TRA

**ACQUIRENTE**

*attore*

E

**NOTAIO**

*convenuta*

**VENDITORE,**

*convenuto contumace*

ASSICURAZIONE 1

ASSICURAZIONE 2

ASSICURAZIONE 3

*terze chiamate*

**CONCLUSIONI**

Come in atti.

**CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA  
DECISIONE**

L'ACQUIRENTE ha, con atto di citazione notificato il 3.3.2010, convenuto in giudizio innanzi a questo Tribunale IL VENDITORE e IL NOTAIO chiedendo che fossero accolte, per le ragioni che si stanno per esaminare, le seguenti conclusioni:

*“Piaccia all'Ill.mo Tribunale:*

*1) accertare e dichiarare la responsabilità del VENDITORE per aver egli taciuto la propria grave posizione debitoria ed aver dichiarato elementi mendaci nel contratto di compravendita;*

*Sentenza, Tribunale di Pescara, Dott. Carmine Di Fulvio n. 854 del 19 maggio 2016*

2) accertare e dichiarare le gravi inadempienze del Notaio per aver gestito con estrema negligenza e imprudenza la fase prodromica della stipula del rogito, senza effettuare tempestivamente le preventive dovute verifiche atte a accertare l'esistenza sui beni oggetto della compravendita dell'ipoteca giudiziale nonché delle pregresse posizioni debitorie del venditore;

3) per l'effetto condannare i convenuti al pagamento in solido in favore del Sig. ACQUIRENTE, a titolo di risarcimento dei danni tutti dallo stesso subiti, della complessiva somma di €. 252.322,10, di cui €. 150.000,00 per il valore dell'immobile ipotecato, €. 60.822,10 per interessi dovuti dal Sig. ACQUIRENTE alla BANCA per la accensione del mutuo, €. 6.900,00 per spese e competenze corrisposte al NOTAIO, €. 35.000,00 a titolo di danni morali e spese accessorie dall'attore nel frattempo sostenute sui beni acquistati, oltre interessi e rivalutazione dalla data della domanda giudiziale all'effettivo soddisfo, ovvero al pagamento della diversa maggiore o minore somma ritenuta di giustizia, con vittoria di spese e competenze di giudizio. “.

Mentre il VENDITORE è rimasto contumace, il NOTAIO si è tempestivamente costituita in giudizio con comparsa di risposta nella quale ha concluso, per le ragioni che si stanno per esaminare, in via principale per il rigetto delle domande attoree e in via subordinata, in caso di accoglimento di tali domande, perché il Tribunale volesse condannare la Assicurazioni 1 e la ASSICURAZIONE 2 a tenerla indenne da ogni conseguenza pregiudizievole, ivi comprese le spese di giudizio.

Ha, quindi, chiamato in causa, avendo ottenuto la relativa autorizzazione dal giudice, dette compagnie assicurative nonché (per interesse sorto a seguito di eccezione formulata dalla ASSICURAZIONE 1 ) la ASSICURAZIONE 3.

Tutte le terze chiamate si sono costituite in giudizio.

La **ASSICURAZIONE 1**, con comparsa di risposta nella quale ha chiesto in via principale il rigetto delle domande attoree, in via subordinata che si tenesse conto del vantaggio economico connesso al godimento da parte dell'attore del bene compravenduto, che fosse esclusa la solidarietà del notaio con il convenuto VENDITORE e fossero graduate le rispettive quote di responsabilità, con attribuzione minima al notaio, in ulteriore subordine che si tenesse conto dell'esistenza di altro assicuratore e della conseguente applicabilità dell'art.1910 c.c. , oltre che delle clausole contrattuali relative al massimale, allo scoperto a carico dell'assicurato, all'esclusione di determinati rimborsi.

La **ASSICURAZIONE 2** con comparsa di risposta nella quale ha chiesto in via preliminare il rigetto della domanda di garanzia e manleva in quanto la garanzia assicurativa non era operante in presenza della polizza della **ASSICURAZIONE 1**, nel merito il rigetto delle domande attoree, in via subordinata che si tenesse conto della franchigia di € 5.000,00 a carico dell'assicurata per ogni sinistro.

