

n.3418/09 r.g.

P



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI NOVARA

Sezione civile

SENTENZA N. 567
data - 6 LUG. 2011
RUOLO N. 3418/09
CRONOLOGICO N. 5206
REPERTORIO N. 831

In composizione monocratica ai sensi dell'art.50 *ter* c.p.c.

In persona del Giudice Dr.ssa Rossana Riccio

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n.3418/09 r.g. promossa con atto di citazione da

O. [redacted] geom. C. [redacted] elettivamente domiciliato in N. [redacted] presso l'avv. G. [redacted]
B. [redacted] del Foro di N. [redacted] che lo rappresenta e difende giusta delega in atti,

-ATTORE-

CONTRO

A. [redacted] N. [redacted] dott. F. [redacted] elettivamente domiciliato in N. [redacted] presso l'avv. G. [redacted]
M. [redacted] del Foro di N. [redacted] che lo rappresenta e difende giusta delega in atti,

-CONVENUTO-

Oggetto:risarcimento danni da responsabilità professionale

All'udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti costituite così concludevano

Per l'attore : vedi Allegato sub A)

Per il convenuto: vedi allegato sub B)

Avv. G. [redacted] B. [redacted]
Via [redacted]
Tel. [redacted]
Fax [redacted]
P. IVA [redacted]

TRIBUNALE DI NOVARA

Allegato A)

FOGLIO DI PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI

O. [redacted] C. [redacted] con l'Avv G. [redacted] B. [redacted]

ATTORE

CONTRO

DOTT. A. [redacted] F. [redacted]

CONVENUTO

Il patrocinio difensivo di O. [redacted] G. [redacted] precisa le seguenti

CONCLUSIONI

NEL MERITO

Dichiararsi, per le ragioni esposte, la responsabilità contrattuale e/o
extracontrattuale di A. [redacted] dr. F. [redacted] per tutti i danni patiti dal Geom. O. [redacted]
G. [redacted] in conseguenza della stipula dell'atto di compravendita del 20/12/02 -
Rep 5497 Racc. 1931 e conseguentemente condannarsi parte convenuta al
risarcimento a favore dell'attore della somma complessiva di € 40.928,56, oltre
agli interessi legali dal dovuto al saldo, ed oltre agli interessi complessivamente
corrisposti dal Geom. O. [redacted] sul finanziamento n. 0488/ 001/0593586 della

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

B. P. di N., o quell'altra somma maggiore o minore ritenuta
corretta dal Giudice

Con il favore delle spese e competenze di lite.

IN VIA ISTRUTTORIA:

Si insiste per l'ammissione di prove per testi sui capitoli n. 1, 2 e 3 di cui alla
memoria istruttoria del 24.03.2010 con i testi ivi indicati.

Novara, 14.03.2011.

II CASO.it



STUDIO LEGALE ASSOCIATO

M. [REDACTED] P. [REDACTED]

Via G. [REDACTED]

Tel. [REDACTED]

TRIBUNALE DI NOVARA

GIUDICE DOTT.SSA RICCIO

CAUSA N. 3418/09 RG

UDIENZA 16.03.2011

Alle p. 13 B)

FOGLIO DI PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI

Nell'interesse di:

A. [REDACTED] DOTT. F. [REDACTED], con l'avv. G. [REDACTED] M. [REDACTED]

CONVENUTO - RICONVENZIONALMENTE ATTORE

IN CAUSA CONTRO

O. [REDACTED] GEOM. C. [REDACTED], con l'avv. G. [REDACTED] B. [REDACTED]

ATTORE - RICONVENZIONALMENTE CONVENUTO

L'avv. G. [REDACTED] M. [REDACTED] per i convenuto Notaio F. [REDACTED] A. [REDACTED] chiede l'accoglimento delle seguenti

CONCLUSIONI:

- Voglia il Tribunale Ill.mo, disattesa ogni contraria istanza eccezione e deduzione,
- rigettare ogni domanda proposta dall'attore siccome inammissibile improponibile infondata in fatto ed in diritto e non provata;
- anche in via riconvenzionale, accertare e dichiarare che l'attore ha agito in giudizio con mala fede o quantomeno con colpa grave, e per l'effetto condannare il geom. O. [REDACTED], ex art. 96 c.p.c., oltre che alle spese, al relativo risarcimento dei danni in favore del convenuto Notaio A. [REDACTED] in somma da liquidarsi anche occorrendo in via equitativa ex art. 1226 c.c. nella misura che risulterà di giustizia, e che si propone in misura di € 10.000,00 o nel diverso ammontare meglio risultando o ritenuto. Si insta altresì e comunque per condanna dell'attore, ex art. 96 c. 3 c.p.c., al pagamento a favore del convenuto di somma equitativamente determinata nella misura sopra indicata e proposta.

