

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
II SEZIONE CIVILE**

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Rosaria Barbato, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al n. OMISSIS del ruolo generale degli affari contenziosi civili dell'anno 2014 avente ad

OGGETTO: prestazione d'opera intellettuale vertente

TRA

ACQUIRENTE

attrice

E

NOTAIO

convenuto

CONCLUSIONI

Come da verbale di udienza del 02.02.2016.

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato l'attrice deduceva che in virtù di atto di compravendita del 28.07.2005 per notaio NOTAIO di omissis aveva acquistato dalla venditrice, le seguenti porzioni immobiliari site in omissis via OMISSIS:

a) appartamento al primo piano della scala omissis, interno omissis, composto da quattro vani ed accessori;

b) locale autorimessa la piano interrato, di circa metri quadrati sedici, porzioni censite nel N.C.E.U. del Comune di OMISSIS al foglio omissis, p.lla OMISSIS, sub OMISSIS, cat. OMISSIS, e sub OMISSIS; che né dal venditore né da parte del NOTAIO rogante si dava atto della circostanza che sulle porzioni immobiliari acquistate gravava ipoteca a favore della banca s.p.a. dalla COSTRUZIONI S.R.L. (dante causa della venditrice);

che l'ipoteca era stata rinnovata presso la Conservatoria dei RR.II. di OMISSIS in data 5.09.2003 ai nn. OMISSIS; che di tale formalità pregiudizievole essa istante era venuta a conoscenza solo in data 11.12.2008 allorquando, a seguito di mancato pagamento da parte del mutuatario, le era stato notificato quale terzo proprietario, dapprima atto di precetto per euro 734.108.47 comprensivi di saldi arretrati e mora al 20.06.2008, e poi atto di pignoramento immobiliare relativo ai cespiti immobiliari acquistati; che per evitare l'esecuzione ai suoi danni aveva chiuso transattivamente la procedura esecutiva pagando al creditore precedente la somma di euro 60.100,00, quale importo dovuto per estinguere la procedura esecutiva gravante sugli immobili acquistati con conseguente cancellazione parziale dell'ipoteca iscritta sugli immobili; che tutte le spese da essa sopportate erano imputabili alla condotta inadempiente del Notaio, per non aver effettuato tutti i necessari accertamenti ipotecari e catastali come prescritto dagli artt. 1176 c.c. e dall'art. 47 Legge Notarile.

Sentenza, Tribunale di Torre Annunziata Dott.ssa Maria Rosaria Barbato n. 2082 del 22 luglio 2016

Tanto premesso Acquirente citava in giudizio il NOTAIO per sentir:

- a) accertare e dichiarare, per le causali di cui in narrativa, l'inadempimento del convenuto alle obbligazioni assunte con il contratto d'opera intellettuale e relativo alla stipula dell'atto di compravendita del 28.7.2005;
- b) accertare e dichiarare la conseguente responsabilità del convenuto NOTAIO nella produzione dell'evento dannoso ai suoi danni;
- c) condannare, per l'effetto, il NOTAIO al risarcimento dei danni nella misura di euro 68.800,00, come specificato in atti, oltre interessi e rivalutazione; con vittoria delle spese di lite, con attribuzione al difensore antistatario.

Instauratosi il contraddittorio, il convenuto si costituiva in giudizio, contestando la fondatezza della domanda, e chiedendone il rigetto, con vittoria delle spese di lite.

Il NOTAIO eccepiva:

- a) l'insussistenza di una sua responsabilità contrattuale;
- b) la non opponibilità all'attrice dell'iscrizione ipotecaria;
- c) l'estinzione dell'ipoteca per decorso del termine di cui all'art. 2880 c.c.;
- d) l'insussistenza di un danno risarcibile.

Concessi i termini di cui all'art. 183, VI comma, c.p.c., acquisita documentazione, la causa all'udienza del 02.02.2016 veniva riservata in decisione, previa concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MERITO

La domanda è fondata e può accogliersi per le motivazioni e nei limiti di seguito indicati.

In materia di inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione del contratto, per il risarcimento del danno, ovvero per l'adempimento deve soltanto provare la fonte del suo diritto e limitarsi ad allegare la circostanza dell'inadempimento di controparte, mentre grava sul convenuto debitore l'onere di provare il fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento (cfr Cassazione civile, sez. II, 02/09/2013, n. 20110; Cassazione civile, sez. VI, 04/07/2012, n. 11173).