**ASSICURAZIONE 3** con comparsa di risposta nella quale ha chiesto in via principale il rigetto delle domande attoree, in via subordinata che si tenesse conto del vantaggio economico connesso al godimento da parte dell'attore del bene compravenduto, che fosse esclusa la solidarietà del notaio con il convenuto VENDITORE e fossero graduate le rispettive quote di responsabilità, con attribuzione minima al notaio, in ulteriore subordine che si tenesse conto dell'esistenza di altro assicuratore e della conseguente applicabilità dell'art.1910 c.c., oltre che delle clausole contrattuali relative al massimale, allo scoperto a carico dell'assicurato, all'esclusione di determinati rimborsi.

*Sentenza, Tribunale di Pescara, Dott. Carmine Di Fulvio n. 854 del 19 maggio 2016*

Con la prima memoria ex art.183 comma 6 c.p.c. l'attore ha così precisato le proprie domande:

*1) accertare e dichiarare la responsabilità del contumace VENDITORE per le mendaci dichiarazioni rese in sede di stipula del rogito;*

*2) accertare e dichiarare la responsabilità del Notaio, per aver ella operato, giusta quanto precede, con estrema imprudenza e negligenza nell'ambito del mandato ricevuto, contravvenendo in tal modo ai doveri di normale diligenza professionale media esigibile ai sensi dell'art. 1176, comma II Cod. civ.;*

*3) per l'effetto, condannare in solido i convenuti al pagamento dei danni patrimoniali e non patrimoniali tutti subiti da parte attrice, per i quali, re melius perpensa, si modifica il loro ammontare in complessivi €.95.822,10, di cui €.60.822,10 per gli interessi di mutuo dovuti dal Sig. ACQUIRENTE alla BANCA 1 ed €.35.000,00 per danni morali dallo stesso sofferti per le ragioni già spiegate nell'atto introduttivo e spese accessorie sostenute sui beni acquistati, ovvero al pagamento della maggiore o minore somma che sarà ritenuta di giustizia;*

*4) salvo ed impregiudicato restando il diritto di richiedere l'intero prezzo del valore del bene acquistato, all'esito dell'attivazione del procedimento di esecuzione immobiliare da parte della Banca 2 o di chi per essa, oltre a tutte le spese accessorie che ne deriveranno, ovvero, di richiedere l'importo necessario per le spese di cancellazione dell'ipoteca gravante sul bene medesimo.*

*Il tutto, con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio, oltre spese generali, CAP ed IVA come per legge.*

All'udienza di precisazione delle conclusioni del 18.6.2015 la parte attrice ha precisato le conclusioni (reiterando quelle formulate all'udienza del 19.11.2013) nei seguenti termini:

*chiede accogliersi le sue già rassegnate conclusioni così sinteticamente riportate:*

*1) accertare e dichiarare la responsabilità del sig. VENDITORE per le dichiarazioni mendaci rese in sede di rogito notarile;*

*2) accertare e dichiarare la responsabilità del Notaio, per avere espletato la prestazione professionale con negligenza e imprudenza nella fase antecedente la stipula del rogito, non effettuando le richieste, dovute verifiche, atte ad accertare la trascrizione pregiudizievole sul bene oggetto del rogito;*

*3) condannare i convenuti in solido al pagamento dei danni patrimoniali e non patrimoniali subiti da parte attrice come meglio specificato ai punti 3) e 4) della propria memoria ex art.183 VI co. c.p.c. n.1 “.*

A sostegno della propria pretesa risarcitoria nell'atto di citazione il ACQUIRENTE ha dedotto le seguenti circostanze:

*1) Con rogito per notaio del 5 giugno 2009, repertorio n.OMISSIS, raccolta n.OMISSIS VENDITORE, per il tramite del proprio procuratore speciale OMISSIS, ha acquistato da ACQUIRENTE al prezzo di € 150.000,00 la piena proprietà delle unità immobiliari site in Città OMISSIS alla OMISSIS catastalmente censite al foglio OMISSIS, particella OMISSIS,*

*Sentenza, Tribunale di Pescara, Dott. Carmine Di Fulvio n. 854 del 19 maggio 2016*

subalterno OMISSIS, foglio OMISSIS particella OMISSIS, subalterno OMISSIS e foglio OMISSIS, particella OMISSIS, subalterno OMISSIS;