- Comunque con vittoria di spese ed onorari di giudizio.
- Con osservanza.

Novara, li 16.03.2011

Avv. G. M.

II CASO.it

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, O. C. evocava in giudizio A. Notaio F. esponendo di aver acquistato da S. F. s.r.l. il 20.12.2002, con scrittura pubblica rogitata dal convenuto, un immobile facente parte di un più ampio complesso condominiale sito in N.

Esponeva parte attrice di aver appreso il giorno precedente la stipula del contratto da parte del geom. S. T., per conto della società venditrice, che l'immobile era gravato da ipoteca ricevendo, tuttavia, assicurazione che si trattava di un'ipoteca formale in quanto nella "pratica di finanziamento" (n.d.e. così nell'atto di citazione, ma presumibilmente, più correttamente, nella "pratica di frazionamento") in corso con la C. tale unità immobiliare era stata svincolata dal mutuo.

Tale situazione sarebbe stato oggetto di conferma da parte del convenuto avendo indicato nell'atto di compravendita l'esistenza dell'ipoteca iscritta a favore della B. I. in data 31 maggio 2001 e l'obbligo a carico di parte venditrice di procedere alla cancellazione di tale ipoteca entro il 30 giugno 2003 senza alcun riferimento all'esistenza di un mutuo sottostante.

Pronunciato il fallimento della società venditrice da parte del Tribunale di Novara il 24 ottobre 2005, sorprendentemente l'attore aveva scoperto che l'ipoteca non era stata cancellata trattandosi di iscrizione ipotecaria ottenuta dalla Banca sull'intero fabbricato per un importo iniziale di oltre 3 milioni di euro. I. S. S.p.A. aveva addirittura ottenuto decreto Ingiuntivo da parte del Tribunale di Novara nei confronti dell'attore per € 1.876.802, 06. Proposta opposizione avverso tale decreto era avviata trattativa con l'istituto di credito coinvolgente tutti i proprietari e promissari acquirenti delle unità immobiliari gravate dall'indicata ipoteca all'esito della quale era raggiunto un accordo prevedente il pagamento da parte di tutti i condomini di un importo di €1.002.125, 13, gravante, quindi, sull'attore per € 37.438, 56. Al fine di corrispondere tale importo l'attore aveva dovuto richiedere finanziamento per € 40.000 sostenendo anche spese legali superiori a € 3.000 e spese notarili per la cancellazione dell'ipoteca pari a € 450.

Sulla base di tale ricostruzione fattuale sosteneva l'attore come nel caso di specie fosse ravvisabile una responsabilità a carico del notaio per violazione degli obblighi contrattualmente assunti comprensivi della preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene compravenduto e delle risultanze dei registri immobiliari in modo da assicurare la serietà dell'atto giuridico da rogarsi e la sua idoneità a garantire la realizzazione dello scopo tipico di esso ed il risultato pratico voluto dalle parti.

Il professionista aveva invece omesso di informare l'attore della effettiva situazione dell'immobile in quanto doveva ritenersi pienamente consapevole della falsità delle dichiarazioni rilasciate dal geom. T. avendo provveduto personalmente a redigere poche settimane prima un atto di riduzione di somme e di svincolo di beni in relazione al mutuo e l'ipoteca in esame. D'altronde dell'esistenza di un simile obbligo a carico del notaio convenuto si traeva conferma anche dalla previsione legislativa di cui al d.Lgs. 122/2005 che vieta al notaio di stipulare un atto di compravendita se anteriormente o contestualmente alla stipula non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca a garanzia e del pignoramento gravante sull'immobile.

Chiedeva, quindi, l'attore la condanna del convenuto, in considerazione della responsabilità contrattuale o extracontrattuale allo stesso imputabile, al risarcimento di tutti i danni patiti da parte attrice.