Secondo l'assunto attempo il NOTAIO è incorso in responsabilità contrattuale per non aver dato atto dell'esistenza, sulle porzioni immobiliari acquistate dall'ACQUIRENTE con atto del 2005, di un'ipoteca iscritta in data 10.09.1983 ai nn. omissis per l'importo di lire 890.000.000 in favore della BANCA S.P.A. (già Istituto Bancario omissis) a garanzia del mutuo fondiario concesso alla COSTRUZIONI S.R.L. (dante causa della venditrice originaria) con rogito del Notaio omissis del 6.9.1983.

Risulta *ex actis* ed è pacifico tra le parti che:

- il detto mutuo fondiario era stato erogato alla COSTRUZIONI S.R.L. per la realizzazione di un fabbricato a 4 corpi di fabbrica per civili abitazioni, denominati A B C D, su un suolo sito in omissis, confinante con via omissis alla partita omissis, foglio omissis, p.lle OMISSIS e OMISSIS ed alla partita omissis, foglio omissis, p.lla OMISSIS e OMISSIS, acquistato dalla

Sentenza, Tribunale di Torre Annunziata Dott.ssa Maria Rosaria Barbato n. 2082 del 22 luglio 2016

medesima COSTRUZIONI S.R.L. con atto del 26.08.1982, repertorio n. omissis a rogito Notaio omissis;

- dall'atto di compravendita del 22.12.1984 repertorio omissis, rogato dal Notaio omissis e stipulato tra la COSTRUZIONI S.R.L. e la dante causa dell'attrice, veniva dichiarato che l'intero fabbricato non era ancora stato censito in catasto e che sarebbe stato denunziato per l'accatastamento nei termini ed a cura e spese della società COSTRUZIONI S.R.L., e veniva espressamente dichiarato che dal mutuo fondiario garantito da ipoteca costituita sul suolo della società era esclusa l'unità immobiliare oggetto della compravendita (cfr doc. 2 produzione parte convenuta).

Ciò posto il NOTAIO convenuto contesta l'esistenza di responsabilità a suo carico ed all'uopo deduce di aver diligentemente effettuato le visure ipotecarie per nominativo del proprietario sul ventennio dal 22.12.1984 al 13.06.2005, volte ad accertare la reale libertà dei beni da gravami ipotecari.

A riprova dell'assunto il convenuto ha depositato:

- visura ipotecaria per nominativo del proprietario sul ventennio dal 22.12.1984 al 13.06.2005, effettuata dall'agenzia OMISSIS, affidataria professionale dell'incarico ricevuto dal NOTAIO (doc. 3);

- visura ipotecaria per nominativo del proprietario sul ventennio dal 22.12.1984 al 13.06.2005, eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di omissis il giorno precedente la stipula dell'atto di compravendita da parte dell'attrice (doc. 4);

- visure ipotecaria e catastale aggiornate al 18.02.2015 (doc. 5), documentazione tutta dalla quale non risultano formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile acquistato DALL'ACQUIRENTE .

Dunque secondo la prospettazione difensiva del convenuto, avendo esso NOTAIO effettuato le dovute visure ipotecarie fino all'atto di provenienza del 22.12.1984, largamente anteriore al ventennio, alcun inadempimento gli è imputabile per il mancato rilievo dell'ipoteca iscritta il 10.09.1983.

L'assunto difensivo non è condivisibile per le seguenti ragioni.

Dall'atto di compravendita del 1984 attraverso il quale il bene è pervenuto nella disponibilità della venditrice, dante causa DELL'ACQUIRENTE , emerge chiaramente che *“per la provvista dei fondi necessari per la realizzazione del detto fabbricato la società ha stipulato con l'istituto bancario un mutuo fondiario garantito ipotecariamente sul cespite”* (cfr pag. 3 doc. 2 produzione parte convenuta).

Orbene, spetta all'obligato, nel caso di specie il NOTAIO su cui grava l'onere della verifica dell'esistenza di formalità pregiudizievoli sul bene oggetto di un atto di compravendita, la prova di avere diligentemente eseguito la propria prestazione d'opera intellettuale (Cassazione civile, sez. III 18/05/2015 n. 10133).