2) In sede di stipula VENDITORE ha espressamente dichiarato che i beni oggetto della vendita erano liberi e franchi da canoni, livelli, usi civici, pesi, oneri reali, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, eccezion fatta per la presenza sugli stessi di un'ipoteca volontaria accesa a Pescara in data 14.11.2005, n. OMISSIS, nei confronti della BANCA 3, in favore della quale avrebbe destinato parte del ricavato della vendita al fine di ottenerne la cancellazione;

3) nonostante l'avvenuta cancellazione da parte del VENDITORE dell'ipoteca volontaria, gli immobili venduti, e precisamente quelli catastalmente censiti al foglio OMISSIS, particella OMISSIS, subalterno OMISSIS e foglio OMISSIS particella OMISSIS, subalterno OMISSIS, risultavano gravati da altra ipoteca di natura giudiziale fatta iscrivere dalla Banca 2 in data 03.06.2009, quindi due giorni prima della stipula del rogito, per un valore complessivo di € 120.000,00, conseguente all'emissione in proprio favore di un decreto ingiuntivo avverso il VENDITORE, per € 88.383,13;

4) L'ACQUIRENTE aveva anch'egli nel frattempo ottenuto l'erogazione di un mutuo presso la BANCA 1, la quale, a sua volta, aveva proceduto ad iscrivere ulteriore ipoteca di secondo grado sui medesimi beni;

5) dette circostanze avevano determinato in capo al malcapitato acquirente disagi di non poco conto, soprattutto nell'ambito della sua sfera affettiva; L'ACQUIRENTE, infatti, che aveva nel frattempo proceduto ad adeguare ed arredare l'immobile di tutto punto in vista delle sue prossime nozze, stante l'incertezza sulle sorti dell'abitazione, che avrebbe costituito la dimora coniugale, non solo si era visto costretto a sospendere i preparativi del matrimonio, ma non era attualmente in grado di poter pianificare alcunché in merito; inoltre lo stato di prostrazione che lo avvinceva influiva negativamente anche in ambito lavorativo, essendo egli Carabiniere in forza presso il OMISSIS, sovente impegnato in missioni operative ad alto rischio all'estero ed in procinto di partire per una nuova missione in Afghanistan per la durata di sei mesi.

6) Ad aggravare ulteriormente la già di per sé critica situazione vi era che solo in data 29.12.2009 il Notaio si era avveduta che il VENDITORE, già dal marzo 2009, aveva proceduto a porre in liquidazione volontaria la società denominata "OMISSIS s.r.l." di cui era il legale rappresentante, per via degli ingenti debiti da essa contratti e a fronte dei quali, per sua stessa ammissione, si era proposto come personale garante.

7) Pertanto erano gravissime le responsabilità sia del venditore, sia, e soprattutto, del Notaio; il primo, infatti, aveva volutamente e fraudolentemente taciuto la propria pregressa seria posizione debitoria, rendendo in sede di stipula dichiarazioni chiaramente mendaci; il NOTAIO, dal canto suo, professionista incaricato proprio dal ACQUIRENTE e da questi lautamente all'uopo retribuito, pur disponendo di tutti gli strumenti di verifica del caso e di tutto il tempo utile per effettuare le dovute visure, aveva operato con negligenza e imprudenza, contravvenendo ai doveri di normale e media diligenza professionale esigibile ai sensi dell'art.1176 2° comma Cod. civ., esponendo così il proprio assistito a rischi di inaudita gravità.

In proposito va anzitutto rilevato, per delineare esattamente il *thema decidendum*, che la difesa dell'attore, pur avendo, dapprima nell'atto di citazione e poi nella prima memoria ex art.183 comma 6 c.p.c., allegato fatti che determinerebbero ulteriori ipotetiche responsabilità del notaio diverse da quella per l'omessa verifica in ordine all'esistenza di trascrizioni

*Sentenza, Tribunale di Pescara, Dott. Carmine Di Fulvio n. 854 del 19 maggio 2016*

pregiudizievoli sui beni oggetto dell'atto di compravendita del 5.6.2009, in sede di precisazione delle conclusioni ha limitato le domande nei confronti del notaio solo a tale omessa verifica (accertare e dichiarare la responsabilità del NOTAIO, per avere espletato la prestazione professionale con negligenza e imprudenza nella fase antecedente la stipula del rogito, non effettuando le richieste, dovute verifiche, atte ad accertare la trascrizione pregiudizievole sul bene oggetto del rogito).

