

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE**

in persona del dott. Alberto Cisterna ha emesso la seguente

SENTENZA

nel giudizio di primo grado iscritto al n. omissis/2017 del RGAC.

TRA

TIZIO

ATTORE

E

NOTAIO

CONVENUTO

PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione, regolarmente notificato, il sig. TIZIO citava in giudizio il notaio NOTAIO esponendo quanto segue:

- che in data 14.5.2008 esso attore, con atto pubblico del notaio, repertorio n. omissis e racc. n. omissis, aveva acquistato dalla società omissis la piena proprietà dell'immobile sito in Roma, via omissis e precisamente: locale box al piano interrato, distinto con il n. omissis, confinante con corsia di manovra, box auto numero omissis, abitazione del portiere, salvo altri;

- che detto immobile era riportato nel catasto fabbricati al foglio omissis, particella omissis, su omissis e particella omissis ingrassati, via omissis numero omissis, zona censuaria omissis, categoria omissis, classe omissis, metri quadri 39, rendita catastale €. 370,61;

- che il prezzo della vendita era stato concordato in euro 40.000,00, e integralmente corrisposto alla società venditrice come indicato all'art. 3 della compravendita e precisamente: quanto a €. 10.000,00 mediante assegno circolare dell'8.3.2007; quanto ad €. 12.500,00 mediante assegno circolare dell'8.3.2007; quanto ad €. 12.500,00 mediante assegno circolare dell'8 marzo 2007; quanto ad €. 5.000,00 mediante assegno bancario del 14.5.2008;

- che l'art. 5 del rogito precisava anche che l'ipoteca iscritta in Roma in data 24.11.2005, al numero omissis di formalità, in favore dell'istituto mutuante, gravava solo formalmente «essendo stato estinto il debito che garantiva, la cui cancellazione è a cura di me notaio e a spese della parte venditrice»;

- che ad esso attore, in data 29.12.2016, BANCA e per essa la BANCA 2 aveva notificato atto di precetto per la somma di €. 42.055,26 ove deduceva di aver concesso alla OMISSIS S.R.L. un mutuo di €. 1.480.000,00 poi ridotto ad €. 1.297.500,00 da rimborsare in 180 mesi mediante rate posticipate, a tasso di interesse variabile trimestrale;

Sentenza, Tribunale di Roma, Sez. XIII, Giudice Alberto Cisterna, n. 14401 dell'8 luglio 2019

- che la banca creditrice aveva che a garanzia del capitale mutuato e degli accessori, in danno della omissis era stata iscritta ipoteca per la complessiva somma di €. 2.960.000,00 poi ridotta ad € 2.595.000,00 in data 24.11.2005, formalità omissis, presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Roma Servizio di Pubblicità Immobiliare, circoscrizione di Roma 1, sopra l'immobile e le accessioni, i miglioramenti e le pertinenze relativi al locale ad uso autorimessa di complessivi metri quadri 1577 catastali, confinante con rampa di accesso, via omissis, appartamento del portiere, salvo altri; riportato nel catasto fabbricati al foglio omissis;

- che la BANCA aveva dedotto, quindi, che detto immobile era stato frazionato in 35 lotti immobiliari accatastati singolarmente così che la somma mutuata era stata ripartita sui singoli lotti immobiliari come meglio descritto nell'atto di erogazione frazionamento e, quel che qui interessa, sul lotto di proprietà di esso attore per l'importo di € 54.000,00 garantita da frazione di ipoteca di 1° grado per il montante ipotecario di €. 108.000,00 a peso del seguente lotto immobiliare con le relative parti comuni: autorimessa al piano interrato censita al NCEU al foglio omissis che, quindi, la omissis s.r.l. venditrice aveva percepito gli importi concordati al fine di estinguere il debito con la banca e il NOATIO aveva garantito l'estinzione del debito visto che l'ipoteca doveva gravare, ormai, solo formalmente sul bene; che esso attore aveva definito transattivamente la pendenza creditoria con la banca che aveva accettato la minor somma di €. 37.000,00 da versarsi in numero 10 rate mensili di €. 3.700,00 ciascuna, con decorrenza dal 31 marzo 2017 e sino al 31 dicembre 2017;

- che nel caso di specie era chiaro l'inadempimento degli obblighi contrattuali assunti dalla parte venditrice, concretizzatosi nell'aver taciuto dolosamente l'omessa estinzione della formalità ipotecaria gravante sull'immobile così ingenerando una falsa rappresentazione della realtà;

- che, tuttavia, in data 25.1.2017, la omissis s.r.l. era stata dichiarata fallita dal Tribunale di Roma; che parimenti evidente appariva la responsabilità del notaio rogante incaricato da esso attore il quale doveva anche garantire che gli effetti giuridici dell'atto non siano pregiudicati da vincoli o da diritti di terzi; che se avesse operato con la diligenza professionale qualificata richiesta, avrebbe senz'altro dovuto pretendere dal venditore il documento di estinzione del debito da parte della banca mutuante.