Invero è orientamento consolidato del Supremo Collegio che, per il notaio richiesto della preparazione e stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare, la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene e, più in generale, delle risultanze dei registri immobiliari attraverso la loro visura, costituisce, salva espressa dispensa per concorde volontà delle parti, obbligo derivante dall'incarico conferitogli dal cliente e, quindi, fa parte dell'oggetto della prestazione d'opera professionale, poiché l'opera di cui è richiesto non si riduce al mero

Sentenza, Tribunale di Torre Annunziata Dott.ssa Maria Rosaria Barbato n. 2082 del 22 luglio 2016

compito di accertamento della volontà delle parti, ma si estende a quelle attività preparatorie e successive necessarie perché sia assicurata la serietà e certezza dell'atto giuridico da rogarsi ed in particolare la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dalle parti partecipanti alla stipula dell'atto medesimo (dunque non è revocabile in dubbio che nelle attività preparatorie ed accessorie al cui compimento il notaio è obbligato rientri l'accertamento non solo dell'esistenza di vincoli e pesi a favore di terzi sul bene oggetto del negozio giuridico, ma anche dell'entità dei diritti dei terzi garantiti), senza che il riconoscimento di tale obbligo possa valere a trasformare l'obbligazione de qua da obbligazione di mezzi (quale indubbiamente è l'obbligazione inerente all'esercizio dell'attività di notaio, nella quale rientra anche il dovere di informare il cliente sull'esito delle verifiche svolte e, nell'ipotesi di constatazione di una situazione pregiudizievole, di dissuaderlo dalla stipula dell'atto) in obbligazione di risultato.

Né il notaio, in relazione all'inadempimento dell'obbligazione de qua, può invocare la limitazione di responsabilità prevista per il professionista dall'art. 2236 c.c. con riferimento al caso di prestazione implicante la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, in quanto l'inosservanza in questione non è riconducibile ad un'ipotesi di imperizia, cui si applica quella limitazione, ma a negligenza o imprudenza, cioè alla violazione del dovere della normale diligenza professionale media esigibile ai sensi dell'art. 1176 comma 2° c.c., rispetto alla quale rileva anche la colpa lieve.

La giurisprudenza di legittimità ritiene determinante l'individuazione della portata della diligenza esigibile nel caso concreto al fine di esonerare da responsabilità il NOTAIO rogante, con specifico riferimento all'accertamento della esistenza o meno di formalità pregiudizievoli alla data della stipula (cfr. Cass. n. 7261/03, n. 1330/04, n. 16549/12).

Non è esigibile, sotto il profilo della diligenza richiesta al NOTAIO rogante, una condotta di verifica dei pubblici registri che, pur astrattamente idonea ad evitare il danno (col rilievo di tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli), risulti in concreto eccessivamente onerosa per la quantità delle formalità da verificare (non tutte riferibili alla parte ovvero all'oggetto contrattuale) oppure per irregolarità nella tenuta dei registri o nella registrazione dell'atto in oggetto.

Il NOTAIO convenuto per responsabilità contrattuale ha allora l'onere probatorio, di delimitare l'ambito della diligenza da lui esigibile nel caso concreto, dando conto non solo dell'estensione (quantitativa e temporale) degli accertamenti e delle visure esperite, ma anche di quelle esperibili, nonché della regolarità o meno delle registrazioni effettuate dalla conservatoria nel periodo in contestazione.

Quand'anche sia stato esonerato dalle visure - comunque - il NOTAIO che sia a conoscenza o che abbia solo il mero sospetto, della sussistenza di una iscrizione pregiudizievole gravante sull'immobile oggetto della compravendita, deve in ogni caso informarne le parti, essendo tenuto all'esecuzione del contratto di prestazione d'opera professionale secondo i canoni della diligenza qualificata di cui all'art. 1176, comma 2, c.c., e della buona fede (cfr Cassazione civile, sez. III, 29/01/2013, n. 2071).

Si è affermato in giurisprudenza che *“in materia di diligenza e responsabilità del notaio nell'eseguire le indagini ipocatastali, il professionista deve attenersi alle risultanze degli accertamenti effettuati nei registri della conservatoria anche relativamente ai precedenti trasferimenti dell'immobile; e ciò anche in relazione alla possibilità che l'immobile sia gravato da livello o da enfiteusi, a nulla rilevando le risultanze catastali”* (cfr Tribunale Latina, 17/09/2012)) o ancora Tribunale Roma, 11/07/2013 che *“in materia di diligenza e responsabilità del notaio nell'eseguire le indagini ipocatastali, il professionista non può limitarsi temporalmente al ventennio anteriore al negozio da rogare, accontentandosi delle*

Sentenza, Tribunale di Torre Annunziata Dott.ssa Maria Rosaria Barbato n. 2082 del 22 luglio 2016

risultanze degli accertamenti effettuati nei registri della conservatoria anche relativamente ai precedenti trasferimenti dell'immobile; il notaio deve, invece, in relazione alla possibilità che l'immobile sia gravato da livello o da enfiteusi, effettuare richiesta all'Agenzia del demanio, specie se l'atto di cui è richiesto concerne una zona in cui non sia infrequente la presenza di tali diritti reali”.

