



Sent. 7540/05  
6196/05

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO - QUARTA SEZIONE CIVILE

nella persona del Dottor Gerardo Perillo ha pronunciato la  
seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile di primo grado, iscritta a ruolo con il n° 16327/99  
R.G. e promossa con atto di citazione notificato in data 11-13-14-  
15/10/99

DA

[REDACTED] e [REDACTED] elettivamente domiciliato in  
[REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED]  
[REDACTED] che la rappresenta e difende in virtù di procura a  
margine dell'atto di citazione

ATTORI

CONTRO

[REDACTED] elettivamente domiciliato in [REDACTED]  
[REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED], che  
lo rappresenta e difende in virtù di procura a margine della comparsa  
di costituzione

CONVENUTO

E CONTRO

[REDACTED] con sede in [REDACTED]  
[REDACTED], ed elettivamente domiciliata in [REDACTED]  
[REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] che la

Il Presidente  
Gerardo Perillo

rappresenta e difende in virtù di procura a margine della comparsa di  
costituzione

CONVENUTA

E CONTRO

[REDACTED]

CONVENUTO CONTUMACE

E CONTRO

[REDACTED]

CONVENUTO CONTUMACE

OGGETTO: Cancellazione ipoteca.

CONCLUSIONI COME DA FOGLI ALLEGATI:

Il Presidente  
Gerardo Esposito

TRIBUNALE DI MILANO

SEZ. IV Civ. - RG. 16327/99 - Dr. Deodato

PRECISAZIONI DELLE CONCLUSIONI IN FAVORE DEGLI ATTORI

Voglia questo On.le Giudicante, *contrariis rejectis*, accogliere le seguenti domande.

**In via principale e nel merito**

- 1) Dare atto che, l'autorimessa, di proprietà dei Sigg. [redacted] e [redacted] per acquisto fatto dalla [redacted] con atto Notaio [redacted] del 18.07.94 rep.27546 / racc. 3304, censita al NCEU del Comune di [redacted] al [redacted] è ricompresa unitamente ad un appartamento e cantina di proprietà di terzi nel lotto n. 1 del frazionamento del mutuo [redacted] operato con atto Notaio [redacted] del 30.06.89 rep. [redacted]
- 2) Dare atto della colpa, imperizia, e negligenza del Notaio [redacted] al momento del trasferimento del bene compravenduto avendo omissso di verificare la situazione dell'autorimessa e di procedere, prima dell'atto di vendita allo svincolo dell'immobile che gli attori avrebbero acquisito dal lotto ove era compreso anche l'appartamento di terzi (Sig. [redacted]).
- 3) Dare atto del comportamento defatigante e di malafede dell'Istituto di credito qui convenuto, già [redacted] ora [redacted] e per essa [redacted] anche quale procuratore di [redacted] NPI [redacted] che non ha mai provveduto, dapprima, allo svincolo e alla quantificazione della parte di mutuo gravante sull'autorimessa degli attori affinché potessero estinguere il debito, salvo poi rivalersi sulla società venditrice, nel frattempo fallita, e, successivamente, nonostante l'avvenuta estinzione del mutuo come verbalizzato dalla convenuta, sottoscrivendo

LD

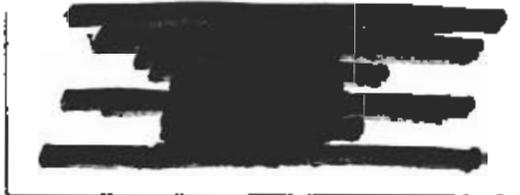
l'atto di assenso alla cancellazione di ogni gravame dall'immobile in questione.

4) Con riferimento all'autorimessa di proprietà dei Sigg. [redacted] e [redacted] censita al NCEU del Comune [redacted] a [redacted] piano primo sotterraneo, Cat. [redacted] classe [redacted], ordinare al Conservatore dei RR III, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo, di procedere alla cancellazione dell'ipoteca in favore della [redacted] [redacted] (ora [redacted] e per essa [redacted] anche quale procuratore di [redacted] iscritta nei Registri Immobiliari di [redacted] con nota in data 30.07.1987 ai n.ri 8251/1320 a garanzia del contratto in data 13.07.1987 N.16339/681 di Rep. a rogito [redacted] di [redacted] registrato a [redacted] in data [redacted] al n. 519 - Serie 1/Es Atti Pubblici a margine del quale venne eseguito l'annotamento di frazionamento in data 09.10.1993 ai nn. 10388/532 (Pratica n.1/615914/1) di cui all'atto di svincolo e frazionamento ipotecari del Notaio [redacted] di [redacted] del 30.06.1989 N. rep. 52327/1566 racc..

