

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, la [REDACTED] conveniva in giudizio la [REDACTED], il Notaio [REDACTED] e la [REDACTED] esponendo quanto segue.

Con preliminare 13.10.2000 la [REDACTED] prometteva di vedere alla [REDACTED] un capannone industriale, sito in [REDACTED], in atti meglio descritto, per il prezzo di lire [REDACTED], con rogito da stipularsi entro il 30.5.2001, termine poi slittato al 31.5.2001, come da scrittura integrativa.

La [REDACTED] prendeva contatti con la [REDACTED] per la stipula di un contratto di locazione finanziaria. Questa in data 31.5.2001 stipulava contratto con la [REDACTED] per i beni di cui sopra ed alla stipula, in qualità di utilizzatrice, partecipava la [REDACTED]. In particolare, la [REDACTED] tramite il Notaio [REDACTED] cedeva alla [REDACTED] i beni distinti al NCEU a NCT: mapp [REDACTED] sub [REDACTED], mapp [REDACTED] di mq [REDACTED] (parcheggio); mappale [REDACTED] sub [REDACTED]; mapp [REDACTED] e mapp [REDACTED] di cui la parte venditrice garantiva "la piena ed incondizionata proprietà e la libertà da pesi, oneri, censi ecc".

La [REDACTED] quindi cedeva in locazione finanziaria i beni alla [REDACTED] con contratto di locazione 116109 del 31.5.2001, a ministro Notaio [REDACTED]

Solo successivamente al 31.5.2001, l'attrice apprendeva che, in data 27.3.2001, la [REDACTED] aveva stralciato una parte del mappale [REDACTED], a lei promesso in vendita, che assumeva il n. [REDACTED] con superficie di mq [REDACTED] il tutto a seguito di frazionamento 18207 1/2001 (protocollo 18207), come

si rilevava dal doc 9 che veniva prodotto. Detto mappale era stato infatti venduto dalla [redacted] al Comune di [redacted] con atto 27.4.2001 tramite Notaio [redacted], atto trascritto a [redacted] il 24.5.2001.

L'inadempimento veniva contestato sia alla [redacted] che al Notaio [redacted], il quale giustificava il proprio comportamento con la materiale impossibilità di rilevare l'avvenuta trascrizione dell'atto 27.4.2001, avvenuta il 24.5.2001.

L'attrice chiedeva pertanto la condanna della venditrice e/o del Notaio al pagamento della somma di euro [redacted] o altra diversa da accertarsi mediante CTU, nonché di quella ulteriore per il ridotto valore dell'area in sé.

Si costituiva la [redacted], che negava che dal preliminare emergesse alcuna volontà di cedere alla [redacted] l'area adibita a parcheggio di cui all'attuale mappale 208.

Su frazionamento del mappale 105, che dava origine al mappale 208, e sulla cessione gratuita delle aree al comune di [redacted] in attuazione del piano di lottizzazione, la convenuta asseriva che ciò era avvenuto per evitare un intervento espropriativo del comune; "ad ogni modo, qualche giorno prima della stipula dell'atto notarile, il geom [redacted] di [redacted] per conto della [redacted] contattava telefonicamente lo studio del Notaio [redacted] al fin di assicurarsi dell'esclusione del mappale 208 dall'atto di compravendita...purtroppo, però, alla stipula dell'atto

pubblico il signor ██████████ liquidatore della Lami, non si avvedeva dell'erroneo inserimento del mappale 208 nell'elenco delle aree cedute...²⁴ e, quindi, trattavasi di un errore unicamente del Notaio ██████████.

La convenuta ██████████ riteneva quindi la propria assoluta buona fede, assumeva di avere subito essa stessa un danno e che il danno lamentato dalla ██████████ era, comunque, eccessivo. Dichiarava di essere creditrice della ██████████ per la somma complessiva di euro ██████████ portata da due fatture che venivano prodotte (doc 7 e 8), relative l'una alla fornitura di merce e l'altra allo smantellamento del tetto di amianto dell'immobile del quale è causa, crediti che, in via riconvenzionale chiedeva di portare in compensazione.

Si costituiva la ██████████ la quale chiedeva di essere autorizzata a chiamare in giudizio la ██████████ ed il Notaio ██████████ stante il danno per la riduzione del valore dell'immobile compravenduto ed, in via riconvenzionale chiedeva la condanna della ██████████ a tenere indenne la società da ogni conseguenza pregiudizievole.

Il convenuto ██████████ si costituiva in giudizio eccependo la propria carenza di legittimazione passiva nonché quella attiva in capo alla ██████████, in quanto non era parte nel rogito 31.5.2001.

Ribadiva che nessun addebito poteva essere mosso a lui Notaio in relazione alla mancata verifica della trascrizione precedente al menzionato

u

atto di compravendita. Evidenziava, comunque, che, in relazione alla domanda di accertamento della responsabilità del Notaio, nessun danno era configurabile per l'attività posta in essere dal professionista in quanto era stata già chiesta al venditore la riduzione del prezzo.