Ebbene calando tali principi alla fattispecie in esame il richiamo ad un'ipoteca rilasciata a garanzia di un mutuo fondiario effettuato nell'atto di acquisto del cespite in favore della dante causa DELL'ACQUIRENTE, avrebbe dovuto indurre il NOTAIO rogante l'atto di acquisto in favore di quest'ultima a verificare l'esistenza o meno della detta ipoteca volontaria, iscritta sui cespiti che l'attrice si accingeva ad acquistare, tramite ispezione relativa alla società COSTRUZIONI S.R.L., dante causa della venditrice.

Del resto lo stesso NOTAIO in sede di certificazione notarile del 21.07.2009 rilasciata al creditore pignorante nella procedura esecutiva promossa anche ai danni dell'attrice certificava che sui cespiti oggetto di espropriazione immobiliare e risultanti in piena proprietà dell'Acquirente, gravava la seguente formalità pregiudizievole "IPOTECA VOLONTARIA per la complessiva somma di lire 890.000.000 (pari ad euro 449.317,50) pubblicata in data 10 settembre 1983 ai numeri omissis e RINNOVATA il 05 settembre 2003 ai numeri omissis in banca...ed a carico della società COSTRUZIONI S.R.L....a garanzia di un mutuo fondiario di lire 290.000.000 (pari ad euro 149.772,50) concesso alla nominata società .con atto ricevuto dal Notaio omissis di Napoli in data 6.09.1983.....ipoteca gravante esclusivamente sull'intero fabbricato (denominato 3°corpo) di cui fanno parte gli immobili in esame” (cfr certificazione allegata alla II memoria istruttoria di parte attrice).

Nella detta relazione viene anche precisato dal NOTAIO che “*tale mutuo non risulta ripartito in lotti e che l'indicata ipoteca è stata rinnovata solo contro la società COSTRUZIONI S.R.L.*”

Ebbene in sede di stipula dell'atto di compravendita del 2005 il NOTAIO rogante ha ommesso di estendere la visura delle trascrizioni a ritroso anche al nominativo del mutuatario, dante causa del venditore, per verificare l'aggiornata condizione giuridica dei beni.

A riguardo, è opportuno far presente che la disciplina del credito fondiario, dettata dal R.D.L. n. 646 del 1905, (abrogato dal comma 1 dell'art. 161 del d.lg. 1 settembre 1993 n. 385, contenente il t.u. delle leggi in materia bancaria e creditizia, ma applicabile ai sensi del comma 6 di detto articolo ai contratti di credito fondiari già conclusi alla data di entrata in vigore della norma abrogatrice nonché ai procedimenti esecutivi in corso alla detta data) vigente al momento di stipula dell'atto, art. 161, comma 1, all'art. 20, consentiva all'istituto mutuante di perseguire il bene gravato dalla relativa ipoteca nei confronti del mutuatario, indipendentemente dal fatto che il bene medesimo fosse stato ceduto a terzi.

Ed invero, il R.D. 16 luglio 1905, n. 646, art. 20, conteneva un principio di indifferenza, nell'ordinamento particolare del credito fondiario, ai fini esecutivi dell'avvenuto trasferimento dell'immobile gravato da ipoteca per mutuo fondiario.

Tale principio operante solo sul piano processuale e avente carattere funzionale al compimento dell'esecuzione, senza riflessi sulla posizione di estraneità dell'acquirente dell'immobile al rapporto di debito da cui nasce l'esecuzione, comportava che nel caso di avvenuta comunicazione dell'acquisto all'istituto mutuante l'esecuzione poteva essere compiuta congiuntamente contro il "debitore iscritto" e contro il successore mentre nel caso di mancanza o ritardo di detta comunicazione l'esecuzione poteva essere compiuta solo contro l'originario debitore, al quale, pertanto, come soggetto passivo dell'esecuzione andavano effettuate le relative notifiche (cfr *ex multis* Cass. n. 2638/98).

Sentenza, Tribunale di Torre Annunziata Dott.ssa Maria Rosaria Barbato n. 2082 del 22 luglio 2016

La premessa torna utile nella misura in cui chiarisce con tutta evidenza come e perchè il notaio, incaricato della stesura dell'atto di compravendita, avrebbe dovuto estendere la visura delle trascrizioni pregiudizievoli a ritroso anche al nominativo del mutuatario la società COSTRUZIONI S.R.L.