2. Tanto premesso il danno patrimoniale di cui si invocava il risarcimento era quantificato nella misura indicata di € 37.000,00 oltre alle spese legali sostenute dall'attore, per ottenere il ristoro delle proprie ragioni.

3. Si costituiva in giudizio il NOTAIO eccependo quanto segue: che secondo parte attrice ritiene esso convenuto sarebbe da ritenersi professionalmente responsabile in quanto:

«- non avrebbe individuato esattamente se il bene fosse immune da eventuali formalità pregiudizievoli;

- non avrebbe dovuto rilasciare la dichiarazione di estinzione del debito;

- non avrebbe preteso dal venditore il documento comprovante l'estinzione del debito»;

- che quanto dedotto esulava dall'ambito del mandato conferito al notaio rogante ed era basato su un erroneo presupposto e smentito dalla semplice lettura dell'atto di compravendita;

- che quanto «individuazione delle formalità pregiudizievoli» esso convenuto aveva provveduto ad eseguire le visure ipocatastali sul bene oggetto di compravendita e a inserire nell'atto tutte le formalità rilevate come era dato evincere dall'art. 5 dell'atto di compravendita in cui erano state esplicitamente indicate tutte le formalità rilevate sul bene immobile in parola;

- che quanto alla «dichiarazione di estinzione del debito» che nessuna dichiarazione in tale senso emergeva dal rogito il cui art. 5 recitava «La parte venditrice: omissis... - garantisce la parte acquirente da ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale, dichiarando all'uopo che sul cespite oggetto di questo atto non gravano trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad

Sentenza, Tribunale di Roma, Sez. XIII, Giudice Alberto Cisterna, n. 14401 dell'8 luglio 2019

eccezione: - dell'ipoteca iscritta a Roma in data 29 settembre 2004 al n. omissis di formalità a favore della Banca omissis che grava solo formalmente poiché con atto autentificato da me notaio in data 4 gennaio 2007 repertorio n. omissis la banca ha prestato il consenso alla sua cancellazione; - dell'ipoteca iscritta a Roma in data 24 novembre 2005 al n. omissis di formalità, che grava solo formalmente essendo stato estinto il debito che garantiva, la cui cancellazione è a cura di me notaio ed a spese della parte venditrice»;

- che, quanto al «rilascio della documentazione attestante l'estinzione del debito», anche tale attività esulava dal mandato notarile; che, anche sotto il profilo, del cd. «*dovere di consiglio*» esso doveva intendersi come avente a oggetto questioni tecniche, cioè problematiche che una persona non dotata di competenza specifica non sarebbe in grado di percepire, collegate al possibile rischio che una vendita formalmente perfetta possa, poi, risultare inefficace a causa della condizione giuridica dell'immobile trasferito, ma non può essere dilatato fino al controllo di circostanze di fatto il cui accertamento rientrava nella normale prudenza; che, quindi, non rientrava nella prestazione professionale di esso notaio il dovere di consigliare al venditore di accertare la solvibilità del compratore nel caso di pagamento dilazionato del prezzo o di consigliare al compratore di accertare l'inesistenza di eventuali vizi; che la maggior parte del prezzo era stata corrisposta circa un anno prima della stipula, manifestando la presenza di trattative e contatti tra le parti già da tempo prima dell'intervento di esso notaio; che doveva individuarsi la responsabilità esclusiva della omissis srl e quella concorrente del sig. TIZIO il quale aveva versato l'88% del prezzo, era consapevole dell'esistenza delle ipoteche, alla notifica dell'atto di precetto il 29.12.2016 aveva omesso qualsivoglia iniziativa nei confronti della detta società allora *in bonis*;

- che, in ordine all'ammontare della pretesa risarcitoria, la stessa era stata ingiustamente invocata nei confronti di esso professionista laddove l'azione contrattualmente illecita proveniva da parte venditrice, aggiungendo che, in ogni caso, «*applicando un ragionamento controfattuale è evidente che il pagamento dell'88% del prezzo pari ad € 35.000 più di un anno prima del rogito rende l'intervento del Notaio assolutamente irrilevante in merito al danno lamentato di € 37.000, in quanto questo si era già realizzato*».

