

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

In persona del giudice unico dott.ssa Rossella Pezzella ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero OMISSIS del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2012, trattenuta in decisione all'udienza del 11.6.2019, vertente

	tra	
ACQUIRENTI		<i>-attori</i>
	e	
NOTAIO		<i>- convenuto</i>
Alla quale è stata riunita la causa r.g. n. OMISSIS vertente tra		
	tra	
PROMESSA SPOSA ACQUIRENTE		<i>-attrice</i>
	e	
NOTAIO		<i>- convenuto</i>
	e	
ACQUIRENTI e ALIENANTI		<i>-terzi chiamati in causa</i>
	e	
COMPAGNIA ASSICURATIVA		<i>- terza chiamato in causa</i>

OGGETTO: risarcimento danni

CONCLUSIONE DELLE PARTI: all'udienza del 11.6.2019 le parti concludevano come da verbale in pari data.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione ritualmente notificato, ACQUIRENTI hanno evocato in giudizio NOTAIO deducendo che, dopo la conclusione dell'atto pubblico di vendita del 27.2.2020, stipulato in OMISSIS presso il Notaio, con cui gli stessi, unitamente a promessa sposa di ACQUIRENTE, acquistavano da ALIENANTI la nuda proprietà di n. 3 unità immobiliari site nel Comune di OMISSIS, scoprivano che tali immobili, diversamente da quanto sostenuto e dichiarato dal Notaio, risultavano tutti gravati da ipoteca giudiziale trascritta il 26.2.2004 in danno dell'ALIENANTE; che in virtù di ciò, PROMESSA SPOSA, che aveva acquistato il suddetto immobile perché divenisse casa familiare in uno con il suo futuro marito, in vista delle future nozze (in seguito dalla stessa annullate), decideva di sporgere formale denuncia querela nei confronti di ACQUIRENTI e ALIENANTI, ritenendo di aver subito una truffa consistente nell'averla determinata all'acquisto dell'immobile; che la PROMESSA SPOSA

Sentenza, Tribunale di Cassino, Giudice Rossella Pezzella, n. 1200 del 17 ottobre 2019

affidava alla stampa locale i fatti sopra indicati; che il convenuto è responsabile di tutti i pregiudizi derivati dalla violazione dell'obbligo di verifica delle risultanze dei registri immobiliari.

Sulla base di tali deduzioni, gli attori hanno così concluso: “Accertare e dichiarare l'inadempimento, in capo al convenuto Notaio dell'obbligazione di prestazione d'opera intellettuale ex art. 2236 c.c...Accertare e dichiarare la responsabilità professionale del convenuto Notaio nella causazione dei danni diretti ed indiretti, patrimoniali e non, conseguenti al suo inadempimento. Per l'effetto condannare il convenuto Notaio alla refusione, in favore degli attori, di quanto indebitamente da quest'ultimi corrisposto per la menzionata compravendita, (per un importo pari ad € 32.100,00), oltre che per le ulteriori spese sostenute, (tra cui la preparazione del matrimonio in seguito cancellato), nonché al risarcimento di ogni e successivo danno cagionato alle persone degli istanti, danni patrimoniali, danno non patrimoniale, danno morale, danno biologico, tutti nessuno escluso, nonché al rimborso di quanto ingiustamente versato per il complessivo importo di € 50.000,00. Il tutto con svalutazione ed interessi dalla data dell'evento sino a tutt'oggi, nonché al pagamento delle spese, diritti, onorari”.

Si è costituito in giudizio il convenuto NOTAIO deducendo di essere stato dispensato dalle parti dalla esecuzione delle visure ipotecarie, contestando l'*an* e il *quantum* del danno, sul presupposto che affinché sussista un obbligo di risarcimento a carico del notaio è evidentemente necessario che il suo negligente comportamento abbia effettivamente prodotto un pregiudizio, di cui il danneggiato deve fornire la prova.