Ed invero, l'avvenuto accertamento dell'esistenza dell'ipoteca, iscritta a garanzia del mutuo fondiario, contratto dall'originario costruttore del complesso immobiliare, dante causa della venditrice dell'appartamento oggetto della compravendita, alla luce della disciplina del credito fondiario all'epoca vigente - la cui conoscenza non poteva non appartenere al patrimonio di un notaio costituiva un elemento per lo meno di sospetto di eventuali pignoramenti potenzialmente gravanti sull'immobile stesso (cfr Cassazione civile, sez. III, 27/11/2012, n. 20991).

Ne discende che il convenuto avrebbe dovuto certamente estendere le sue ricerche al fine di poter quanto meno informare la cliente della situazione, secondo i canoni di una doverosa diligenza professionale.

Si richiama testualmente Cassazione civile, sez. III, 27/11/2012, n. 20991, secondo cui *“la banca concedente un mutuo fondiario garantito da ipoteca, soggetto alla disciplina del r.d. 16 luglio 1905 n. 646, in caso di inadempimento, può espropriare l'immobile ipotecato nei confronti del mutuatario, con atto opponibile anche all'avente causa di questi, e tale nozione deve ritenersi necessariamente ricompresa tra le conoscenze di un notaio. Ne consegue che incorre in responsabilità professionale il notaio il quale, chiamato a stipulare un atto di compravendita immobiliare tra l'avente causa del mutuatario ed un terzo, e sapendo dell'esistenza dell'ipoteca a garanzia del credito fondiario, ometta di verificare l'esistenza di pignoramenti non solo a carico del venditore, ma anche a carico del mutuante e dante causa di quest'ultimo”*.

Alla luce di quanto rilevato in fatto, e dei principi di diritto innanzi richiamati, va pertanto affermata la responsabilità di NOTAIO, quale notaio rogante l'atto pubblico di vendita in data 28.07.2005 tra la venditrice e l'Acquirente, per inadempimento dell'obbligazione di prestazione d'opera intellettuale.

Ciò posto vanno disattesi anche gli assunti difensivi del convenuto in ordine all'assenza di danno in capo all'attrice connessa alla sua condotta inadempiente.

Priva di pregio è l'eccezione di inopponibilità all'attrice dell'iscrizione ipotecaria in oggetto in virtù del disposto di cui all'art. 2851 c.c.

Ai contratti di mutuo fondiario stipulati prima dell'entrata in vigore del testo unico sulla legge bancaria, d.l.g. n. 385 del 1993, quale è quello in esame risalente al 1983, deve applicarsi il disposto dell'art. 20 del t.u. sul credito fondiario, r.d.l. n. 646 del 1905 secondo il quale i successori devono notificare all'istituto di credito di essere subentrati nel rapporto ed, in mancanza di tale notificazione, è consentita la notifica di tutti gli atti al debitore iscritto nel domicilio eletto.

Tale disciplina è caratterizzata dal principio della cosiddetta indifferenza ai fini esecutivi del trasferimento dell'immobile gravato da ipoteca per mutuo fondiario.

Dunque, l'acquirente di un immobile, ipotecato a garanzia della restituzione di un credito fondiario, se intende avere contezza e partecipare ad eventuali futuri giudizi di esecuzione forzata sull'immobile, ha l'onere, ai sensi dell'art. 20 R.D. n. 646/1905, di notificare il suo acquisto alla banca mutuante; in difetto, sarà a lui opponibile l'aggiudicazione dell'immobile

Sentenza, Tribunale di Torre Annunziata Dott.ssa Maria Rosaria Barbato n. 2082 del 22 luglio 2016

disposta all'esito della procedura esecutiva iniziata o coltivata dalla banca mutuante nei confronti dell'originario debitore, anche se l'avente causa di questi non vi abbia partecipato (cfr Cassazione civile, sez. III, 10/05/2013, n. 11141).

In merito all'eccezione di avvenuta estinzione della garanzia ipotecaria per decorso del termine ventennale ex art. 2880 c.c. , si osserva quanto segue.

Ai sensi della richiamata norma - Prescrizione rispetto a beni acquistati da terzi: "riguardo ai beni acquistati da terzi, l'ipoteca si estingue per prescrizione, indipendentemente dal credito, col decorso di venti anni dalla data della trascrizione del titolo di acquisto [2643 ss.], salve le cause di sospensione e d'interruzione [2934 ss].