Inoltre, sempre con riferimento all'ambito del *thema decidendum*, quanto alle pretese risarcitorie, esse sono anzitutto certamente quelle specificate nella prima memoria ex art.183 comma 6 c.p.c. di parte attrice e cioè: i "danni patrimoniali e non patrimoniali tutti subiti da parte attrice, per i quali, *re melius perpensa*, si modifica il loro ammontare in complessivi €.95.822,10, di cui €.60.822,10 per gli interessi di mutuo dovuti dal Sig. ACQUIRENTE alla BANCA 1 ed €.35.000,00 per danni morali dallo stesso sofferti per le ragioni già spiegate nell'atto introduttivo e spese accessorie sostenute sui beni acquistati, ovvero al pagamento della maggiore o minore somma che sarà ritenuta di giustizia " (conclusioni sub 3 della predetta memoria prima memoria ex art.183 comma 6 c.p.c.).

Meno agevole è l'interpretazione della difesa attorea con riferimento alle conclusioni sub 4 della prima memoria ex art.183 comma 6 c.p.c., richiamate in sede di precisazione delle conclusioni.

Ed invero dette conclusioni sub 4 sono così formulate:

*" salvo ed impregiudicato restando il diritto di richiedere l'intero prezzo del valore del bene acquistato, all'esito dell'attivazione del procedimento di esecuzione immobiliare da parte della BANCA 2 o di chi per essa, oltre a tutte le spese accessorie che ne deriveranno, ovvero, di richiedere l'importo necessario per le spese di cancellazione dell'ipoteca gravante sul bene medesimo"; mentre, come già evidenziato, la difesa di parte attrice in sede di precisazione ha chiesto "condannare i convenuti in solido al pagamento dei danni patrimoniali e non patrimoniali subiti da parte attrice come meglio specificato ai punti 3) e 4) della propria memoria ex art.183 VI co. c.p.c. n.1".*

Ai fini dell'interpretazione in questione risulta essenziale esaminare il verbale di udienza del 12.6.2012; in esso il difensore dell'attore ha depositato un foglio di deduzioni " *da far parte integrante dell'odierno verbale di udienza, cui si riporta integralmente* ".

Poiché dopo aver trattenuto la causa in decisione all'udienza del 18.6.2015 (con concessione dei termini ex art.190 c.p.c.) questo giudice non ha rinvenuto in atti il citato foglio di deduzioni, facente parte integrante del verbale di udienza, come tale atto del fascicolo d'ufficio necessario per una compiuta valutazione della controversia, ha con ordinanza del 4.12.2015 rimesso la causa in istruttoria per l'acquisizione o la ricostruzione in contraddittorio del predetto foglio, fissando a tal fine l'udienza del 22.12.2015.

In tale udienza il difensore dell'attore ha depositato il citato foglio di deduzioni, nel quale vengono allegati i seguenti fatti:

a) Che con atto di precetto notificato all'ACQUIRENTE, quale terzo debitore, il 17.11.2011 la BANCA 2 aveva intimato il pagamento della complessiva somma di €.95.931,96, avvisandolo che in difetto del pagamento da parte del debitore principale entro 10 giorni avrebbe proceduto esecutivamente sull'immobile oggetto di causa, sul quale era stata iscritta ipoteca giudiziale,

*Sentenza, Tribunale di Pescara, Dott. Carmine Di Fulvio n. 854 del 19 maggio 2016*

b) Che, non avendo il VENDITORE pagato nei termini richiesti, L'ACQUIRENTE, pur disconoscendo totalmente la propria posizione debitoria, *pro bono pacis*, al fine di consentire alla consorte di portare a termine la propria gravidanza con maggiore serenità, si era visto costretto a corrispondere alla predetta banca, dopo lunghe e complesse trattative, l'importo ridotto di € 80.000,00, e si conclude nel seguente modo: “ *Allo stato, pertanto, giusta la riserva espressa in sede di memoria ex art.183 c.p.c. n.1, depositata in data 6 giugno 2011, è d'uopo tornare a precisare che il danno subito dall'attore a causa del comportamento del convenuto Notaio, ammonta a complessivi € 80.000,00 (diconsi ottantamila/00), oltre interessi legali dal di del pagamento, danni morali già quantificati ed oneri accessori* ”.