4. All'udienza del 14.2.2018 le parti richiedevano termini ex art. 183 c.p.c.; all'udienza del 14.6.2018 le parti chiedevano un rinvio per la precisazione delle conclusioni; all'udienza del 13.3.2019 le parti rassegnavano le rispettive conclusioni così come in epigrafe trascritte con richiesta di termini ex art. 190 c.p.c. per comparse e repliche.

5. La domanda è fondata nei limiti di cui alla presente motivazione.

6. Prima di affrontare le questioni giuridiche che, soprattutto parte convenuta, ha sollevato in ordine al perimetro degli obblighi di assistenza professionale resi dal notaio in favore delle odierne parti contrattuali, corre l'obbligo di procedere all'interpretazione dell'art.5 del rogito notarile in contestazione, posto che tutte le altre questioni di fatto della vicenda (posizione della società venditrice, iscrizioni ipotecarie, notifica del precetto e successivo ulteriore pagamento dell'importo di € 37.000,00 in favore della BANCA 2) sono prive di apprezzabili contestazioni inter partes.

7. Il contratto del 14.5.2008 (allegato 4 citazione) al citato art.2 testualmente recita: «*La vendita in oggetto viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova*»: lo stato di diritto, ovviamente, rimanda a tutte le statuizioni immateriali che concernono l'immobile e che costituiscono l'oggetto, in senso stretto, del trasferimento della proprietà; all'art.3 le parti danno atto che euro 35.000,00 erano già stati corrisposti dal sig. TIZIO alla Società venditrice alla data dell'8.3.2007, mentre i restanti 5.000,00 (sul prezzo totale di € 40.000,00) verranno corrisposti all'atto della stipula del rogito lo stesso 14.5.2008; quindi l'art. 5, sotto la significativa rubrica «POSSESSO, GARANZIE,

Sentenza, Tribunale di Roma, Sez. XIII, Giudice Alberto Cisterna, n. 14401 dell'8 luglio 2019

PROVENIENZA», prevedeva «*La parte venditrice: ...garanti s c e l a parte acquirente da ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale, dichiarando all'uopo che sul cespite oggetto di questo atto non gravano trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione: - dell'ipoteca iscritta a Roma in data 29 settembre 2004 al n. omissis di formalità a favore della Banca omissis che grava solo formalmente poiché con atto autentificato da me notaio in data 4 gennaio 2007 repertorio n. omissis la Banca ha prestato il consenso alla sua cancellazione; - dell'ipoteca iscritta a Roma in data 24 novembre 2005 al n. omissis di formalità, che grava solo formalmente essendo stato estinto il debito che garantiva, la cui cancellazione è a cura di me notaio ed a spese della parte venditrice*».

Quindi, circostanza non secondaria nell'economia della vicenda contrattuale, il medesimo notaio dichiarava e attestava che: «*Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice in virtù dell'atto di compravendita ricevuto da me notaio in data 14 novembre 2005 repertorio n. omissis, registrato a Roma il 23 novembre 2005 al n. omissis e trascritto a omissis a il 24 novembre 2005 al n omissis di formalità*».

In buona sostanza l'immobile era stato acquistato dalla omissis s.r.l. a ministero dello stesso notaio il 14.11.2005 con iscrizione ipotecaria (a favore di banca non indicata) operata in data 24.11.2005 e trascrizione dell'atto di compravendita il giorno stesso.

8. Il notaio aveva, insomma, la piena consapevolezza della provenienza dell'immobile e della contestualità tra l'atto di acquisto dell'immobile da parte della OMISSIS S.R.L. e la seconda iscrizione ipotecaria per la quale è insorta la presente controversia.

9. Obiettivamente la redazione del capitolato contrattuale sotto osservazione può stimarsi tutt'altro che scevra da opacità e incertezze interpretative.

Il notaio – che pur si accredita nel tenore complessivo del rogito quale l'effettivo garante dei presupposti giuridici dell'operazione negoziale e ciò ben al di là del range di operatività dei doveri professionali notarili codificati normativamente (legge notarile) e per via giurisprudenziale in ragione di una personale partecipazione alle scansioni negoziali che l'hanno riguardato, per un verso dà atto «*dell'ipoteca iscritta a Roma in data 29 settembre 2004 al n. omissis di formalità a favore della Banca omissis. che grava solo formalmente poiché con atto autentificato da me notaio in data 4 gennaio 2007 repertorio n. omissis la Banca ha prestato il consenso alla sua cancellazione*».

