

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE CIVILE DI AVEZZANO**

in composizione monocratica e nella persona del Giudice Onorario dott. Giampiero Lattanzio ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. r.g. 1549/2015 promossa da

BANCA

- attrice

CONTRO

NOTAIO

- convenuto

NONCHÉ

ASSICURAZIONE

-terza-chiamata

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Come da rispettivi atti difensivi e verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

FATTO E DIRITTO

La BANCA, con atto di citazione ritualmente notificato, evocava in giudizio, dinanzi a questa, il Notaio, per ivi sentirlo condannare al risarcimento dei danni quantificati in euro 400.000,00 oltre accessori per responsabilità professionale.

Si costituiva, mediante comparsa di costituzione e risposta, il NOTAIO, il quale, preliminarmente chiedeva di essere autorizzato alla chiamata in causa dell'ASSICURAZIONE per essere manlevato in caso di condanna, nel merito, il rigetto della domanda attrice.

Si costituiva, mediante comparsa di costituzione l'ASSICURAZIONE, la quale chiedeva il rigetto della domanda attrice perché infondata in fatto ed in diritto.

Questa causa, già assegnata ad altro magistrato, veniva presa in carico dall'odierno giudice onorario solo all'udienza del giorno 7 giugno 2017

L'istruzione probatoria consisteva nella prova documentale.

All'udienza del 6 marzo 2018, precisate le conclusioni, la causa veniva riservata per la decisione previa concessione del doppio termine ex art. 190cpc.

Sentenza, Tribunale di Avezzano, Giudice Giampiero Lattanzio, n. 355 del 7 giugno 2018

La domanda attrice è fondata e deve, quindi, essere accolta per le ragioni che seguono.

Nel merito della controversia.

L'attività del NOTAIO non si esaurisce solo nella redazione dell'atto pubblico, ma impone l'adempimento di una serie di oneri accessori come ad esempio la valutazione dell'atto di provenienza del bene, l'obbligo di effettuare le visure catastali nonché quello di informare il cliente delle conseguenze fiscali che possono derivare dalla vendita dell'immobile.

Gli obblighi gravanti su tale professionista scaturiscono dal contratto di prestazione d'opera professionale che sorge in virtù dell'incarico che riceve dal cliente.

Il NOTAIO incaricato di rogare un contratto assume un duplice obbligo: quello di informazione, che comporta l'onere di informare le parti di tutte le conseguenze che possono derivare dalla stipulazione di un atto e quello di effettuare gli accertamenti catastali.

Nella prassi si utilizza il termine visure ipocatastali, ma è bene precisare che con tale espressione si intende far riferimento all'obbligo del notaio di effettuare adempimenti diversi fra di loro.

Difatti, è bene distinguere tra: visure catastali che si effettuano presso il comune in cui si trova l'immobile ed hanno lo scopo di identificare correttamente il bene oggetto dell'atto; tale pubblicità catastale è mera pubblicità-notizia senza valore probatorio, poiché serve a dare semplice notizia di determinati fatti, ma la sua omissione non influisce né sulla validità né sull'efficacia dei fatti stessi.

Dal 1° luglio 2001, i dati catastali, la loro conformità alle planimetrie e allo stato di fatto assumono rilevanza a pena di nullità dell'atto; e visure ipocatastali che si effettuano presso la ex Conservatoria dei RR.II. ora Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare del luogo ove è sito l'immobile che hanno lo scopo di far conoscere l'effettiva titolarità del bene e la sua libertà da vincoli, pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

La preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene e, più in generale, delle risultanze dei registri immobiliari costituisce, salvo dispensa per espressa volontà delle parti, un obbligo derivante dall'incarico conferitogli dal cliente e, quindi, fa parte dell'oggetto della prestazione d'opera professionale.

A tal proposito, la giurisprudenza ha ormai da oltre un decennio puntualizzato che la responsabilità gravante sul NOTAIO nell'esecuzione di un contratto di prestazione, implica che su tale professionista non grava solo l'obbligo di predisporre un atto che produca gli effetti voluti dalle parti, ma anche quello di osservare l'obbligo contrattuale di correttezza e di informazione che discende dall'incarico che egli riceve che obbliga il notaio ad osservare un comportamento diligente (cfr., Cass. Civ. n°24739/2007).

Sempre la suprema Corte osserva che sul **NOTAIO grava anche l'onere di compiere una serie di attività accessorie alla stipula dell'atto che possono consistere nella valutazione della provenienza del bene e nell'obbligo di effettuare le visure ipocatastali** (cfr., Cass. Civ. n° 264/2006).

Il NOTAIO che stipula un contratto di mutuo garantito da iscrizione ipotecaria su un immobile gravato da usi civici è tenuto a risarcire alla banca per irrecuperabilità del credito, avendo agito con negligenza o imprudenza per omessa consultazione dell'Ufficio degli Usi

Sentenza, Tribunale di Avezzano, Giudice Giampiero Lattanzio, n. 355 del 7 giugno 2018

Civici della Regione prima del rogito in violazione dell'art. 1176, comma due, cc rispetta alla quale rileva anche la colpa lieve (cfr.Tribunale di Napoli sentenza n°3615/2014).

La fonte dell'obbligo gravante sul NOTAIO di compiere le visure tra origine dal contratto d'opera professionale che impone al professionista una particolare diligenza nello svolgimento della sua attività nonché dal principio sancito dall'art. 1374c.c. (cfr., Cass. Civ., Sez. VI, ordinanza n°21953/2017).

Tornando al caso che ci occupa, l'inosservanza dell'obbligo, da parte del notaio rogante, di effettuare le visure catastali fa sorgere in capo al professionista una responsabilità, *ex contractu*, per inadempimento dell'obbligazione di prestazione d'opera professionale intellettuale, obbligandolo al ristoro dei danni sopportati dalla BANCA-attrice, in quanto non ha dimostrato che il mancato adempimento è scaturito da causa ad egli non imputabile.

Di contro, la BANCA-attrice che ha sostenuto di aver subito un danno per la mancata acquisizione delle visure da parte del NOTAIO, ha allegato, dimostrato e quantificato l'effettivo danno sopportato.

Il danno subito dalla BANCA-attrice deve essere quantificato nella misura di euro 400.000,00 pari al mutuo erogato oltre rivalutazione ed interessi al saggio legale dal di della maturazione all'effettivo soddisfo.

Pertanto, il convenuto e la terza-chiamata vanno condannati, in solido, al pagamento della suddetta somma.

Le spese di giustizia, avendo il convenuto violato il patto di gestione della lite, vanno poste a carico di quest'ultimo, mentre quelle relative al rapporto tra il convenuto e la terza-chiamata, per ragioni di equanimità, vanno integralmente compensate.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così così statuisce:

1. accoglie la domanda attrice;
2. condanna il convenuto e la terza-chiamata in solido al pagamento, in favore dell'attrice, della somma di euro 400.000,00 oltre rivalutazione monetaria e interessi al saggio legale dal di della maturazione all'effettivo soddisfo a titolo di ristoro dei danni patiti;
3. condanna altresì il convenuto al pagamento, in favore dell'attrice, delle spese di giustizia liquidate in euro 4.600,00 di cui euro 600,00 per spese ed euro 4.000,00 per onorari oltre accessori come per legge;
4. compensa integralmente le spese di giustizia tra il convenuto e la terza-chiamata;
5. dichiara la presente sentenza provvisoriamente ed immediatamente esecutiva *ex lege*(art.282cpc).

Avezzano, 7 giugno 2018
Il Giudice Estensore
Dott. Giampiero Lattanzio

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