Poiché, poi, a detto foglio di deduzioni sono stati allegati il suddetto atto di precetto e una ricevuta del bonifico datato 24.1.2012 di € 80.000,00 effettuato su ordine del ACQUIRENTE in favore della BANCA 2 con causale “ *TRANSAZIONE BANCA 2 – ACQUIRENTE, PAGAMENTO QUOTA PER CANCELLAZIONE IPOTECA (SOFF.OMISSIS S.r.l.)*”, si può finalmente giungere a comprendere che la difesa di parte attrice abbia inteso in sede di precisazione delle conclusioni chiedere la condanna delle parti convenute anche al risarcimento del danno patrimoniale di € 80.000,00, pari all'importo pagato dall' acquirente per ottenere la cancellazione dell'ipoteca.

Ritiene questo giudice che tale precisazione della domanda sia ammissibile, perché non comporta un mutamento di *causa petendi*, cioè delle ragioni della domanda, ma introduce la puntualizzazione di una conseguenza dannosa degli inadempimenti contrattuali dei convenuti già sostanzialmente lamentata nell'atto di citazione (aver acquistato unità immobiliari gravate da iscrizione ipotecaria anziché libere).

Ciò premesso, occorre stabilire anche, essendovi contrasto sul punto tra le parti, quale sia il materiale probatorio utilizzabile ai fini della decisione.

La problematica concerne le due seguenti situazioni:

1) Il difensore dell' ACQUIRENTE ha ritirato il fascicolo di parte attrice all'udienza del 18.6.2015 (quando la causa è stata trattenuta in decisione con concessione alle parti dei termini ex art.190 c.p.c.) - come risulta dalla sottoscrizione dal medesimo apposta sull'ordinanza del giudice allegata al verbale di udienza - e lo ha nuovamente depositato in Cancelleria, come risulta dai registri di Cancelleria (storico del fascicolo), solo il 13.10.2015, quando aveva già depositato comparsa conclusionale e memoria di replica, il fascicolo d'ufficio era già stato trasmesso (in data 9.10.2015) al giudice per la decisione ed era già scaduto il termine di cui all'art.169 comma 2 c.p.c.;

2) nel citato fascicolo di parte dopo il deposito del 13.10.2015 non erano presenti i documenti allegati al sopra citato foglio di deduzioni di udienza del 12.6.2012 (documenti già descritti: atto di precetto notificato all'acquirente il 17.11.2011 e una ricevuta del bonifico datato 24.1.2012 di € 80.000,00).

Quanto alla prima situazione, secondo la consolidata giurisprudenza di legittimità ( tra le altre Cass. Civile 10741/2015, 26030/2014, 28462/2013 ), in caso di mancata restituzione del fascicolo di parte, ritualmente ritirato, entro il termine previsto dall'art.169 comma 2 c.p.c., il giudice di primo grado deve decidere la causa prescindendo dai documenti in esso contenuti (anche se poi sono utilizzabili nell'eventuale giudizio d'appello, trattandosi di documenti prodotti tempestivamente) e non può rimettere la causa sul ruolo al fine di acquisire il fascicolo di parte, dovendosi detto termine ritenere, in considerazione della formulazione

*Sentenza, Tribunale di Pescara, Dott. Carmine Di Fulvio n. 854 del 19 maggio 2016*

della norma (“... deve restituirlo al più tardi al momento del deposito della comparsa conclusionale “), perentorio.