Con separato atto di citazione ritualmente notificato, PROMESSA SPOSA ha evocato in giudizio dinanzi a questo Tribunale NOTAIO, deducendo che il 27.2.2010 acquistava, in comproprietà con ACQUIRENTE, da ALIENANTI, la nuda proprietà di un rustico, comprensivo dell'annesso terreno, sito in OMISSIS per un importo pari a euro 30.000,00; che tale atto di vendita veniva stipulato alla presenza del NOTAIO; che il predetto ometteva di effettuare le dovute ispezioni ipotecarie, pur non essendo stato dispensato dal farlo; che a seguito dell'acquisto la stessa provvedeva al completamento dell'immobile menzionato sostenendo la spesa di euro 105.774,48; che successivamente all'acquisto scopriva che tale bene era oggetto della procedura esecutiva n. OMISSIS; che il notaio convenuto è responsabile dei danni subiti dall'omessa esecuzione delle visure ipotecarie.

Sulla base di tali deduzioni, l'attrice ha chiesto la condanna del convenuto, per violazione degli artt.1176 e 1218 c.c., al pagamento di tutti i danni patrimoniali subiti per un importo pari ad € 247.887,24, a titolo di spese sostenute per la ristrutturazione dell'immobile e conseguente maggior valore acquistato dall'immobile.

Si è costituito in giudizio il convenuto NOTAIO chiedendo il differimento della prima udienza per consentire la chiamata in garanzia della COMPAGNIA ASSICURATIVA nonché di ACQUIRENTI E ALIENANTI affinché, nella denegata ipotesi di condanna, i predetti fossero condannati in solido tra loro a garantire e manlevare il convenuto da ogni e qualsivoglia pretesa avanzata da parte attrice e/o da qualsiasi effetto pregiudizievole e/o da ogni ulteriore somma eventualmente dovuta a qualunque titolo in relazione ai fatti del presente giudizio. Nel merito, lo stesso ha contestato la configurabilità di ogni responsabilità avendo omesso di eseguire la visure ipotecarie per esser stato dispensato dalle parti.

Si sono costituiti in giudizio ACQUIRENTI E ALIENANTI deducendo l'inammissibilità della chiamata in garanzia, il difetto di legittimazione passiva, l'inadempimento, in capo al convenuto, dell'obbligazione di prestazione d'opera intellettuale ex art. 2236 c.c., la responsabilità professionale del convenuto nella causazione dei danni diretti ed indiretti, patrimoniali e non, conseguenti al suo inadempimento e chiedendo la condanna del

Sentenza, Tribunale di Cassino, Giudice Rossella Pezzella, n. 1200 del 17 ottobre 2019

convenuto alla refusione delle spese da questi sostenute per il presente giudizio, nonché il risarcimento di ogni e successivo danno ai medesimi cagionato (danni patrimoniali, danno non patrimoniale, danno morale, danno biologico).

Si è costituita in giudizio la chiamata in garanzia COMPAGNIA ASSICURATIVA eccependo l'infondatezza della domanda in fatto ed in diritto.

Il 23.06.2015 il procedimento distinto con r.g. n. OMISSIS è stato riunito al fascicolo r.g. n. OMISSIS.

La causa, istruita con prova documentale, orale e c.t.u. tecnica, è stata trattenuta in decisione all'udienza del 11.6.2019, con la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

2. Procedendo all'esame delle contestazioni mosse dagli attori all'operato del professionista richiesto della preparazione e della stesura dell'atto pubblico di trasferimento immobiliare, deve riconoscersi che la mancata indicazione della trascrizione pregiudizievole deriva da un comportamento negligente del notaio in quanto la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene e, più in generale, delle risultanze dei registri immobiliari attraverso la loro visura, nonché l'informativa al cliente sul suo esito e, nell'ipotesi di constatazione di presenza di iscrizioni pregiudizievoli, la sua dissuasione dalla stipula dell'atto, costituiscono, salva l'espressa dispensa, obblighi integrativi dell'oggetto della prestazione d'opera professionale.