In via subordinata, il convenuto formulava domanda di manleva e di regresso nei confronti della [REDACTED] quale unica responsabile dell'eventuale danno nonché, personalmente, a carico del suo liquidatore [REDACTED]

[REDACTED]

Questi si costituiva in giudizio riportandosi alle difese già svolte dalla [REDACTED]

All'udienza in data 19.3.2003, fissata per la comparizione personale delle parti ex art 183 CPC, nessuna delle stesse compariva personalmente e comunque non si addiveniva ad alcun atto di conciliazione.

Concessi i termini per le deduzioni istruttorie, le parti insistevano nelle proprie richieste .

Il giudice ammetteva le stesse come da ordinanza in atti ed, all'esito di tali incombenze istruttorie, rinviava all'udienza del 6.7.2002 per le conclusioni che le parti precisavano come sopra riportato. Il giudice assumeva la causa in decisione nel rispetto dei termini di legge.

MOTIVI DELLA DECISIONE

In data 20.5.2004 veniva formulato il seguente quesito:” dica il CTU quale sia stato il procedimento di frazionamento dell’immobile di cui è causa; dica altresì il CTU se l’immobile come descritto nel preliminare di compravendita corrisponda a quello oggetto del definitivo ed, in particolare, verifichi se il mappale 208 sia stato oggetto dell’atto definitivo; dica altresì quale sia il valore dell’immobile alla data di sottoscrizione dell’atto definitivo.”

All’esito di coerente e motivato elaborato basato su una corretta analisi dei fatti e dei dati tecnici necessari, il CTU provvede ad una dettagliata descrizione del procedimento di frazionamento dell’immobile del quale è causa: infatti, assume il CTU, la descrizione dell’immobile oggetto del definitivo del 31.5.2001 è risultata essere diversa da quella contenuta nel preliminare di vendita 13.10.2000 e l’atto definitivo differisce sostanzialmente dal preliminare sia nell’identificazione catastale che nella descrizione del complesso immobiliare oggetto di compravendita.

Considera specificamente il CTU che ”il mappale 208 è stato venduto alla società [redacted] in data 31.5.2001 come parcheggio nonostante in realtà il comune di [redacted] nel frattempo avesse già adibito tale porzione a strada pubblica in forza di convenzione 27.4.2001”. Aggiunge che “il mappale 208 è stato oggetto dell’atto definitivo del 31.5.2001 nonostante fosse già stato ceduto gratuitamente al comune di [redacted]

[redacted]”.

Conclude ritenendo che il valore dell'immobile identificato con il mappale 208, avente superficie di mq 423, ammonta ad euro [REDACTED]

Deve dunque ritenersi accertato che alla data del 31.5.2001, data della stipula del definitivo, la [REDACTED] non era più proprietaria del mappale 208 (parte del mappale 105) e che, pertanto, la stessa cedette alla [REDACTED] e per essa, in ragione del rapporto di leasing immobiliare, alla conduttrice [REDACTED] odierna attrice legittimata attiva in virtù del contratto di locazione finanziaria 31.5.2001, il mappale stesso non avendone più la proprietà.

Ne consegue che la [REDACTED] che aveva stipulato con l'attrice [REDACTED] il preliminare 13.10.2000 comprendente l'obbligo di trasferire il mappale 208, deve essere ritenuta responsabile dell'inadempimento, con la sua conseguente condanna a risarcire all'attrice la somma corrispondente ad euro [REDACTED] corrispondente al valore del mappale 208 alla data del rogito. Osserva il giudice che non sussiste la prova di ulteriori danni subiti dalla attrice per il minor valore in sé dell'immobile del quale è causa.

Tale somma deve essere però compensata con quella di euro [REDACTED] corrispondente a quella portata dalla fattura 22 del 31.5.2001 sostenuta dalla convenuta [REDACTED] e relativa alla rimozione di lastre di amianto dallo stabile compravenduto (doc 8 di parte [REDACTED]): infatti, l'attrice nella memoria 27.2.2003 non nega l'obbligo limitandosi unicamente a considerare che la domanda riconvenzionale è inammissibile. Considera

u

in proposito lo scrivente giudice che l'articolo 36 cpc prevede che il giudice competente per la causa principale conosce anche delle domande riconvenzionali che dipendono dal titolo dedotto in giudizio dall'attore: nel caso di specie deve ritenersi connesso solo l'obbligo relativo alla rimozione delle lastre di amianto dall'immobile di cui è causa e non già, come correttamente ritenuto dall'attrice, quello relativo a fornitura di merce, fatto che non ha alcuna attinenza con la compravendita immobiliare.