Quanto alla seconda situazione, sempre per giurisprudenza consolidata ( tra le altre Cass. Civile 1806/2016, 22972/2013, 13058/1995) in tema di prova documentale, il giudice è tenuto a disporre la ricerca dei documenti invocati dalla parte ma non reperiti nel fascicolo di ufficio al momento della decisione e, in caso di esito negativo, ad autorizzare la ricostruzione del loro contenuto, solo ove si tratti di documenti ritualmente prodotti in giudizio, il cui mancato rinvenimento non sia, anche in base a presunzioni deducibili dalle concrete modalità dei fatti tenuto conto dell'efficacia probatoria degli atti mancanti, riconducibile alla condotta volontaria della parte.

Ciò posto, nelle memorie di replica depositate il 6.10.2015 (quindi tempestivamente) il difensore dell'attore ha fatto esplicito riferimento all'atto di precetto e alla ricevuta del bonifico datato 24.1.2012 di € 80.000,00 depositati all'udienza del 12.6.2012, quali documenti comprovanti il danno subito per effetto dell'inadempimento dei convenuti, lamentando la mancata ammissione di tali documenti da parte del giudice.

Poiché non si rinvenivano in atti nè tali documenti, né il foglio di deduzioni da far parte integrante del verbale di udienza del 12.6.2012, questo giudice era impossibilitato a valutare la doglianza attorea e la necessità di modificare l'ordinanza istruttoria.

Per tale motivo la causa è stata rimessa in istruttoria con l'ordinanza del 4.12.2015.

In proposito va precisato che per un verso ai sensi dell'art.177 c.p.c. le ordinanze istruttorie possono essere sempre revocate o modificate dal giudice che le ha pronunciate, anche d'ufficio, perfino in sede di decisione della causa e implicitamente (v. tra le altre Cass. Civile 28021/2013, 1596/2007, 8932/2006), e che per altro verso deve escludersi, tenuto conto delle decisive efficacia probatoria e rilevanza dei citati documenti, che la difesa della parte attrice abbia volontariamente espunto tali atti dal fascicolo d'ufficio e dal proprio fascicolo.

All'esito di detta rimessione in istruttoria i citati documenti vanno ammessi, perché di formazione successiva alla scadenza dei termini di cui all'art.183 comma 6 c.p.c. e rilevanti ai fini della decisione.

E per effetto di tale ammissione è superata la problematica concernente il deposito del fascicolo di parte attorea in data 13.10.2015, in quanto all'udienza del 22.12.2015 la causa è stata nuovamente trattenuta in decisione con concessione di ulteriori termini ex art.190 c.p.c. (seppure ridotti) e senza il ritiro dei fascicoli di parte.

Pertanto non si ravvisano limiti di utilizzabilità dei documenti prodotti dall'attore.

Ciò premesso, le domande dell'attore sono fondate nei termini di seguito indicati.

E' pacifico, oltre che provato dai documenti prodotti dall' ACQUIRENTE sub 1, 2 e 3 che, come dedotto dall'attore:

1) Con rogito per notaio del 5 giugno 2009, repertorio n.OMISSIS, raccolta n.OMISSIS L'ACQUIRENTE, per il tramite del proprio procuratore speciale OMISSIS, ha acquistato da VENDITORE al prezzo di € 150.000,00 la piena proprietà delle unità immobiliari site in Città OMISSIS alla Via OMISSIS, catastalmente censite al foglio OMISSIS, particella OMISSIS,

*Sentenza, Tribunale di Pescara, Dott. Carmine Di Fulvio n. 854 del 19 maggio 2016*

subalterno OMISSIS, foglio OMISSIS particella OMISSIS, subalterno OMISSIS e foglio OMISSIS, particella OMISSIS, subalterno OMISSIS;

2) In sede di stipula VENDITORE ha dichiarato che i beni oggetto della vendita erano liberi e franchi da canoni, livelli, usi civici, pesi, oneri reali, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, eccezion fatta per la presenza sugli stessi di un'ipoteca volontaria accesa a Pescara in data 14.11.2005, n.OMISSIS R.G. e n.OMISSIS R.P., nei confronti della BANCA 3, in favore della quale avrebbe destinato parte del ricavato della vendita al fine di ottenerne la cancellazione;

3) nonostante l'avvenuta cancellazione da parte del VENDITORE dell'ipoteca volontaria, gli immobili venduti, e precisamente quelli catastalmente censiti al foglio, particella, subalterno e foglio particella, subalterno, risultavano gravati da altra ipoteca di natura giudiziale fatta iscrivere dalla BANCA 2 in data 03.06.2009, quindi due giorni prima della stipula del rogito, per un valore complessivo di € 120.000,00, conseguente all'emissione in proprio favore di un decreto ingiuntivo avverso il VENDITORE, per € 88.383,13.