Ciò in quanto, pur essendo il notaio tenuto, quale professionista, ad una prestazione di mezzi e comportamenti e non di risultato, l'opera di cui è richiesto non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione della compilazione dell'atto, ma si estende a quelle attività preparatorie e successive, necessarie perché sia assicurata la serietà e la certezza dell'atto giuridico da rogarsi e, in particolare, la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dai contraenti (cfr., ex multis, Cass., n. 22398/2011; Cass., sez. III, 28.11.2007, n. 24733; Cass., sez. III, 11.1.2006, n. 264; Cass. Sez. II, n. 4427 del 2.3.2005; Cass., sez. II, 26.1.2004, n. 1330; Cass., Sez. II, n. 1228 del 28.1.2003; Cass., sez. III, n. 5946 del 15.6.1999).

Orbene, secondo l'assunto del convenuto, lo stesso ometteva di procedere all'esecuzione delle visure relative all'immobile in contestazione in quanto espressamente dispensato dalle parti.

Tale assunto, in realtà, non è supportato dalle evidenze processuali, non essendo emerso dalla istruttoria nessun elemento idoneo a rappresentare che le parti dell'atto di compravendita in oggetto esoneravano il professionista dalla esecuzione delle relative visure ipotecarie.

Per un verso, diversamente da quanto sostenuto dal convenuto, le dichiarazioni rese da PROMESSA SPOSA smentiscono la versione dei fatti fornita dal notaio.

Per altro verso, non sembra possibile attribuire rilevante valore probatorio alla documentazione prodotta dal convenuto e relativa al procedimento penale r.g. n. OMISSIS instaurato nei confronti di ACQUIRENTI E ALIENANTI in virtù della querela sporta dalla PROMESSA SPOSA, in relazione ai reati di truffa e violenza privata.

L'acquisizione parziale delle prove assunte nel procedimento penale, invero, non consente a questo Giudice una valutazione unitaria e complessiva del materiale probatorio formatosi in tale giudizio. Per un verso, non risulta prodotta la Documentazione relativa al procedimento penale in oggetto e, per altro verso, è stata acquisita solo parzialmente la prova orale formatasi in detto giudizio (v. deposizione).

Sentenza, Tribunale di Cassino, Giudice Rossella Pezzella, n. 1200 del 17 ottobre 2019

Sul punto, va detto che il giudice civile, in presenza di una sentenza penale di condanna, non può attribuire alla stessa nessuna automatica autorità di cosa giudicata. Nei casi in cui non possono attribuirsi alla sentenza penale effetti vincolanti nel giudizio civile ai sensi degli artt. 654, 652 e 651 c.p.p., il giudice civile non può, infatti, limitarsi a rilevare l'esistenza di una sentenza penale definitiva, recependone acriticamente le conclusioni, ma, nell'esercizio dei propri poteri di valutazione della condotta delle parti e del materiale probatorio acquisito in tale giudizio, deve procedere ad un suo apprezzamento del contenuto della decisione, ponendolo a confronto con gli elementi di prova acquisiti al giudizio (art. 116 c.p.c.).

Ne consegue che la mancata acquisizione in giudizio dell'intero materiale probatorio formatosi nel corso del giudizio penale menzionato non consente di trarre elementi di convincimento dalle risultanze del procedimento penale.

A nulla, poi, vale replicare che i rapporti personali che legavano le parti al momento della vendita – i venditori sono genitori degli acquirenti, odierni attori, mentre l'acquirente odierna attrice, era promessa sposa di uno degli acquirenti - e la circostanza che il bene in contestazione è ubicato nella stessa via in cui ACQUIRENTE e la sua famiglia avevano la residenza all'epoca dei fatti, rendono inverosimile che gli attori non fossero a conoscenza dell'esistenza della ipoteca su detto bene.

Si ritiene, invero, che dai rapporti personali esistenti tra le parti al momento della vendita in oggetto non sia desumibile, secondo canoni di normalità e regole di comune esperienza, l'eventuale consapevolezza in capo agli acquirenti dell'esistenza di una ipoteca sull'immobile in contestazione come conseguenza ragionevolmente possibile e verosimile, attese le differenti e non prevedibili declinazioni che possono assumere i legami familiari.

