

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI GENOVA
SECONDA SEZIONE CIVILE**

In composizione monocratica, in persona del dott. Alberto La Mantia, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa R.G. n. omissis/2013, promossa

DA

VENDITORE

attore

CONTRO

NOTAIO

convenuta

PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI

Per l'attore: *“Voglia il Tribunale Ill.mo, contrariis rejectis, dichiarare tenuta e condannare la Dottorssa NOTAIO a risarcire l'odierno attore tutti i danni subiti in conseguenza dell'errata identificazione del soggetto comutuario nell'atto a suo rogito in data 21.10.2005 Rep. N. 9834 e Racc. n. 7032, di cui Euro 138.00,00 quale danno emergente, nonché i costi legali dipendenti oltre rivalutazione monetaria, oltre interessi. Vinte le spese, diritti ed onorari di giudizio”.*

Per la convenuta: *“precisa le conclusioni riportandosi a quelle rassegnate in comparsa di costituzione (“Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, - in via preliminare nel rito, differire l'udienza di prima comparizione per il difetto di vocatio della Dr.ssa NOTAIO, nonché per difetto della procura ad litem conferita dall'attore al proprio difensore;*

- in via principale nel merito: respingere qualsivoglia domanda che venga proposta nei confronti del notaio Dr.ssa NOTAIO, perché infondate in fatto ed in diritto per i motivi ed i titoli di cui alla superiore narrativa;

- in via subordinata e con salvezza di gravame, nella denegata ipotesi di riconoscimento di una responsabilità professionale della Dr.ssa NOTAIO, limitare/escludere il risarcimento dei danni in favore del Sig. VENDITORE ex artt. 1223, 1225 e 1227 c.c.;

- con vittoria di spese, competenze ed onorari, comprese spese generali, IVA e CPA, nell'ipotesi principale”), reiterando altresì le richieste istruttorie formulate nella terza memoria ex art. 183 VI c. c.p.c.”.

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato, il sig. VENDITORE conveniva in giudizio il NOTAIO dott.ssa OMISSIS, esponendo, tra l'altro:

- di avere acquistato l'8/11/2004, in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Genova, l'unità immobiliare sita in OMISSIS, Via OMISSIS int. OMISSIS;

- di avere venduto il 18/10/2005, presso i locali della BANCA, il medesimo appartamento al sig. TIZIO ACQUIRENTE, mediante scrittura privata autentica nelle firme dal NOTAIO;
- che sempre lo stesso giorno e nello stesso luogo l'acquirente, unitamente ad altro comutuatario identificato dalla convenuta nella persona della signora CAIA, aveva stipulato un contratto di mutuo per € 220.000,00 ed aveva impartito, su modulistica del citato istituto di credito, ordine irrevocabile di bonifico per € 138.000,00 in favore di esso attore, quale saldo per l'acquisto dell'alloggio;
- che, tuttavia, con telegramma del 28/10/2005 la BANCA gli aveva comunicato di non potere procedere ad accreditare la suddetta somma, a causa di anomalie riscontrate sulla regolarità del mutuo;
- che, infatti, il 28/10/2005 la Polizia Giudiziaria aveva sottoposto a sequestro penale tutti i documenti relativi al mutuo, avendo accertato che la comutuataria, identificata dal NOTAIO come CAIA, si chiamava in realtà SEMPRONIA;
- di avere chiesto ed ottenuto il sequestro conservativo dell'immobile e di avere agito, nel successivo giudizio di merito, in via principale per la nullità del contratto di vendita e dell'atto di mutuo;
- che, nelle more della trascrizione della domanda, alcuni creditori del sig. TIZIO ACQUIRENTE avevano aggredito il bene in esame per complessivi € 190.000,00;
- che, con sentenza n. omissis/2008, il Tribunale di Genova, in accoglimento della domanda subordinata, aveva dichiarato la risoluzione del contratto di compravendita per grave inadempimento dell'acquirente, con condanna di quest'ultimo al rilascio;
- di essere riuscito a liberare l'appartamento solo in data 24/8/2010, a seguito di azione esecutiva nei confronti degli occupanti;
- di essere pertanto proprietario di un bene gravato da esecuzioni per il citato importo di € 190.000,00.

Instava quindi per la condanna della convenuta al risarcimento dei danni.

Con comparsa di risposta depositata all'udienza del 16/7/2013, si costituiva la dott.ssa NOTAIO, la quale sosteneva di avere effettuato l'identificazione della comutuataria sulla base di vari elementi, tra cui

- 1) il confronto tra il documento acquisito per la predisposizione della bozza dell'atto di mutuo e l'originale esibito e
- 2) l'evidente familiarità con il sig. ACQUIRENTE.

La stessa convenuta contestava inoltre l'ammontare del risarcimento chiesto dall'attore e concludeva come in epigrafe riportato.

Nel corso del giudizio, previo espletamento, con esito negativo, del tentativo di conciliazione, si procedeva all'assunzione delle prove orali ammesse con ordinanza dell'8/4/2014 ed infine, all'udienza del 22/1/2016, le parti precisavano le rispettive conclusioni e la causa era trattenuta in decisione, con assegnazione dei termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e di memorie di replica.