Le condotte dei convenuti, consistite rispettivamente nell'aver il VENDITORE ommesso di dichiarare e il NOTAIO ommesso di rilevare un'iscrizione ipotecaria sui beni oggetto di compravendita, rappresentano inadempimenti delle obbligazioni dai medesimi assunte rispettivamente con la stipula del contratto di compravendita e del contratto di prestazione d'opera professionale.

In proposito va sottolineato che, secondo la giurisprudenza di legittimità, *“ il NOTAIO che, chiamato a stipulare un contratto di compravendita immobiliare, ometta di accertarsi dell'esistenza di iscrizioni ipotecarie pregiudizievoli sull'immobile, risponde del danno patito dall'acquirente, essendo comunque tenuto all'esecuzione del contratto di prestazione d'opera professionale secondo i canoni della diligenza qualificata di cui all'art. 1176, comma secondo, cod. civ., a nulla rilevando se sia configurabile anche una responsabilità del venditore che abbia garantito la libertà del bene da ipoteca, vincoli o pesi di altra natura “ (tra le altre Cass. Civile 15305/13) e “ Tra i corresponsabili di un danno sussiste sempre responsabilità solidale e paritaria, a nulla rilevando che ciascuno di essi abbia contribuito al verificarsi dell'evento dannoso finale rendendosi inadempiente ad obblighi scaturiti da fonti diverse “ ( Così Cass. Civile 7404/2012 proprio in ipotesi di corresponsabilità di venditore e notaio per omesse dichiarazione e rilevazione di iscrizione ipotecaria su un bene compravenduto).*

Non si può, poi, ritenere, come vorrebbero le difese della convenuta e delle terze chiamate, che il notaio abbia diligentemente adempiuto la propria obbligazione di mezzi effettuando le ultime visure ipotecarie il 21.5.2009 per la stipula del rogito, inizialmente prevista per il 29.5.2009 e successivamente differita al 5.6.2009, atteso che, considerate la gravità delle conseguenze delle iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e la possibilità di verifica in tempo reale, con mezzi telematici, dei registri immobiliari da parte dei notai, la convenuta avrebbe dovuto, per osservare il dovere di diligenza professionale di cui all'art.1176 comma 2 c.c., effettuare le visure in questione quantomeno il giorno precedente alla stipula dell'atto di compravendita, se non anche il giorno stesso.

Per effetto dei sopracitati inadempimenti contrattuali l'ACQUIRENTE ha inconsapevolmente acquistato unità immobiliari gravate dall'iscrizione di un'ipoteca giudiziale per un valore complessivo di € 120.000,00 in favore della BANCA 2, conseguente all'emissione di un decreto ingiuntivo avverso il VENDITORE per €. 88.383,13.



*Sentenza, Tribunale di Pescara, Dott. Carmine Di Fulvio n. 854 del 19 maggio 2016*

E, come risulta dai documenti prodotti dalla difesa di parte attrice all'udienza del 12.6.2012, già descritti, per ottenere la cancellazione di tale iscrizione ipotecaria l'attore ha dovuto pagare la somma di € 80.000,00 alla predetta banca, così subendo un danno di pari importo.

Gli altri danni ipotizzati dalla difesa dell'attore non sono, invece, riconoscibili.

In particolare:

1) quello di € 60.822,10 per gli interessi dovuti in virtù del contratto di mutuo stipulato dal ACQUIRENTE per l'acquisto delle unità immobiliari oggetto di causa, in quanto l'attore non ha perso, a causa degli inadempimenti dei convenuti, la proprietà degli immobili compravenduti, né la stipula del mutuo si è resa necessaria per l'esistenza dell'iscrizione ipotecaria, sicché difetta il nesso causale tra gli inadempimenti contrattuali e l'allegato danno,

2) lo stesso deve dirsi per le spese accessorie sostenute sui beni immobili acquistati,

3) il "danno morale", invece, perché non è stato minimamente dimostrato, né si può ritenere in *re ipsa*.