Né infine, può ritenersi che la transazione intercorsa tra ACQUIRENTI E ALIENANTI in relazione al procedimento penale sopra menzionato abbia determinato la cessazione della materia del contendere del presente giudizio azionato da ACQUIRENTI nei confronti di NOTAIO, atteso il principio di relatività degli effetti del contratto ex art. 1372 c.c. e, quindi, la non opponibilità di tale contratto a soggetti rimasti estranei all'atto stesso.

Va, peraltro, rilevata l'inammissibilità della prova orale richiesta dal convenuto sulla questione relativa alla dispensa ottenuta dalle parti del rogito per cui è causa in ordine alla esecuzione delle visure ipotecarie.

Si evidenzia, invero, il carattere generico dei capi di prova articolati sul punto dal notaio, posto che lo stesso ha ommesso di dedurre le circostanze di tempo e di luogo in cui le parti del rogito in esame lo dispensavano dall'esecuzione delle visure ipotecarie.

Conclusivamente, alla luce di quanto esposto, si ritiene che l'inosservanza di detti obblighi accessori e collaterali da parte del convenuto dia luogo a responsabilità *ex contractu* per inadempimento dell'obbligazione di prestazione d'opera intellettuale, a nulla rilevando che la legge professionale non contenga alcun esplicito riferimento a tale peculiare forma di responsabilità (Cass., sez. III, n. 24733/2007 cit.).

Deve, pertanto, ritenersi che l'omessa segnalazione dell'iscrizione pregiudizievole al momento della sottoscrizione dell'atto pubblico di vendita integri inosservanza delle obbligazioni collaterali, preparatorie e successive, facenti parte del contenuto del contratto di opera professionale intercorso tra gli attori ed il professionista convenuto.

3. Appurata la sussistenza di un'inesattezza adempitiva ascrivibile al notaio, deve essere affrontata la diversa questione dell'esatta individuazione - nell'ambito della pretesa riparatoria avanzata dagli attori - dei danni risarcibili.

Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012

Registro affari amministrativi numero 8231/11

Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano

Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376

Sentenza, Tribunale di Cassino, Giudice Rossella Pezzella, n. 1200 del 17 ottobre 2019

L'inadempimento del professionista non fonda, *ex se*, la responsabilità e il correlato obbligo di risarcimento del danno, in forma specifica e per equivalente. Come chiarito dalla più recente giurisprudenza di legittimità, in caso di omessa verifica, da parte di un notaio rogante una compravendita, in ordine all'eventuale sussistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o di omessa segnalazione all'acquirente di un vincolo ipotecario o pignoranzioso gravante sull'immobile, la sola esistenza del peso non costituisce un concreto pregiudizio atto a sorreggere una domanda risarcitoria (Cass., n. 16905/2010; Cass., 26.2.2007, n. 4381; enunciano il medesimo principio Cass., sez. II, 13.9.2004, n. 18376; Cass., sez. III, 11.1.2006, n. 264; Cass., sez. II, 19.1.2000, n. 566).

Il mancato accertamento di un vincolo gravante sull'immobile ed il conseguenziale mancato avvertimento all'acquirente non possono considerarsi produttivi di un danno *in re ipsa* e tali, pertanto, da legittimare, di per se stessi, una pretesa risarcitoria dell'acquirente nei confronti del notaio rogante indipendentemente dalla dimostrazione di un qualsivoglia effettivo pregiudizio subito dal primo a causa del comportamento del secondo (cfr. testualmente la già citata Cass., sez. II, n. 18376 del 13.9.2004).

Il danno risarcibile non è, infatti, - per il principio generale della risarcibilità del solo danno effettivo che permea il sistema di responsabilità civile e contrattuale (artt. 1223 e 2056 c.c.) - nella mera esistenza di un'iscrizione ipotecaria ovvero di altra trascrizione (solo) potenzialmente pregiudizievole, giacché l'acquirente può lamentare un nocumento soltanto ove subisca l'espropriazione del bene, ovvero, in mancanza d'espropriazione, perda la possibilità di conseguire taluni vantaggi quali quelli derivanti da una vendita conveniente (Cass. Sez. II, n. 18376/2004 anche in motivazione).