La predetta norma introduce un'eccezione a beneficio del terzo acquirente alla natura imprescrittibile della garanzia reale; il termine ventennale decorre dalla trascrizione dell'acquisto del terzo indipendentemente dalla sua effettiva conoscenza dell'ipoteca.

E' dubbio in dottrina se in ipotesi di successive alienazioni dello stesso bene ipotecato, il termine di prescrizione decorra dalla data di trascrizione del primo titolo di acquisto, così da avvantaggiare anche i successivi acquirenti.

Nella fattispecie la trascrizione della prima alienazione del bene ipotecato inerisce alla vendita del 22.12.1984 intercorsa tra la COSTRUZIONI S.R.L. e la venditrice, trascritta presso la Conservatoria di omissis il 05.01.1985, e tra la predetta data e quella della trascrizione dell'acquisto compiuto dalla attrice ACQUIRENTE, (il 3.08.2005) risulta decorso il termine ventennale in oggetto.

Dunque l'accertamento dell'estinzione o meno dell'ipoteca in esame presuppone una data interpretazione della norma.

L'estinzione non esime, comunque, dalle formalità della cancellazione.

Ciò posto si osserva che il notaio, responsabile *ex contractu* per omissione di visure ipotecarie prima della stipula di un contratto di compravendita, non può essere condannato a un risarcimento superiore a quello imposto dalla causalità giuridica inerente al pregiudizio patito a ragione del proprio comportamento negligente: tale valutazione deve essere effettuata dal giudice mediante un giudizio prognostico, che tenga conto della situazione in cui si sarebbe trovato il cliente in caso di adempimento diligente.

Si configura, in questi termini, un limite al quantum risarcitorio dovuto dal professionista, avendo riguardo a una serie causale indipendente rispetto all'attività del notaio (cfr Cassazione civile, sez. III, 26/08/2014, n. 18244 conforme Cass. civ., 14 febbraio 2013, n. 3657. conforme Cass. civ., 14 febbraio 2013, n. 3657 Cassazione civile, sez. III, 14/02/2013, n. 3657).

Nel caso di specie, l'odierna attrice ben avrebbe potuto coltivare in sede di opposizione all'esecuzione, l'eccezione di estinzione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2880 c.c., del resto ritualmente sollevata in sede di ricorso ex art. 615 c.p.c., nel corso del quale evidenzia anche che in analogo procedimento il g.e. aveva sospeso l'esecuzione proprio in accoglimento dell'eccezione in esame (cfr allegato 5 produzione parte attrice ed allegato 6 produzione parte convenuta).

Né è sostenibile, come affermato dall'attrice, che sarebbe stato onere del convenuto quello di fornire la prova di eventuali cause di interruzione e sospensione del termine prescrizionale in

Sentenza, Tribunale di Torre Annunziata Dott.ssa Maria Rosaria Barbato n. 2082 del 22 luglio 2016

oggetto, trattandosi di onere probatorio che gravava sull'ACQUIRENTE in quanto volto a paralizzare l'eccezione di estinzione *ex adverso* sollevata.

Alla luce di quanto sopra si ritiene che la somma oggetto dell'intervenuta transazione tra l'ACQUIRENTE ed il creditore procedente, in quanto frutto di una scelta processuale della prima non può imputarsi integralmente alla condotta inadempiente del NOTAIO .

Se pure la transazione può giustificarsi alla luce della alea connessa alla definizione del giudizio non essendoci precedenti della Suprema Corte sulla corretta interpretazione dell'art. 2880 c.c., pur tuttavia non era una scelta obbligata.

Il *quantum debeatur* può dunque così determinarsi in 1/3 della somma oggetto della richiamata transazione, pari ad euro 20.033,00 considerati i tempi e l'alea del giudizio di opposizione all'esecuzione intentato dall'Acquirente , alla quale vanno aggiunti i costi sostenuti per affrontare il processo esecutivo e le spese di cancellazione dell'ipoteca, nei termini documentati da parte attrice e pari ad euro 500,00 erogati per il compenso al ctu nominato nella procedura esecutiva; euro 1.300,00 per le spese notarili di cancellazione dell'ipoteca; euro 8.626,00 per i compensi erogati all'avvocato che l'acquirente ha nominato per opporsi all'esecuzione ai suoi danni (cfr allegato alla II memoria ex art. 183 VI comma c.p.c. parte attrice, e dall'atto di citazione).