REGOLARMENTE COSTITUITOSI IN GIUDIZIO IL NOTAIO F. A. contestava le pretese attoree rilevando che solo a seguito della notifica dell'atto di citazione il professionista aveva appreso dell'invio da parte del geom. T. del fax in cui si affermava il carattere meramente formale dell'ipoteca iscritta sull'immobile. Negava il professionista di aver confermato tale indicazione rilevando come la compravendita, operata con atto pubblico, avesse ad oggetto un immobile commerciale destinato ad uso ufficio rispetto al quale le parti indicavano nel rogito il prezzo di compravendita di € 113.600 dando atto dell'avvenuto pagamento dell'intero prezzo in epoca antecedente alla stipula. Nello stesso atto di compravendita si faceva menzione dell'ipoteca a favore della B. I. che la società venditrice si impegnava a cancellare entro e non oltre il 30 giugno 2003. Nessun riferimento, invece, alla natura meramente formale dell'ipoteca o alla preventiva estinzione dell'obbligazione da essa garantita risultava rinvenibile nel contratto di compravendita. Conseguentemente ogni obbligo professionale era stato puntualmente adempiuto dal professionista avendo le verifiche effettuate confermato la non libertà dell'immobile stante la sussistenza dell'indicato gravame pregiudizievole di cui era data espressa contezza nell'atto. Certamente nessuna conoscenza aveva avuto il notaio del contenuto del fax indicato da parte attrice che non era mai stato inviato al notaio né mai mostrato prima dell'instaurazione del presente giudizio. Sottolineava altresì parte convenuta come l'attore non fosse uno sprovveduto acquirente, ma come geometra libero professionista, che per giunta aveva svolto attività professionale in favore della società venditrice, era in grado comprendere la rilevanza della sussistenza del

nr

gravame sull'immobile compravenduto la cui cancellazione era prevista avvenisse entro sei mesi, periodo di tempo di certo incongruo ove si fosse trattato effettivamente di cancellare una cd. "ipoteca formale".

Neppure era comprensibile il danno eventualmente risentito atteso che ove l'acquirente non avesse stipulato il rogito, pur avendo già provveduto a eseguire interamente la propria prestazione (avendo le parti dato atto dell'avvenuto integrale pagamento del prezzo), unica alternativa sarebbe stata per il geom. O. [redacted] correre il rischio connesso al recupero del credito rimanendo al contempo privo anche dell'intestazione della proprietà del bene. E ciò senza contare che lo stesso attore avrebbe avuto l'onere di attivarsi per verificare che la venditrice avesse adempiuto alla cancellazione senza attendere di scoprirlo solo nel 2005 successivamente alla dichiarazione di fallimento della società. Conseguentemente chiedeva rigettarsi la domanda dell'attore e stante la ritenuta temerarietà della lite svolgeva domanda di condanna dell'attore ex art. 96 comma 1 e 3 c.p.c.

Acquisita la documentazione offerta, non ammesse le prove orali dedotte stante il loro carattere generico o documentale, sulle trascritte conclusioni la causa era definitivamente assegnata in decisione previa concessione dei termini massimi di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

Secondo quanto previsto dalla legge notarile il Notaio è un pubblico ufficiale istituito *«per ricevere gli atti tra vivi e di ultima volontà, attribuire loro pubblica fede, conservarne il deposito, rilasciarne le copie i certificati e gli estratti»* e la sua professione è improntata alla doverosità del suo ministero ed alla totale prevenzione di ogni conflitto di interessi.

Come è stato acutamente osservato da illustri giuristi del secolo scorso *«il Notaio, come il giudice interpreta la legge, ma interviene preventivamente per evitare il conflitto»*, svolge quindi una funzione *«antiprocedurale»* allorchè consiglia i clienti, illustra loro i pericoli od i rischi che ciascuno di essi può affrontare.

In definitiva la rilevanza ed indispensabilità della funzione notarile appare collegata proprio alla sua responsabilità ed alla sua capacità di dare certezza dei contenuti, sicurezza degli effetti ed indiscutibilità dei risultati cui il negozio è diretto.

Quanto al contenuto della responsabilità contrattuale, si osserva come l'oggetto dell'obbligazione del notaio si articola in relazione alle diverse quattro fasi in cui suole distinguersi l'attività notarile: accertamento della volontà delle parti; esame di

n.3418/09 r.g.

ricevibilità del negozio; esame di capacità, assistenza e rappresentanza delle parti; riproduzione.