Sentenza, Tribunale di Genova, Dott. Alberto La Mantia n. 1399 del 20 aprile 2016

Tanto premesso, le doglianze dell'odierno attore in ordine all'errata identificazione operata dal Notaio nell'atto di mutuo in data 18/10/2005 (prod. n. 2) appaiono fondate e meritano, perciò, accoglimento, per le seguenti considerazioni.

Va, infatti, osservato che il teste OMISSIS (da considerarsi pienamente attendibile, stante la sua posizione di assoluta indifferenza rispetto all'esito della controversia) ha dichiarato quanto segue all'udienza del 2/7/2014:

“ mi trovavo presso i locali di BANCA allorchè dovevano essere stipulati l'atto di acquisto dell'immobile di via OMISSIS e l'atto di mutuo. Nell'occasione erano presenti il notaio, il sig. acquirente, la mamma di quest'ultimo, il sig. VENDITORE, l'avv. OMISSIS, la mediatrice creditizia sig.ra OMISSIS e un rappresentante della banca ... direi per più di un'ora abbiamo atteso l'arrivo di altra persona che non so dire se fosse co-mutuataria o garante del mutuo, sig.ra CAIA ... poiché la sig.ra CAIA non arrivava il NOTAIO 2 decise di andarsene informando che sarebbe stato sostituito dal NOTAIO.

Prima dell'arrivo del NOTAIO giungeva la sig.ra CAIA.

Una volta arrivato anche il notaio la stessa dava lettura degli atti, ivi incluso quello di compravendita ... ricordo che il NOTAIO 2 aveva chiesto i documenti alle parti, mentre il NOTAIO non ha chiesto alcunchè.

Ricordo anche che la sig.ra CAIA aveva occhiali scuri mai tolti, non aveva praticamente proferito parole, si era seduta quasi di fronte al sig. ACQUIRENTE con il quale non aveva parlato”, circostanze queste ultime peraltro confermate anche dal teste avv. OMISSIS, allontanatosi dai locali della banca prima dell'arrivo della convenuta (“poiché non arrivava il notaio 2 lasciò i locali. Di lì a poco giunse una signora che si qualificò come garante, ricordo che fu accolta dalla mediatrice, non tolse mai gli occhiali scuri ... si accomodò in un angolo senza parlare con alcuno”).

Del resto, la stessa dott.ssa NOTAIO, in sede di interrogatorio formale, ha riferito che CAIA “aveva occhiali scuri ... aveva richiesto di fare in fretta”.

Alla luce di quanto sopra esposto deve pertanto ritenersi sufficientemente dimostrato il comportamento negligente tenuto nell'occasione che qui interessa dal notaio, la quale, nonostante abbia dichiarato nell'atto di mutuo (prod. n. 2 dell'attore) di “essere certo” dell'identità personale dei presenti - e quindi anche della persona intervenuta con il nome di CAIA - ha omesso in realtà di chiedere alla stessa l'esibizione del documento di identità, con conseguente evidente violazione dell'obbligo sancito dall'art. 49 L. 89/1913, così come sostituito dall'art. 1 L. 333/1976.

Senza contare che, nel caso di specie, parte convenuta avrebbe dovuto procedere all'accertamento dell'identità con particolare attenzione e rigore, tenuto conto:

- del fatto di non avere seguito personalmente l'istruttoria della pratica (v., al riguardo, pag. 3 della comparsa di risposta, cui si fa rinvio);
- di essere intervenuta all'ultimo momento alla stipula dell'atto di mutuo in sostituzione del notaio 2;
- della non conoscenza diretta della persona qualificatasi come CAIA;
- dell'atteggiamento – sopra descritto – mantenuto dalla stessa durante la stipula dell'atto;

Sentenza, Tribunale di Genova, Dott. Alberto La Mantia n. 1399 del 20 aprile 2016

- del fatto che la menzionata CAIA aveva accettato di assumere la qualifica di comutuataria, benché non avesse acquistato alcun diritto sull'unità immobiliare di OMISSIS.

Privo di pregio appare poi l'assunto della convenuta in ordine alla "chiara ed evidente familiarità" tra la medesima comutuataria ed il sig. ACQUIRENTE, trattandosi di circostanza smentita dalle sopra richiamate deposizioni testimoniali.

Deve, inoltre, escludersi, proprio per il rilevante ruolo di garanzia svolto dal notaio e per la sua qualifica professionale, che, ai fini dell'adempimento dell'obbligo di cui all'art. 49 L. 89/1913, possa rilevare un eventuale precedente accertamento compiuto dall'istituto di credito mutuante o la tipologia dei locali individuati per la stipulazione.

Per le pregresse considerazioni, l'odierna convenuta deve perciò condannarsi al risarcimento dei danni cagionati con la propria condotta al sig. VENDITORE, da individuarsi nell'indisponibilità dell'appartamento per cui è causa dal 18/10/2005 al 24/08/2010, data in cui l'attore ha dichiarato (pag. 5 della citazione) di essere riuscito a liberare l'appartamento, a seguito di azione esecutiva nei confronti degli occupanti.