Pertanto l'evento lesivo produttivo del danno risarcibile deve essere ravvisato nella perdita del bene, ove sia stato oggetto di espropriazione, o di vantaggi determinati, ove l'esistenza del vincolo abbia impedito la rivendita.

In ogni caso, il danno, attuale e determinato, da espropriazione o da mancata vendita nei termini sopra indicati, deve essere provato, ex art. 2697 c.c., dalla parte che lo deduce e ne chiede il risarcimento (cfr. Cass., Sez. II, n. 566 del 19.1.2000).

Nel caso in esame i pregiudizi lamentati dagli attori non si ritengono attuali, determinati ed eziologicamente riconducibili alla condotta negligente contestata al convenuto.

Innanzitutto si evidenzia che gli attori né hanno subito un'espropriazione né hanno allegato, e di conseguenza provato, di aver perso vantaggiose occasioni di rivendita dell'unità immobiliare, o di averle cercate, o di avere affrontato spese per la cancellazione dell'iscrizione ipotecaria.

Quanto alle voci di danno indicate da ACQUIRENTI, va precisato che, in assenza di evizione del bene, deve escludersi che la condotta negligente del convenuto abbia prodotto nella sfera giuridica dei predetti un pregiudizio patrimoniale ristorabile con la refusione del prezzo di acquisto del bene stesso asseritamente corrisposto ai venditori.

In relazione, invece, alla richiesta di risarcimento delle spese sostenute da ACQUIRENTE per la preparazione del matrimonio con PROMESSA SPOSA, poi cancellato, va evidenziato che dalla istruzione non è emerso alcun elemento fattuale dal quale desumere la riconducibilità eziologica di tale evento lesivo alla condotta negligente tenuta dal convenuto. Senza trascurare il fatto che l'attore non ha comunque allegato e dimostrato le spese eventualmente sostenute per la preparazione di detto matrimonio.

Sentenza, Tribunale di Cassino, Giudice Rossella Pezzella, n. 1200 del 17 ottobre 2019

Alla stessa conclusione deve giungersi con riferimento alle somme presuntivamente corrisposte dagli ACQUIRENTI a in virtù della sentenza penale pronunciata da questo Tribunale nel giudizio r.g. n. OMISSIS, con la quale lo stesso, unitamente a ALIENANTI, è stato condannato al risarcimento del danno patito dalla predetta per il reato di truffa subito (cfr. prima memoria dell'art. 183 comma 6 c.p.c. dell'acquirente), stante l'assenza di un legame eziologico tra il reato di truffa perpetrato in danno della PROMESSA SPOSA e la negligenza contestata al notaio convenuto.

Per la richiesta di risarcimento del danno non patrimoniale, morale e biologico avanzata da ACQUIRENTI, si osserva che essa si presenta vaga, generica e sprovvista di qualsivoglia riscontro probatorio, non avendo gli attori allegato alcunché in ordine agli eventuali pregiudizi di natura non patrimoniali verificatisi nella propria sfera giuridica a causa della condotta inadempitiva tenuta dal convenuto.

Gli attori, invero, non hanno specificamente dedotto che dalla lesione del bene-interesse sia derivata una diminuzione o una privazione di un valore non patrimoniale cui il risarcimento deve essere commisurato.

Quanto, poi, alle ulteriori voci di spese indicate per la prima volta dagli attori nella comparsa conclusionale, va rilevato l'inammissibilità di tali allegazioni per essere state formulate allorquando si erano ormai verificare le preclusioni assertive.