Attiene, indubbiamente alla prima ed alla seconda fase il cd. "dovere di consiglio" derivante direttamente dall'art.47 L.N. che impone al Notaio di indagare la volontà delle parti dovendosi, peraltro, rilevare come il contenuto dell'obbligazione contrattuale si arricchisca anche di un obbligo attivo di consulenza alla parte.

Giova, inoltre, sottolineare come il principio del cd. "consenso informato", nato in relazione alla responsabilità medica, sia stato esteso dalla giurisprudenza anche alla responsabilità di altre figure professionali.

In particolare per quanto riguarda l'attività notarile appare ormai prevalente indirizzo giurisprudenziale quello secondo cui tra gli obblighi gravanti sul notaio particolare rilievo assuma l'obbligo di informare il cliente di qualsiasi circostanza possa essere rilevante per l'utilità e la validità dell'atto. Obbligo che si ritiene esteso anche a quelle circostanze, rilevanti per l'utilità dell'atto, della cui esistenza il notaio abbia anche solo il sospetto e finanche nei casi in cui le parti lo abbiano esonerato dalle visure, essendo egli comunque tenuto ad eseguire il contratto di prestazione d'opera professionale secondo i canoni della diligenza qualificata previsti dall'articolo 1176 co. 2 c.c., e della buona fede (cfr. Cass.5158/2001). Peraltro in senso difforme la stessa Corte, con la recente sentenza 21612/09 ha ritenuto che, laddove il notaio sia stato espressamente esonerato dalle parti con una clausola inserita nell'atto pubblico dallo svolgimento delle attività accessorie successive, necessarie per conseguire il risultato voluto alle parti e, in particolare, dal compimento delle cosiddette visure catastali e ipotecarie allo scopo di individuare esattamente il bene e verificarne la libertà, deve escludersi la responsabilità del notaio stesso.

Nondimeno deve rilevare questo giudice come il richiamo alla norma dettata dall'art. 1176 comma 2° c.c. quale fondamento della responsabilità del notaio per negligenti omissioni di informazione o di accertamenti o di visure costituisca oramai *ius receptum* della giurisprudenza di legittimità.

Si è, infatti, ritenuto che oggetto del contratto di prestazione d'opera professionale sia anche l'informazione dovuta al cliente, non più relegata a mero criterio di valutazione della diligenza nell'adempimento. A ciò consegue, ad esempio, che per il notaio richiesto di preparare e redigere un atto pubblico di trasferimento immobiliare la preventiva verifica della libertà e disponibilità di un bene e, in generale, delle risultanze dei registri immobiliari attraverso la loro visura, costituisca, salvo espressa

n.3418/09 r.g.

dispensa per volontà delle parti, un obbligo che deriva dall'incarico conferitogli dal cliente, facente parte dell'oggetto della prestazione d'opera professionale.

L'*opus* di cui è richiesto il professionista non si riduce al semplice compito di accertare la volontà delle parti: è stato, infatti, espressamente affermato che all'inosservanza di tali obblighi accessori da parte del notaio consegue, pertanto, una *"responsabilità ex contractu per inadempimento dell'obbligazione di prestazione d'opera intellettuale essendo irrilevante che la legge professionale non contenga alcun espresso riferimento a tale peculiare forma di responsabilità"* potendo altresì ritenersi che in presenza di un tale obbligo neppure sia ontologicamente configurabile un concorso colposo del danneggiato ex art. 1227 c.c. (cfr.Cass.24733/07, Cass.5946/99 secondo cui l'informativa dovuta dal notaio al cliente in relazione alle visure catastali costituisce parte *"... dell'oggetto della prestazione d'opera professionale, poiché, 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 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 dell'atto"*-cfr.inoltre Cass.5158/01, Cass.8470/2002).

La giurisprudenza ha avuto anche modo, quindi, di affermare l'esistenza di un obbligo di informazione rispetto al cosiddetto "rischio giuridico" (cfr.Cass.2485/07, Cass.264/06).

Quanto al contenuto dell'obbligo di informazione che grava sul notaio è stato precisato come, nel caso di trasferimento di beni immobili, esso avrà ad oggetto la verifica della libertà e disponibilità del bene ed in generale delle risultanze delle visure dei registri immobiliari in modo tale che il cliente possa eventualmente essere dissuaso dalla stipula dell'atto nel caso di constatazione di esistenza di iscrizioni pregiudizievoli.