Si tratta, a ogni evidenza, della meno rilevante delle ipoteche, posto che il notaio dichiarava di aver direttamente predisposto e annotato nel proprio repertorio l'atto di cancellazione proveniente dalla Banca omissis, capace di estinguere totalmente la garanzia reale sul bene acquistato; per altro, si limita laconicamente a riferire che «*dell'ipoteca iscritta a Roma in data 24 novembre 2005 al n. omissis di formalità, che grava solo formalmente essendo stato estinto il debito che garantiva, la cui cancellazione è a cura di me notaio ed a spese della parte venditrice*»; si badi bene è una proposizione ambigua e che richiedeva, per la propria corretta interpretazione, una sofisticata conoscenza delle procedure di estinzione delle annotazioni ipotecarie che, per essere accettata dall'acquirente, necessitava di una completa ed esaustiva informazione.

10. Questa seconda volta, infatti, il notaio filtra la comunicazione resa all'acquirente - e di cui egli è esclusivo responsabile rientrando negli accertamenti "visurali" che gli sono rimessi *ex lege* – rendendolo edotto: 1) che l'ipoteca «grava solo formalmente», 2) che è «*stato estinto il debito che garantiva*»; e 3) che la «*cancellazione è a cura di me notaio ed a spese della parte venditrice*».

Tutte e tre queste circostanze sono risultate inconfutabilmente mendaci.

Non poteva darsi, infatti, alcun gravame solo formale dell'ipoteca sul box sino a quando l'ignoto (all'epoca) istituto bancario non avesse prestato (come la Banca omissis) pieno consenso alla cancellazione della garanzia; nessun controllo poteva operare il sig. TIZIO sull'eventuale estinzione o meno del debito garantito da tale ipoteca, posto era stata omessa anche l'indicazione della banca creditrice; assumendosi l'onere di procedere, anche questa volta, alla cancellazione della seconda ipoteca il notaio ha assunto un'obbligazione diretta nei confronti dell'acquirente che poco importa se sia in astratto riconducibile agli oneri generali propri della professione esercitata.

Quel che rileva è che, in concreto, il convenuto ha rassicurato (derivandone un preciso obbligo di garanzia) il sig. TIZIO circa il fatto che l'«*ipoteca iscritta a Roma in data 24 novembre 2005 al n. omissis di formalità, che grava solo formalmente essendo stato estinto il debito che garantiva, la cui cancellazione è a cura di me notaio ed a spese della parte venditrice*».

L'aver assunto a propria e diretta cura l'operazione, meramente eventuale e ipotetica di cancellazione dell'estinzione in assenza di una prova di estinzione del debito e dell'acquisito consenso della banca mutuante, ha generato nel sig. TIZIO il legittimo affidamento sul fatto che l'immobile fosse privo di qualsivoglia peso o iscrizione all'atto dell'acquisto. Particolarmente negligente e decettivo è l'aver il rogante adoperato per entrambe le iscrizioni ipotecarie la formula che la garanzia «*grava solo formalmente*», laddove i due titoli avevano ben differente consistenza e efficacia, come i fatti successivi hanno dimostrato.

11. La tesi di parte convenuta di ricondurre alla sola omissis srl l'intero capitolato dichiarativo riassunto sotto l'art.5 è priva di fondamento, posto che – come detto – sia la complessiva considerazione del rilievo assunto dal notaio nelle pregresse vicende negoziali dell'immobile (tra cui l'accensione del mutuo ipotecario de quo) e documentato dal rogito – sia il pronome personale con cui costui comunica la certa, successiva «*cancellazione è a cura di me notaio ed a spese della parte venditrice*» - sia i doveri di controllo e comunicazione verso l'acquirente che su di esso professionista gravavano a prescindere da ogni enunciato di parte venditrice, rendono il notaio FARINARO del tutto corresponsabile con la omissis srl dell'illecito contrattuale consumato e del conseguente risarcimento del danno.

12. A questo ultimo proposito (dichiarazione di estinzione del debito) si è fatta questione, di un indirizzo di legittimità secondo cui «*Il notaio che inserisca, nella redazione dell'atto pubblico di trasferimento immobiliare, la dichiarazione della parte venditrice, accettata dall'acquirente, di estinzione del debito garantito da ipoteca sull'immobile, con impegno a provvedere alla cancellazione di quest'ultima a propria cura e spese, non risponde per la mancata veridicità della dichiarazione poiché non è tenuto ad alcuna attività accertativa a fronte di una espressione del potere valutativo del contraente, al quale solo spetta apprezzare il rischio di quella operazione negoziale*»

(Cassazione sez. III n. 21792 del 27/10/2015, m. 637555 - 01).