Per quanto riguarda, infine, l'obbligo del Notaio di provvedere alla cancellazione della ipoteca invocato da ACQUIRENTI, si evidenzia che dagli accertamenti tecnici compiuti dal consulente dell'ufficio è emerso che dal 13.05.2016, il fabbricato, oggi di proprietà esclusiva di ACQUIRENTE, risulta libero da ogni formalità pregiudizievole in quanto la suddetta ipoteca è stata estinta in data 10.02.2015.

Quanto, invece, al pregiudizio lamentato da PROMESSA SPOSA, si osserva che, in assenza di evizione del bene, deve escludersi che la condotta negligente del convenuto abbia prodotto nella sfera giuridica della stessa un pregiudizio patrimoniale ristorabile con il pagamento di una somma di denaro pari ai costi sostenuti per la ristrutturazione del bene e al conseguente incremento di valore acquistato dall'immobile.

Stante, quindi, la mancanza di validi riscontri in merito ai concreti pregiudizi subiti dagli attori, la sussistenza dell'iscrizione ipotecaria a carico del bene compravenduto non costituisce un pregiudizio risarcibile, integrando una fonte potenziale e non attuale di danno economicamente apprezzabile (Cass., n. 4381/2007, cit.).

Come acutamente osservato in dottrina, occorre distinguere tra pericolo di danno e pericolo che determina un danno attuale poiché solo quest'ultimo gode della tutela risarcitoria (Cass., sez. II, 12.5.2000, n. 6123).

L'adesione a tale soluzione interpretativa rende opportuno richiamare, sia pure sinteticamente, i presupposti teorici da cui prende le mosse.

Le sezioni Unite della Suprema Corte di legittimità (n. 500 del 22.7.1999; n. 26972/2008) hanno definito il danno ingiusto come la lesione di un interesse giuridicamente protetto, a prescindere dalla sua qualificazione formale. Danno risarcibile è dunque il vulnus arrecato ad una qualsivoglia situazione giuridica soggettiva attiva (diritto soggettivo, interesse legittimo, possesso, aspettativa) alla duplice condizione che tale situazione sia rilevante per l'ordinamento giuridico e che dalla sua lesione sia derivato un danno.

Sentenza, Tribunale di Cassino, Giudice Rossella Pezzella, n. 1200 del 17 ottobre 2019

La lesione dell'interesse protetto costituisce solo il presupposto del risarcimento e perché questo possa essere riconosciuto è necessario l'ulteriore accertamento che dalla lesione dell'interesse sia derivata una perdita, personale o patrimoniale.

Il danno è, dunque, una perdita di valori personali o patrimoniali (il termine deriva dal verbo latino *demere*, che significa "diminuire"). Ne consegue che il danneggiato deve provare che dalla lesione del bene-interesse sia derivata una diminuzione o una privazione di un valore patrimoniale o non patrimoniale cui il risarcimento deve essere commisurato.

Conclusioni queste tanto più vere se si considera che dagli accertamenti tecnici compiuti dal consulente dell'ufficio è emerso che dal 13.05.2016, il fabbricato, oggi di proprietà esclusiva di ACQUIRENTE, risulta libero da ogni formalità pregiudizievole in quanto la suddetta ipoteca è stata estinta in data 10.02.2015. Tale circostanza è, invero, idonea ad avvalorare la conclusione per cui gli attori non hanno subito alcun danno dal comportamento negligente tenuto dal convenuto.

Alla luce delle considerazioni, che precedono la domanda di risarcimento del danno formulata dagli attori nei confronti del convenuto deve essere respinta.

4. Nei rapporti tra attori e convenuto la reciproca soccombenza giustifica la compensazione delle spese di lite.

4.1. La compensazione delle spese processuali va disposta anche nei rapporti tra il convenuto e i terzi chiamati in causa COMPAGNIA ASSICURATIVA e ALIENANTI.

Sul punto occorre rilevare che, sebbene il mancato accoglimento della domanda attrice di risarcimento del danno abbia fatto venir meno la necessità di una pronuncia sulla domanda di manleva proposta dal notaio nei confronti e della compagnia assicurativa e dei venditori, contrariamente a quanto dedotto da questi ultimi all'atto della costituzione in giudizio, la stessa era da considerarsi astrattamente ammissibile.