5) Condannare in via tra loro solidale il Dr. [redacted], la [redacted] e la [redacted], ora [redacted] e per essa [redacted] anche quale procuratore di [redacted], a rifondere agli attori tutte le somme e gli esborsi sostenuti per la cancellazione dell'ipoteca, la CTU e la CTP attivate in corso di causa, nonché i danni tutti patiti per la vicenda di cui è causa, quanto meno per le spese, diritti e onorari di causa sostenuti.

6) Con vittoria di spese, diritti e onorari, ivi compreso il rimborso forfettario del 12,50%, e accessori di legge.

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes. The signature is located on the right side of the page, below the main text block.



**PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI**

**NELL'INTERESSE DEL CONVENUTO DOTT. M. [REDACTED]**

Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione,

**Nel merito:**

Accertati i fatti di causa, dichiarare che nessuna responsabilità professionale sia ascrivibile al Dott. [REDACTED] e, per l'effetto, rigettare le domande attrici, anche contro di lui proposte;

Con vittoria di diritti, onorari e spese di giudizio.

TRIBUNALE DI MILANO

Nella causa RG n. 16327/99 promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ed altri

CONCLUSIONI PER INTESA [REDACTED]

(già [REDACTED] costituita ex artt.110 e 111 c.p.c.

quale procuratore di [REDACTED] e di [REDACTED]

- 1) dato atto dell'avvenuta sostituzione di [REDACTED] con l'incorporante [REDACTED], poi [REDACTED] (ora nuovamente [REDACTED] [REDACTED] per nuova modifica della denominazione sociale), dichiarare l'estromissione di quest'ultima;
- 2) dato atto dell'avvenuta cessione del rapporto controverso da parte di [REDACTED] a [REDACTED] e dato altresì atto che soltanto in corso di causa, in data 14/11/2002, il sig. [REDACTED] acollatario del frazionato di mutuo n. 1/615914/1, garantito in via ipotecaria anche dal box oggetto del presente giudizio, ha provveduto al pagamento di quanto dovuto ad estinzione della posizione relativa al mutuo di cui sopra, [REDACTED] nella sua suindicata qualità, dichiara di non opporsi alla cancellazione dell'ipoteca gravante sul box di cui sopra e si rimette al Tribunale per ogni statuizione in merito;
- 3) dichiarare l'estraneità di [REDACTED] nella suindicata sua qualità, rispetto alle altre domande proposte dagli attori;
- 4) col favore delle spese, diritti ed onorari del giudizio.



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 11-13-14-15/10/99 [REDACTED]

[REDACTED] i e [REDACTED] a esponevano:

- che in data 18/7/94 avevano acquistato dalla [REDACTED], con atto a rogito Notaio [REDACTED] un appartamento con annesso vano cantina in [REDACTED] ed un'autorimessa, censita al [REDACTED] [REDACTED]
- che sui predetti immobili gravava un'ipoteca in favore della [REDACTED] a seguito di finanziamento poi frazionato;
- che con l'atto notarile sopra indicato la [REDACTED] si era impegnata ad estinguere con denaro proprio entro il 31/12/94 la quota di ipoteca gravante sugli immobili in questione ed a provvedere alla relativa cancellazione;
- che avevano scoperto che l'autorimessa era ricompresa, unitamente ad un altro appartamento, di proprietà di tale [REDACTED], nel lotto 1 del frazionamento del mutuo operato con atto Notaio [REDACTED] del 30/6/89;
- che il Notaio [REDACTED] non li aveva informati al momento del rogito delle esistenza di tale circostanza;
- che avevano chiesto alla [REDACTED] ed al Notaio [REDACTED] che la loro autorimessa fosse svincolata dal lotto 1 del frazionamento e fosse estinta l'ipoteca sui loro immobili;
- che nemmeno potevano di loro iniziativa svincolare il box, poiché la [REDACTED] non quantificava la quota gravante sullo stesso e perché sul detto lotto gravava altra ipoteca in favore della stessa [REDACTED] accesa dal [REDACTED]

Il Presidente  
Gerardo Perillo

Ciò premesso, il [redacted] e la [redacted] convenivano in giudizio innanzi al Tribunale di Milano [redacted] l., il Notaio Dottor [redacted] [redacted] e la [redacted] per sentire: 1) ordinare lo svincolo della loro autorimessa dal frazionamento del lotto 1, ponendo a carico della [redacted] e del [redacted] tutte le spese conseguenti ed ordinando alla [redacted] ed al [redacted] di procedere agli adempimenti di loro spettanza; 2) condannare, ove lo svincolo non fosse stato possibile, il [redacted] e la [redacted] al risarcimento dei danni derivanti dal minor valore degli immobili compravenduti; con vittoria di spese.