Ne discende che la somma complessivamente dovuta dal convenuto in favore dell'attrice a titolo di risarcimento del danno ammonta, all'attualità, ad euro 30.459,00, oltre interessi legali dalla data degli esborsi al soddisfo.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo, in applicazione dei parametri di cui al D.M. 55/2014 (scaglione di riferimento da euro 26.000,00 ad euro 52.000,00).

P.Q.M.

Il Tribunale di Torre Annunziata, in composizione monocratica, II sezione civile, definitivamente pronunciando ogni contraria istanza disattesa così provvede:

1. accoglie la domanda nei limiti e per le causali di cui in motivazione ed accertata la responsabilità contrattuale del convenuto per l'effetto condanna il NOTAIO al pagamento in favore dell'ACQUIRENTE della somma di euro 30.459,00, oltre interessi dalla data degli esborsi al soddisfo;

2. condanna il convenuto al pagamento in favore dell'attrice delle spese di lite che si liquidano in euro 6.000,00 per competenze e euro 490,00 per spese, oltre accessori come per legge, con attribuzione al difensore antistatario.

Torre Annunziata, 29.06.2016;

IL GIUDICE

dott.ssa Maria Rosaria Barbato

Il NOTAIO e la COOPERATIVA vanno pertanto condannati in solido alla corresponsione in favore degli attori della complessiva somma di euro 20.000,00, oltre interessi legali dalla data della domanda all'effettivo pagamento.

Va ora esaminata la domanda di garanzia avanzata dal NOTAIO nei confronti della Compagnia assicuratrice sul punto, costituendosi hanno contestato la domanda eccependo la violazione dell'avviso di sinistro di cui agli artt. 1913 e 1915 c.c.

Sentenza, Tribunale di Torre Annunziata Dott.ssa Maria Rosaria Barbato n. 2082 del 22 luglio 2016

A dire della Compagnia, nella fattispecie in esame, il dott. NOTAIO, nonostante fosse a conoscenza fin dal 3 ottobre 2007 (come risulta dall'atto di citazione dei Sigg.ri Attori, punto H delle premesse) delle richieste risarcitorie formulate nei suoi confronti dagli odierni attori, **non ha adempiuto all'obbligo di avviso del sinistro alla sua Compagnia assicuratrice**, con la conseguenza che la stessa è venuta a conoscenza del sinistro e delle relative richieste risarcitorie nei confronti del NOTAIO soltanto con la notifica dell'atto di chiamata per il presente giudizio in data 20/7/2008.

Come è noto, stabilisce l'art. 1913 c.c. che *“l'assicurato deve dare avviso del sinistro all'assicuratore entro tre giorni da quello in cui il sinistro si è verificato o l'assicurato ne ha avuto conoscenza”*, perdendo, altrimenti, ai sensi del successivo art. 1915 c.c. il diritto all'indennizzo nel caso di omissione dolosa.

Inoltre, l'art. 8 delle condizioni della polizza n. omissis, statuisce che *“l'assicurato deve comunicare per iscritto ogni richiesta di risarcimento effettuata nei suoi confronti entro 10 giorni dal momento nel quale ne è venuto a conoscenza. L'Assicurato deve inoltre trasmettere nel più breve tempo possibile le notizie, i documenti e gli atti giudiziari relativi al sinistro”*.

Orbene, secondo l'orientamento costante della Suprema Corte, affinché l'assicurato possa ritenersi dolosamente inadempiente all'obbligo di dare avviso all'assicuratore, ai sensi dell'art. 1915, primo comma, cod. civ., con l'effetto di perdere il diritto all'indennità, non è richiesto lo specifico e fraudolento intento di arrecare danno all'assicuratore, ma **è sufficiente la consapevolezza dell'obbligo previsto dalla norma e la cosciente volontà di non osservarlo**.

In proposito va osservato che, all'esito del giudizio, non risulta acquisito alcun elemento di prova in ordine alla consapevolezza e volontarietà della condotta tenuta dal NOTAIO, oggetto di censura.

Ne consegue che, ritenuta l'operatività della garanzia, **la compagnia va condannata a tenere indenne il NOTAIO di quanto lo stesso sarà tenuto a versare agli attori in esecuzione della predetta sentenza, detratta la franchigia prevista per contratto**.

Quanto alla domanda di garanzia avanzata dal NOTAIO altresì nei confronti di COOPERATIVA, va rilevato che la COOPERATIVA ha prodotto agli atti in allegato alla memoria ex art. 183 VI comma c.p.c. la copia della dichiarazione con cui il Presidente di COOPERATIVA si è impegnato a manlevare il NOTAIO dalle eventuali conseguenze per lo stesso pregiudizievoli dell'accoglimento della domanda avanzata dagli odierni attori nel presente giudizio.