Ove tali obblighi non siano osservati e adempiuti, potrà, quindi, invocarsi una responsabilità contrattuale per inadempimento del contratto di prestazione d'opera professionale fondata sulle norme che disciplinano tale rapporto privatistico.

Peraltro si osserva che, se in generale si può ritenere che il contenuto essenziale della prestazione professionale del notaio sia il cd. "dovere di consiglio" relativo a questioni tecniche, cioè problematiche che una persona non dotata di specifica competenza non sarebbe in grado di percepire, esulano, tuttavia, da tale dovere la verifica di

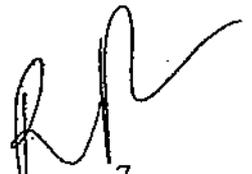
quelle circostanze che una persona dotata di normale prudenza sia chiamata di regola ad effettuare (cfr.Cass.7707/2007).

Infatti, benché, il dovere di consiglio in merito all'atto da stipulare rientri tra i suoi doveri fondamentali - tanto che "il Notaio rogante, che non avvisa le parti dei motivi di annullabilità o di inefficacia dell'atto, oltre all'eventuale responsabilità civile, è sanzionabile disciplinarmente..."(Cass., sez. III, 11 giugno 2007, n. 13690), appare condivisibile l'orientamento giurisprudenziale secondo cui "il c.d. dovere di consiglio, che peraltro ha ad oggetto questioni tecniche, cioè problematiche, che una persona non dotata di competenza specifica non sarebbe in grado di percepire, collegate al possibile rischio, ad es., che una vendita immobiliare possa risultare inefficace a causa

della condizione giuridica dell'immobile trasferito; non può essere peraltro dilatato fino al controllo di circostanze di fatto il cui accertamento rientra nella normale prudenza, come la solvibilità del compratore nella vendita con pagamento dilazionato del prezzo, o l'inesistenza di vizi della cosa. Pertanto, qualora in sede di stipula di un atto di compravendita immobiliare, l'alienante abbia dichiarato estinto il debito a garanzia del quale sia stata iscritta un'ipoteca sul bene, deve ritenersi che l'acquirente abbia controllato, secondo la diligenza normale del padre di famiglia, la veridicità di tale circostanza attraverso la richiesta di esibizione della relativa quietanza, senza che sia configurabile a carico del Notaio l'obbligo professionale avente ad oggetto il consiglio di effettuare la relativa verifica" (cfr.Cass., sez. II, 29 marzo 2007, n. 7707, Cass., sez. III, 31 maggio 2006, n. 13015, Cass., sez. II, 16 marzo 2006, n. 5868).

Orbene alla luce dei principi generali dianzi richiamati che sembrano presiedere alla valutazione del regolare adempimento delle obbligazioni poste a carico di tale peculiare figura professionale, è indubbio che tra gli adempimenti che sono ritenuti necessari per il Notaio incaricato di ricevere un atto di trasferimento immobiliare, rivesta principale importanza l'obbligo di eseguire le visure ipocatastali.

Senonché, tenuto conto dei principi di origine giurisprudenziale già richiamati e della disciplina legislativa all'epoca vigente, reputa il Tribunale come le doglianze espresse dall'attore in relazione alla prospettata negligente attività di verifica e controllo svolta dal convenuto professionista o addirittura rispetto al consapevole silenzio asseritamente serbato dal medesimo in ordine alla persistenza del mutuo garantito dall'ipoteca *de qua*, siano rimaste prive di riscontro probatorio ed anzi risultino smentite per *tabulas* quantomeno con riferimento all'attività di verifica dei registri ipocatastali.



n.3418/09 r.g.

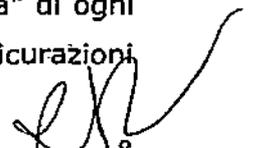
Si osserva, infatti, come tale obbligo di verifica risulti regolarmente adempiuto dal Notaio A [redacted] essendo espressamente indicata nel rogito notarile l'iscrizione ipotecaria in favore di B [redacted] e fissato al 30.6.2003 (rispetto ad un rogito intervenuto il 20.12.2002) il termine entro cui la società venditrice si impegnava a cancellare tale iscrizione: tale menzione esclude in radice una omissione o una carenza nello svolgimento dell'attività preparatoria di verifica e controllo dei registri immobiliari.