Se questo è il principio enunciato la lettura della motivazione consente di orientare l'apprezzamento giurisdizionale in tutt'altra direzione nel caso in esame; soggiunge, infatti, la Corte di legittimità «*Non si può estendere la responsabilità del notaio anche alle dichiarazioni di una delle parti fatte in presenza dell'altra e da questa accettate. Su tale rapporto il notaio non può intervenire giacché non vi è attività accertatoria da porre in essere a fronte di una espressione del potere valutativo del contraente*»; i

In questo caso, invece, è proprio l'esito di una attività accertatoria che il notaio ha riversato nel contenuto del rogito la dichiarazione mendace che l'«*ipoteca iscritta a Roma in data 24 novembre 2005 al n. omissis di formalità, che grava solo formalmente essendo stato estinto il*

Sentenza, Tribunale di Roma, Sez. XIII, Giudice Alberto Cisterna, n. 14401 dell'8 luglio 2019

debito che garantiva» e attestando che sarebbe stato egli stesso (chiaramente in presenza di una dichiarazione di estinzione del debito e di una conforme rinuncia della banca) a curare l'adempimento successivo: «la cui cancellazione è a cura di me notaio ed a spese della parte venditrice».

Inoltre l'aver parte attrice corrisposto alla omissis srl l'88% del prezzo di vendita un anno prima del rogito (8.3.2007 per 35.000,00 euro) rendeva di per sé improbabile che con i residui 5.000,00 versati il 14.5.2008 la omissis srl sarebbe stata in condizione di ottenere la cancellazione dell'ipoteca, presa in carico personalmente dal notaio verso il sig. TIZIO ed era circostanza idonea a rafforzare e non elidere e/o attenuare i doveri di informazione e consiglio verso la parte debole della transazione, ossia l'acquirente, l'unico seriamente esposto all'alea contrattuale avendo praticamente versato in anticipo il corrispettivo.

A riguardo è priva di capacità argomentativa la tesi secondo cui – durante quest'anno – il sig. TIZIO avrebbe potuto acquisire le informazioni riguardanti tale secondo mutuo ed essere consapevole dei rischi connessi (art. 1227 c.c.); giovi al riguardo considerare che la Corte di legittimità ha correttamente ricordato che *«dal momento che colui il quale si affida ad un professionista (di qualsiasi tipo) può legittimamente attendersi di ricevere una prestazione diligente ai sensi dell'articolo 1176, comma secondo, c.c., mentre non è esigibile dal cliente alcun controllo sull'operato del prestatore d'opera, quale che siano le sue competenze o qualifiche professionali. Nel rapporto di prestazione d'opera intellettuale, infatti, il committente ha diritto di pretendere dal professionista una prestazione eseguita a regola d'arte, e non è perciò tenuto a controllare se l'opera stessa sia stata compiuta in modo tecnicamente corretto (Sez. 2, Sentenza n. 2404 del 06/04/1983, Rv. 427255 - 01; Sez. 1, Sentenza n. 1 del 05/01/1976, Rv. 378608 - 01). Sulla base di questi rilievi, e con riferimento proprio alla prestazione dovuta dal notaio, questa Corte ha già avuto modo di stabilire che in presenza di un inadempimento del notaio ai propri obblighi professionali "non è ontologicamente configurabile il concorso colposo del danneggiato "ex" art. 1227 cod. civ." (Sez. 3, Sentenza n. 24733 del 28/11/2007, Rv. 600457 - 01)»* (Cassazione sez. III, 25 gennaio 2019 n.13592 in motivazione), per cui – se è ammissibile ritenere che il sig. TIZIO si sarebbe potuto procurare la quietanza di pagamento del debito in parola (v. Cassazione n.7707/2007) – è altrettanto certo che la formulazione letterale dell'art.5 e il diretto coinvolgimento del notaio nella successiva cancellazione dell'ipotesa erano circostanze più che idonee a rassicurarlo sul buon esito della vicenda o a renderlo quantomeno certo che il rogante lo avrebbe informato di eventuali problematiche o inadempimenti che dovevano vederlo direttamente partecipe.