Le parti convenute vanno, dunque, condannate a pagare, in solido tra loro, la somma di € 80.000,00, con interessi legali nella misura di cui all'art.1284 comma 1 c.c. dalla data del pagamento effettuato dall'ACQUIRENTE (24.1.2012) al saldo.

Quanto alle domande di manleva della convenuta, anzitutto è pacifico che la ASSICURAZIONI 1 e ASSICURAZIONI 3 sono coassicuratrici ex art.1911 c.c. con quota di rischio a carico della prima del 55% e della seconda del 45%.

Inoltre la polizza assicurativa fatta valere dal notaio prevede una copertura assicurativa di lire 3.000.000.000 per anno assicurativo e per sinistro e, come eccepito dalle predette compagnie assicurative, una franchigia del 10% per sinistro.

Dunque la ASSICURAZIONI 1 è tenuta a manlevare la convenuta, al netto della franchigia di € 8.000,00, che rimane a carico dell'assicurata, per il 55% di € 72.000,00, pari a € 39.600,00, mentre ASSICURAZIONE 3 s.p.a. per il 45% della medesima somma, pari a € 32.400,00, oltre agli interessi come riconosciuti all'attore.

La ASSICURAZIONE 3, invece, non è tenuta alla manleva, essendo la relativa polizza di secondo rischio ed essendo il sinistro in discussione coperto integralmente dalle polizze stipulate dalla convenuta con la ASSICURAZIONI 1 e ASSICURAZIONE 3 s.p.a..

Quanto alle spese di lite, liquidate in dispositivo, i convenuti vanno condannati a pagarle in favore dell'attore, dovendosi sottolineare in proposito che non va applicato l'art.1917 comma 3 c.c. perché, come eccepito dalle terze chiamate, derogato dalla clausola 16 della polizza assicurativa stipulata dal NOTAIO con la ASSICURAZIONE 1 (doc. 8 fascicolo attrice), che esclude che siano a carico della compagnia assicurativa le spese incontrate dall'assicurato per legali non designati dalla stessa compagnia, come è avvenuto nel caso di specie.

Tra la convenuta e le chiamate in causa le spese vanno, invece, dichiarate compensate, dato che le terze chiamate hanno sostanzialmente aderito alla posizione difensiva della convenuta e che questa ha coinvolto nel giudizio le compagnie assicurative "ognuna secondo i propri titoli".

**P.Q.M.**

*Sentenza, Tribunale di Pescara, Dott. Carmine Di Fulvio n. 854 del 19 maggio 2016*

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1. condanna IL VENDITORE E IL NOTAIO a pagare, in solido tra loro, in favore dell'ACQUIRENTE la somma di € 80.000,00, oltre a interessi nella misura di cui all'art.1284 comma 1 c.c. dal 24.1.2012 al saldo;
2. condanna la ASSICURAZIONE 1 a tenere indenne IL NOTAIO delle conseguenze della condanna di cui al punto 1 nel limite di € 39.600,00 oltre a interessi nella misura di cui all'art.1284 comma 1 c.c. dal 24.1.2012 al saldo;
3. condanna ASSICURAZIONI 3 a tenere indenne IL NOTAIO delle conseguenze della condanna di cui al punto 1 nel limite di € 32.400,00 oltre a interessi nella misura di cui all'art.1284 comma 1 c.c. dal 24.1.2012 al saldo;
4. condanna IL VENDITORE E IL NOTAIO a pagare, in solido tra loro, in favore dell'ACQUIRENTE le spese del presente giudizio, che liquida in complessivi €10.508,00, di cui 508,00 per esborsi e 10.000,00 per compensi, oltre a rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15% compensi, C.A.P. e I.V.A. come per legge;
5. dichiara integralmente compensate le spese di lite tra la convenuta NOTAIO E LE ASSICURAZIONI terze chiamate.

Pescara, 28 aprile 2016

**Il Giudice  
Dott. Carmine Di Fulvio**

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