Assume, quindi, l'attore che, pur avendo avuto contezza di simile iscrizione, avrebbe in precedenza ricevuto assicurazioni da parte di S [redacted] T [redacted] (che alcun ruolo gestorio rivestiva nell' [redacted] S [redacted]) o comunque da soggetti operanti per la società venditrice del carattere meramente formale dell'iscrizione ipotecaria essendo l'unità immobiliare oggetto di vendita già svincolata dal gravame a seguito di frazionamento dell'ipoteca già assentito dalla Banca.

Or dunque, premesso che nel caso di specie non è motivo di doglianza da parte dell'attore la circostanza che il convenuto non lo abbia informato dei rischi inerenti il mancato frazionamento dell'ipoteca gravante sull'intero complesso immobiliare di cui faceva parte l'unità immobiliare acquistata (cfr. Cass.264/2006) ma la mancata precisazione del carattere effettivo di tale iscrizione e non già meramente formale come prospettato dalla società venditrice, non può sottacersi come la previsione contenuta nel rogito dell'impegno della società venditrice a cancellare l'ipoteca nel termine di sei mesi dalla stipula del contratto di vendita apparisse logicamente incompatibile ed incoerente con una simile prospettazione non essendo tale ampio arco temporale ragionevolmente necessario per procedere ad un adempimento o ad incombenze di carattere meramente "formale". E ciò senza contare che dal fax apparentemente inviato dall'impresa T [redacted] neppure risulta espressamente affermato che la Banca avesse già dato il proprio assenso al frazionamento ed alla cancellazione dell'ipoteca dall'unità immobiliare in questione.

Ma a tale rilievo di carattere logico si aggiunge la considerazione -scaturente dall'insegnamento della Suprema Corte più su richiamato- che, a fronte di una simile assicurazione asseritamente fornita dalla venditrice, costituiva onere di un acquirente di normale avvedutezza e prudenza richiedere al venditore la documentazione attestante l'avvenuto pagamento del mutuo o l'assenso già prestato dalla Banca alla "liberazione" di tale immobile dal gravame ipotecario (Cass.7707/07).

La mancata richiesta di una simile dimostrazione da parte dell'acquirente costituisce condotta di tale irragionevolezza ed imprudenza da giustificare "l'imputabilità" di ogni eventuale successivo pregiudizio scaturente dalla falsità delle rilasciate assicurazioni.



n.3418/09 r.g.

allo stesso contraente poco accorto non apparendo configurabile a carico del Notaio l'obbligo professionale avente ad oggetto il consiglio di effettuare una simile, ovvia verifica.

Rileva, inoltre, il Tribunale che le circostanze allegates dall'attore secondo cui anche il professionista convenuto avrebbe fornito analoghe assicurazioni circa lo "sgravio" del bene compravenduto e che solo a seguito di tali "rassicurazioni" si sarebbe indotto alla stipula del contratto non hanno trovato adeguato sostegno probatorio.

Giova ribadire come i capitoli di prova dedotti al riguardo apparissero, infatti, inammissibili stante il loro carattere generico e non adeguatamente pertinente essendo mancata un'esplicita indicazione della garantita liberazione da tale gravame da parte del convenuto.

D'altronde mentre nell'atto 20/12/2002 nessun cenno è fatto all'avvenuto stralcio dell'immobile *de quo* dall'ipoteca iscritta in favore della Banca e nessun richiamo è operato alla precedente comunicazione asseritamente inviata all'acquirente per garantire tale liberazione, neppure risulta provato che di tale dichiarazione il professionista era stato reso edotto allorché era effettuato il rogito. Tale circostanza avrebbe potuto, ove accertata, sollecitare il professionista a denunciare le eventuali diverse circostanze di cui avesse conoscenza.

In definitiva se l'acquirente si è "accontentato" di quanto riferito dal venditore, senza avanzare richiesta di documentazione attestante le rilevanti circostanze riferite nessun addebito appare proponibile nei confronti del convenuto a titolo di colpa né a maggior ragione a titolo di dolo.