Deve, invero, ritenersi che parte convenuta, nonostante l'impiego improprio del termine manleva, abbia inteso agire in regresso.

Tanto si desume dal riferimento nella comparsa di costituzione e risposta alla circostanza per cui i venditori non potevano non essere a conoscenza dell'iscrizione pregiudizievole.

Ciò posto, giova ricordare che la responsabilità del notaio per mancata o inesatta effettuazione delle visure ipocatastali non risulta esclusa o attenuata dal fatto che la parte venditrice abbia ingannevolmente dichiarato in atto la libertà dell'immobile da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Infatti l'obbligo di procedere al preventivo accertamento della libertà del bene, mediante le cosiddette visure ipotecarie o catastali, non è subordinato al conferimento di uno specifico incarico, ma rientra nei doveri professionali del notaio incaricato della preparazione e della stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare, sempre che le parti, per ragioni di urgenza o per altri motivi, non lo abbiano concordemente ed espressamente da ciò dispensato. La responsabilità del venditore per la mendace assicurazione della libertà dell'immobile trasferito, riguarda, invece, unicamente il rapporto tra il venditore medesimo e l'acquirente, ma non incide sulla configurabilità della colpa professionale del notaio nei confronti di quest'ultimo.

Tale assunto si giustifica in base alla considerazione che la responsabilità del notaio ha un fondamento ed una portata diversi rispetto alla responsabilità del venditore, atteso che l'obbligo del venditore di garantire la libertà del bene e quindi di rispondere per eventuale inadempimento nasce dall'art. 1482 c.c., mentre l'obbligo del notaio di effettuare le visure

Sentenza, Tribunale di Cassino, Giudice Rossella Pezzella, n. 1200 del 17 ottobre 2019

ipotecarie nasce invece dal contratto d'opera professionale ex art. 2236 c.c., e concerne non soltanto il compratore, ma anche il venditore, perché il contratto d'opera professionale si instaura tra il notaio ed entrambe le parti.

Tanto premesso, nonostante la violazione degli obblighi contrattuali da parte del venditore non esima il notaio da responsabilità, occorre dare atto che la giurisprudenza configuri una corresponsabilità solidale a diverso titolo tra il professionista e gli alienanti (Cass., n. 5946/1999).

Alla luce di quanto sin qui esposto, considerato che in caso di chiamata di terzo le spese processuali devono essere rimesse al chiamato in causa dal convenuto solo in caso di palese infondatezza della domanda di garanzia da questi proposta (Cass., n. 8363/2010), gravando, in caso contrario, detto onere sulla parte soccombente, rilevato, tuttavia, che nel caso di specie tra le parti principali è stata accertata la reciproca soccombenza, si ritiene che anche nei riguardi dei terzi chiamati in causa COMPAGNIA ASSICURATIVA e ALIENANTI debba disporsi la compensazione delle spese di lite.

4.2. Dalle considerazioni ora svolte, emerge, altresì, l'inammissibilità della domanda di manleva proposta dal convenuto nei confronti degli acquirenti, posta l'assenza di un rapporto di garanzia tra le parti e considerata l'impossibilità di qualificare tale domanda come azione di regresso.

Tuttavia, la reciproca soccombenza giustifica la compensazione delle spese di lite tra dette parti.

4.3. Le spese di c.t.u., liquidate con decreto del 30.11.2016, sono definitivamente poste a carico degli attori in solido.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) dichiara la responsabilità del Notaio NOTAIO per l'omessa effettuazione della visura ipotecaria in relazione all'atto pubblico di compravendita stipulato in data 27.2.2010;
- 2) respinge la domanda di risarcimento del danno formulata dagli attori;
- 3) compensa tra le parti le spese di lite del presente giudizio;
- 4) pone le spese di c.t.u., liquidate con decreto del 30.11.2016, definitivamente a carico degli attori in solido.

Cassino, 14 ottobre 2019

Il Giudice
Dott.ssa Rossella Pezzella

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