Il danno in esame – da liquidarsi in via equitativa, stante la particolare difficoltà di determinare il suo esatto ammontare – va quantificato in € 29.000,00, ovvero € 500,00 (quale valore locativo di riferimento, tenuto conto dell'ubicazione dell'unità abitativa, della sua superficie, delle sue condizioni di manutenzione e dei servizi presenti nel quartiere, secondo quanto sul punto riscontrato dal CTU geom. OMISSIS nella sua relazione di cui alla prod. n. 6 di parte convenuta) per n. 58 mesi.

Riguardo poi agli accessori sulle somme risarcitorie riconosciute è dovuta, conformemente ai principi generali sui debiti di valore, la rivalutazione monetaria dalla data del fatto (18/10/2005) fino all'odierna liquidazione da calcolarsi applicando gli indici Istat del costo della vita. Per il calcolo degli interessi compensativi, occorre applicare il criterio messo a punto dalla giurisprudenza (Cass. S.U. 1712/1995), secondo cui gli interessi sui debiti di valore vanno calcolati sulla somma corrispondente al valore della somma al momento dell'illecito, via via rivalutata anno per anno sulla base dei noti indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

In applicazione di tale criterio, al fine del calcolo degli interessi, la somma capitale come sopra determinata deve essere previamente devalutata in base ai detti indici ISTAT fino alla data del sinistro e sulla stessa, progressivamente rivalutata anno per anno, devono calcolarsi gli interessi al tasso legale; devono, altresì, riconoscersi gli interessi legali corrispettivi dalla data odierna fino all'effettivo pagamento.

Al contrario, non può condividersi la quantificazione del danno (€ 138.000,00) effettuata dal sig. VENDITORE, posto che nel contratto di compravendita del 18/10/2005 (prod. n. 1) è stato espressamente dichiarato che "le parti indicano il prezzo della vendita in € 150.000,00 (centocinquantamila/00).

La Parte Venditrice rilascia quietanza dell'intero prezzo di vendita rinunciando a qualsiasi ipoteca legale" (pag. 2).

Per quanto riguarda poi l'asserita vendita all'asta dell'appartamento che qui interessa, occorre sottolineare, da un lato, che il medesimo sig. VENDITORE ha affermato nell'atto di citazione del 2/4/2013 (pag. 8) di "essere proprietario" del bene in esame, sia pure gravato da "esecuzioni per un importo totale di circa € 190.000,00", e, dall'altro, che parte attrice, nonostante l'onere probatorio a suo carico, non ha dimostrato la somma realizzata dalla vendita, né il relativo riparto.

Privo di pregio risulta l'assunto attoreo (cfr. pag. 9 della memoria di replica) circa la pretesa tardività dell'eccezione della convenuta in ordine al menzionato riparto, avendo in realtà la dott.ssa NOTAIO contestato la sussistenza e l'ammontare del danno già con la comparsa di risposta.

Né, del resto, per la prova delle predette circostanze (vendita all'asta e riparto della somma) può farsi ricorso al principio di non contestazione ex art. 115 c.p.c., trattandosi di fatti ignoti alla convenuta (Cass. 13/2/2013 n. 3576), o, comunque, fatti di cui la stessa non ha avuto verosimilmente conoscenza diretta.

Allo stesso modo, va respinta la domanda di risarcimento dei danni per le spese "sostenute ... nei giudizi incardinati a causa del mancato pagamento del prezzo della vendita" (v. comparsa conclusionale dell'attore), stante la liquidazione contenuta nelle sentenze del Tribunale e della Corte d'Appello di Genova prodotte in causa (doc. 4 e 5).

Non può infine accogliersi la domanda della dott.ssa NOTAIO di ammissione delle istanze istruttorie, per le condivisibili argomentazioni – da intendersi qui richiamate – già esposte sul punto nelle ordinanze dell'8/4/2014 e del 16/6/2014.

In virtù del criterio della soccombenza, la convenuta deve condannarsi al pagamento delle spese di giudizio (valore da € 26.000,01 ad € 52.000,00), su cui peraltro appare congruo applicare la riduzione del 50% rispetto ai valori medi previsti per la sola fase istruttoria, in considerazione della sua non complessità.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, condanna la convenuta dott.ssa NOTAIO al pagamento, a favore dell'attore sig. VENDITORE, della somma di € 29.000,00, oltre rivalutazione monetaria ed interessi legali come indicati in parte motiva, a titolo di risarcimento del danno.

Condanna la citata convenuta al pagamento, a favore dell'attore sig. VENDITORE, delle spese di lite che liquida in € 6.394,00 per compensi (€ 1.620,00 per la fase di studio, € 1.147,00 per la fase introduttiva, € 860,00 per la fase istruttoria ed € 2.767,00 per la fase decisionale), oltre 15% di spese forfetarie ed oltre a IVA e CPA come per legge.

Genova, 19 aprile 2016

Il Giudice
Dott. Alberto La Mantia)

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