Appare altresì opportuno rilevare come nel caso di specie l'affare non sembra neppure sia stato concluso da un soggetto assolutamente privo di conoscenze circa le modalità di conclusione di operazioni immobiliari come quella in esame trattandosi infatti di professionista che collaborava con la società costruttrice e che presumibilmente, anche per le sue esperienze professionali, era in grado di percepire i rischi connessi all'iscrizione di un'ipoteca sull'intero complesso immobiliare a garanzia del finanziamento concesso.

E' d'uopo altresì rilevare quanto al richiamo operato dall'attore al divieto sancito dall'art.8 del d.lgs.122/2005 al notaio di procedere alla stipula di un atto di compravendita se, anteriormente o contestualmente ad essa, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamenti in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione al frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante



n.3418/09 r.g.

sull'immobile, che trattasi di normativa entrata in vigore successivamente alla stipula del contratto in esame in quanto tale non applicabile a tale fattispecie.

Si deve peraltro segnalare come la necessità di introdurre nel contesto di tale articolato provvedimento legislativo volto a tutelare le persone fisiche che acquistano immobili da costruire, e che in particolare siano destinati ad assolvere la funzione di prima casa, di una espressa disposizione che tale divieto sancisce parrebbe escludere la preesistenza di un divieto analogo o comunque di un obbligo a carico del notaio di verificare l'eventuale riduzione del mutuo o l'avvenuto assenso della Banca al frazionamento ed alla liberazione del singolo immobile dall'ipoteca.

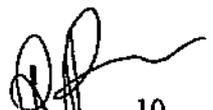
In definitiva, in relazione agli obblighi normativamente previsti ed ai doveri gravanti su tale figura professionale il Notaio potrà considerarsi a conoscenza soltanto di quei fatti risultanti dai registri pubblici e certamente non potrà garantire al cliente la convenienza economica del contratto o la veridicità delle affermazioni rese dalle parti che, se ulteriori e distinte rispetto alle risultanze delle visure catastali, rimangono sotto la responsabilità di chi le pronuncia.

Inoltre non potrà imputarsi al Notaio il danno che avrebbe potuto essere evitato dalle parti facendo uso della semplice prudenza del "*pater familias*" non potendo trascurarsi che nel caso in esame risultava che l'acquirente avesse già eseguito per intero la sua prestazione (avendo le parti dato atto dell'avvenuto pagamento dell'intero prezzo di €113.000 in epoca antecedente al rogito) e conseguentemente ove anche l'acquirente fosse stato reso edotto del carattere effettivo e non "formale" dell'ipoteca e non avesse stipulato il rogito si sarebbe trovato nella situazione di aver già corrisposto interamente il prezzo senza avere neppure l'intestazione dell'immobile affrontando il rischio (non di poco momento) del recupero di quanto asseritamente versato.

Da quanto precede discende il rigetto della domanda attorea.

Ritiene, peraltro, il Tribunale come non possa trovare accoglimento la domanda riconvenzionale di condanna dell'attore ex articolo 96 c.p.c. atteso che in relazione alla complessità anche delle questioni giuridiche sottese alla richiesta risarcitoria avanzata dall'attore non è possibile ravvisare nella condotta processuale di ~~G. G.~~ l'elemento soggettivo dell'illecito contestato, vale a dire la malafede o la colpa grave nel promuovere l'azione.

Deve, invece parte attrice essere condannata a rifondere parte convenuta delle spese di causa, spese liquidate in complessivi €7.134,98, di cui €6.840,00 per onorari e diritti, €279,50 per spese imponibili, €15,48 per esborsi, oltre spese generali, cpa ed Iva di legge.



n.3418/09 r.g.

P.q.m.

Il Tribunale di Novara, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, deduzione e difesa disattesa rigetta la domanda di risarcimento danni proposta dall'attore C. C. perché infondata;

rigetta la domanda riconvenzionale ex art.96 c.p.c. svolta dal convenuto A. F. perché infondata;

condanna l'attore a rivalere parte convenuta delle spese di causa, spese liquidate in complessivi €7.134,98, di cui €6.840,00 per onorari e diritti, €279,50 per spese imponibili, €15,48 per esborsi, oltre spese generali, cpa ed Iva di legge.

Novara 4.7.2011

Il Giudice unico
Dott.ssa Rossana Riccio

CASO.it

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. Francesco MACCHIA

TRIBUNALE DI NOVARA
Depositato in Cancelleria
Novara, li 6 LUG 2011

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. Francesco MACCHIA