13. Vero è, piuttosto, che avendo il notaio omissis di dar corso alla cancellazione dell'ipoteca dopo la stipula dell'atto e avendo taciuto tale circostanza all'acquirente ha obiettivamente reso più grave la condizione del sig. TIZIO che ha ricevuto notifica del precetto solo poco tempo prima (24.11.2016) della dichiarazione di fallimento della omissis srl avvenuta in data 25.1.2017, con sentenza n. 44/2017, il Tribunale di Roma.

Non vi era dubbio che 8 anni prima omissis srl fosse in bonis e che il sig. TIZIO avrebbe potuto anche agire nei confronti di questa per violazione degli obblighi contrattuali.

Alla verifica del danno patito dall'attore concorrono due diverse (anche se connesse) sequenze causali, derivanti da due diversi inadempimenti, fondati su distinti rapporti giuridici, con la conseguenza che l'intersezione operativa che il notaio ha inteso realizzare nel dolo dichiarativo del rappresentante legale della omissis srl si offre quale causa efficiente, determinante e più prossima del danno patito e di cui si invoca il ristoro.

14. L'ammontare del danno, conseguentemente, non può che essere ragguagliato a quanto corrisposto dall'attore del conseguire la revoca del precetto e la conseguente cancellazione dell'iscrizione ipotecaria indebitamente conservata sul bene acquistato, non avendo alcun

Sentenza, Tribunale di Roma, Sez. XIII, Giudice Alberto Cisterna, n. 14401 dell'8 luglio 2019

rilievo né il pagamento anticipato del prezzo per 35.000,00 euro né il differenziale additato da parte convenuta a criterio di individuazione del danno patito. Per conseguire un bene esente da un'ipoteca in parte occultata nelle sue esatte dimensioni giuridiche e comunque non cancellata malgrado l'impegno assunto dal convenuto il sig. TIZIO ha dovuto versare una somma aggiuntiva di euro 37.000,00 che deve essere considerata nella sua interezza il danno cagionato dopo il pagamento di un prezzo di euro 40.000,00 al momento della stipula notarile; né v'è possibilità di considerare alcun danno differenziale in ragione dell'anticipazione al 2007 dell'importo di euro 35.000,00 posto che l'evento danno si è verificato solo al momento dell'azione esecutiva bancaria senza che il sig. TIZIO avesse avuto modo di poter agire a difesa dei propri interessi, anche perché colpevolmente non reso edotto delle condizioni del bene dal notaio dopo la stipula (i cc.dd. doveri complementari).

15. La liquidazione del danno deve avvenire secondo la domanda di parte attrice che ha invocato la condanna del notaio «*al risarcimento dei danni patrimoniali subiti e subendi da liquidarsi nella somma di €. 37.000,00 o in quella maggiore o minore che risulterà dovuta all'esito dell'istruttoria, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dal di della costituzione in mora al saldo*».

Tenuto conto che la costituzione in mora è avvenuta con missiva del 24/25 gennaio 2017 (allegato 3 citazione) e, quindi, prima dei pagamenti rateali eseguiti in favore alla BANCA 2 dal 31 marzo 2017 al 31 dicembre 2017 mediante 10 rate di pari importo di € 3.700,00 (v. quietanza allegata alla comparsa conclusionale) gli interessi e la rivalutazione monetaria (v. Cassazione sez. un. 17 febbraio 1995 n.1712) risultano dovuti dalla scadenza dei singoli 10 ratei sino all'odierna pronuncia (2.7.2019).

16. Le spese seguono la soccombenza e avuto riguardo al valore della controversia, alla qualità delle argomentazioni in diritto svolte dalle parti, all'integrale accoglimento possono essere liquidate ai sensi dell'art.4 DM 55/2014 secondo parametri prossimi a quelli massimi di scaglione.

P.Q.M.

il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da TIZIO nei confronti di NOTAIO, rigettata ogni ulteriore deduzione, eccezione e allegazione, così provvede:

- a) dichiara l'inadempimento professionale del convenuto;
- b) condanna, per l'effetto, NOTAIO al pagamento in favore dell'attore della somma complessiva di euro 37.000,00 oltre interessi e rivalutazione monetaria dal pagamento dei singoli ratei (31 marzo – 31 dicembre 2017) alla data della presente pronuncia;
- c) condanna, ancora, il convenuto al pagamento delle spese di lite che liquida in euro 10.100,00 oltre IVA, CPA e contributo spese generali al 15%, oltre esborsi pari a euro 539,00 ed euro 12,93 per notifica.

Così deciso il 2.7.2019.

IL GIUDICE
Alberto Cisterna

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