Si costituiva la [REDACTED] la quale chiedeva di essere autorizzata a chiamare in giudizio la [REDACTED] ed il Notaio [REDACTED] stante il danno per la riduzione del valore dell'immobile compravenduto ed, in via riconvenzionale, chiedeva la condanna della [REDACTED] a tenere indenne la società da ogni conseguenza pregiudizievole. Considera il giudice che, da quanto sopra ritenuto, non sussistono i presupposti per aderire alla domanda di manleva nei confronti della attrice, alla quale non è ascrivibile alcun addebito derivante da inadempimento del contratto di locazione finanziaria 31.5.2001. Invero, neppure è emerso in corso in causa la prova di un apprezzabile "quantum" relativo a presunti danni che la [REDACTED] abbia subito a causa dei fatti sopra ricostruiti in virtù del comportamento illecito tenuto dalla [REDACTED]: infatti, a fronte del valore sostanziale dell'immobile del quale è causa, sia pure ridotto in minima parte a causa della ablazione del mappale 208, non risulta che la [REDACTED] abbia avuto alcun pregiudizio in relazione al

u

pagamento del canone (ragguagliato al valore dell'intero immobile prima dello scorporo) da parte della [REDACTED] fatto questo costituente l'interesse principale della concedente nell'operazione di leasing.

Ne consegue che, compensato il debito con il credito, la [REDACTED] va condannata a pagare all'attrice [REDACTED] la somma di euro [REDACTED] oltre ad interessi legali dalla data del dovuto, e cioè dal 31.5.2001, al saldo.

L'attrice [REDACTED] e la [REDACTED] chiedono inoltre la condanna solidale o comunque concorrente con la [REDACTED] stante l'ipotesi di responsabilità professionale, del Notaio [REDACTED] al pagamento della somma da determinarsi in corso di causa a titolo di riduzione del prezzo pagato dalla [REDACTED] per l'acquisto del complesso immobiliare. Considera il giudice che non sussistono gli estremi per ritenere la responsabilità professionale del Notaio per non avere accertato la presenza di una trascrizione pregiudizievole trascritta poco prima del rogito del quale è causa e, comunque, non sono emersi profili di danno ulteriori rispetto a quelli già ritenuti in capo alla [REDACTED] e connessi specificamente alle garanzie del venditore.

Considera peraltro il giudice che, pur dovendosi accogliere le domande principali di [REDACTED], che chiedeva di respingere tutte le domande svolte nei suoi confronti, in via subordinata lo stesso domandava la condanna non solo della [REDACTED] ma anche di [REDACTED] a mantenerlo indenne "di quanto in ogni più denegata ipotesi dovesse pagare per i fatti

di cui è causa": orbene, tale domanda ha comportato la citazione in giudizio del [REDACTED] in proprio, al quale tra l'altro viene a sproposito addebitata una responsabilità per una attività professionale spettante comunque al notaio (verifica delle trascrizioni), con la conseguenza che le spese di lite sostenute dal predetto [REDACTED] vanno poste a carico di [REDACTED]

Tutte le ulteriori domande svolte dalle parti in causa, alla luce di quanto sopra detto, non sono meritevoli di accoglimento, in quanto non coerenti con le conclusioni alle quali si è pervenuti, comprese quelle di natura istruttoria, in quanto i fatti dedotti dalle parti appaiono superflui o, comunque, irrilevanti per quanto sopra detto.

Attesa la conclusione della causa, stante la ricostruzione dei fatti e delle responsabilità sopra effettuata, ad esclusione quindi della posizione di [REDACTED], le spese di lite vanno compensate fra le altre parti in causa.

Le spese per la consulenza tecnica d'ufficio vanno poste definitivamente a carico della attrice e della convenuta Lami in pari quota nella misura già liquidata dal giudice.

Ai sensi di legge la sentenza va dichiarata provvisoriamente esecutiva.

PQM

il giudice, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa di cui sopra, respinta ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

accerta che alla data del 31.5.2001 la [redacted] non era più proprietaria del mappale 208, già parte del mappale 105, relativo all'immobile di cui al preliminare 13.10.2000 stipulato fra l'attrice e la convenuta [redacted], e che quindi quest'ultima ha ceduto alla [redacted] lo stesso con rogito 31.5.2001 senza esserne più proprietaria;

accerta che il prezzo convenuto, comprensivo di detto mappale, ammontava già a lire [redacted] oltre ad IVA;

condanna pertanto la [redacted] a pagare alla [redacted] compensato il credito di quest'ultima con il debito portato dalla fattura 22 del 31.5.2001 della [redacted] (doc 8 della [redacted]), la somma di euro [redacted] oltre ad interessi legali dal 31.5.2001, al saldo;

respinge ogni ulteriore domanda;

condanna [redacted] a rimborsare a [redacted] le spese di lite, che si liquidano in complessivi euro [redacted], di cui euro [redacted] per onorari, euro [redacted] per diritti ed i rimanenti per spese, oltre accessori come per legge;

compensa fra le altre parti in causa le spese di lite;

pone a carico definitivamente dell'attrice e di [redacted] in pari quota le spese per la CTU, già liquidate dal giudice;

con sentenza provvisoriamente esecutiva.

Così deciso in Milano il 15-11-05

Il Giudice



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE
DEPOSITATO REGI
17 NOV. 2005
L CANCELLIERE C.
Francesco d'Alaja