Nessuna contestazione risulta avanzata dalla cooperativa in ordine all'autenticità del documento e della sottoscrizione.

Ne consegue che la COOPERATIVA va condannata a tenere indenne il NOTAIO di quanto lo stesso sarà tenuto a versare agli attori in esecuzione della presente sentenza.

Va infine esaminata la domanda proposta da COOPERATIVA nei confronti di TIZIA.

La COOPERATIVA costituendosi ha chiesto l'autorizzazione alla chiamata in causa della TIZIA al fine di ottenerne la condanna a manlevarla da qualsiasi esborso che la deducente fosse tenuta a fare nei confronti degli attori.

Con la predetta chiamata in garanzia impropria la COOPERATIVA intenderebbe far valere verso la terza chiamata una pretesa sostanziale *lato sensu* risarcitoria che discende non da un

Sentenza, Tribunale di Torre Annunziata Dott.ssa Maria Rosaria Barbato n. 2082 del 22 luglio 2016

titolo giudiziale dipendente da quello azionato dagli attori, ma da un titolo autonomo, ancorchè fondato su analoghe pretese di fatto.

Più precisamente secondo l'orientamento giurisprudenziale che ammette la chiamata in garanzia impropria, nella predetta fattispecie rientrerebbero tutte quelle ipotesi che, pur essendo eterogenee sul piano sostanziale, trovano il loro elemento unificante sul piano funzionale nella circostanza che un soggetto ha diritto di riversare su un altro la perdita economica subita a causa dell'esistenza e del concreto soddisfacimento del diritto di un terzo e, sotto un profilo strutturale, nella relazione di consequenzialità logico/giuridica e cronologica tra il diritto del terzo nei confronti del garantito ed il diritto di regresso del garantito verso il garante.

Orbene, così inquadrata la fattispecie, è evidente che la domanda avanzata nei confronti della TIZIA è infondata e non può essere accolta.

I fatti che hanno comportato la condanna della COOPERATIVA attengono, infatti, non alla pendenza della causa promossa dalla chiamata, bensì alla mancata comunicazione agli attori, nell'atto di trasferimento dell'immobile, della trascrizione della relativa domanda giudiziale sul bene oggetto di trasferimento.

Ne consegue che la COOPERATIVA non può richiedere ora di essere tenuta indenne dalle conseguenze di una condotta che non è di per sé in alcun modo riconducibile alla terza chiamata.

La domanda di manleva va dunque rigettata.

Le spese di lite tra gli attori e i convenuti vanno compensate nella misura della metà in considerazione dell'accoglimento della domanda attorea in misura di molto inferiore a quanto azionato.

Le spese di lite tra chiamanti e chiamati seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa o assorbita,

1. Condanna COOPERATIVA e del NOTAIO in solido alla corresponsione in favore degli attori della complessiva somma di euro 20.000,00 oltre interessi come in motivazione.

2. Condanna la COMPAGNIA, in persona del legale rappresentante p.t., a tenere indenne il NOTAIO di quanto lo stesso sarà tenuto a versare agli attori in esecuzione della condanna sub capo 1, detratta la franchigia contrattualmente prevista.

3. Condanna la COOPERATIVA. a tenere indenne il NOTAIO di quanto lo stesso sarà tenuto a versare agli attori in esecuzione del capo sub 1.

4. Rigetta la domanda di manleva avanzata da COOPERATIVA nei confronti di TIZIA.

5. Compensa tra gli attori e i convenuti le spese di lite nella misura di un mezzo e condanna COOPERATIVA e il NOTAIO alla rifusione della parte restante liquidata in euro 3450,00, di cui euro 450,00 per spese ed euro 3000,00 per onorari, oltre IVA, CPA e rimborso forfetario.

Sentenza, Tribunale di Torre Annunziata Dott.ssa Maria Rosaria Barbato n. 2082 del 22 luglio 2016

6. Condanna la compagnia assicuratrice, in persona del legale rappresentante p.t., alla rifusione in favore di NOTAIO delle spese di lite che liquida in euro 3.500,00 per compensi, oltre IVA, CPA e rimborso forfetario.

7. Condanna la COOPERATIVA salentina alla rifusione in favore dell'Erario delle spese di lite che liquida in euro 2000,00 per compensi, oltre IVA, CPA e rimborso forfetario.

Così deciso in data 19/05/2016

Il Giudice
Dott.ssa Federica Sterzi Barolo

**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