Si costituiva in giudizio il Tofoni, deducendo che gli attori avrebbero potuto, ai sensi dell'art. 2889 c.c., provvedere a liberare i beni dalla ipoteca iscritta anteriormente al loro acquisto, ma per la quale non erano personalmente obbligati. Aggiungeva che si era adoperato per una soluzione bonaria della questione, offrendo anche la sua disponibilità a compiere gli atti necessari ed un concorso spese di € [redacted] soluzione non concretizzatasi per l'inerzia della [redacted]. Respingeva, comunque, qualsiasi addebito di responsabilità professionale e chiedeva il rigetto delle domande proposte contro di lui.

Si costituiva in giudizio la [redacted], procuratore della [redacted] deducendo la propria estraneità alle vicende oggetto di causa e precisando che la vendita in questione era successiva alla trascrizione della ipoteca a garanzia del mutuo, per cui i patti tra i contraenti erano in opponibili ad essa [redacted]. Chiedeva, quindi, il rigetto delle domande, essendo subordinato l'eventuale svincolo dell'autorimessa all'integrale pagamento del

Il Presidente  
Gerardo Ferillo

mutuo residuo, ammontante a € 80.658.805 per il frazionamento 4 ed a € [REDACTED] per il frazionamento 1.

La [REDACTED] ed il [REDACTED] benché ritualmente citati, non si costituivano in giudizio e venivano, pertanto, dichiarati contumaci.

Nel corso del giudizio la [REDACTED] veniva dichiarata fallita ed il Tribunale dichiarava l'interruzione del processo, poi riassunto nei confronti delle parti originarie e del fallimento [REDACTED] che rimaneva contumace. Per la [REDACTED] si costituiva la [REDACTED], ribadendo la sua opposizione alle domande attoree.

Successivamente veniva disposta C.T.U., poi sospesa in quanto all'udienza del 27/2/03 il procuratore della [REDACTED] dichiarava che il [REDACTED] aveva estinto anticipatamente e totalmente il mutuo che gravava anche sull'autorimessa degli attori. Venivano fatti alcuni rinvii di udienza per addivenire ad una soluzione conciliativa, che non avevano sito.

Acquisiti i documenti prodotti e precisate le conclusioni come in epigrafe, la causa veniva trattenuta in decisione all'udienza dell'24/2/05 con la concessione dei termini ex art. 190 c.p.c.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Osserva il Tribunale che nelle more del giudizio il mutuo gravante sull'autorimessa per cui è causa è stato estinto. Ne consegue che, essendo venuta meno la materia del contendere limitatamente al pagamento di quanto dovuto per l'estinzione, va solamente ordinato, come richiesto dagli attori la cancellazione della ipoteca iscritta.

  
Il Presidente  
Gerardo Perillo

Quanto alle spese necessarie per tale incombente e che saranno sostenute dagli attori, va stabilito se e a chi delle parti convenute, possano essere addebitate.

Quanto al fallimento [REDACTED] va rilevato che la società venditrice nel rogito si era impegnata ad estinguere la quota di mutuo gravante sugli immobili compravenduti nonché a cancellare la relativa ipoteca. Evidente appare, quindi, le responsabilità della [REDACTED], la quale non ha adempiuto ad uno specifico obbligo contrattuale, per cui fondata appare astrattamente la domanda di risarcimento avanzata dagli attori nei confronti della venditrice. E' però da rilevare che nelle more del giudizio detta società è stata dichiarata fallita e in tale situazione qualsiasi credito per fatti anteriori alla sentenza di fallimento deve essere fatto valer con l'insinuazione al passivo, dovendo la domanda proposta innanzi al tribunale ordinario essere dichiarata improcedibile.

Quanto al Notaio [REDACTED] non risulta esservi stata alcuna colpa professionale nel suo operato. Ed invero, gli attori non si lamentano dell'esistenza di una ipoteca non accertata dal Notaio rogante, il che potrebbe configurare una sua responsabilità, ma semplicemente del fatto che la venditrice non ha dato poi luogo al suo impegno di estinguere il mutuo e cancellare la ipoteca, circostanze queste successive ed estranee al rogito.

Relativamente alla [REDACTED], essa è del tutto estranea alle vicende che hanno portato alla presente causa, né si potrebbe configurare un suo obbligo ad estinguere il mutuo e cancellare l'ipoteca sena aver preventivamente riscosso il suo credito. Nel momento in cui il [REDACTED] ha provveduto al pagamento, essa

Il Presidente  
Gerasimo Perillo

convenuta ha comunicato di avere estinto il mutuo e non si è opposta alla cancellazione della ipoteca.

Quanto, infine, al [REDACTED], anche egli è stato estraneo all'obbligo assunto dalla [REDACTED] ed ha comunque estinto il debito ipotecario gravante anche sull'autorimessa degli attori.

Nei confronti di tali tre convenuti, pertanto, non si configura alcuna ipotesi di responsabilità, per cui le domande degli attori vanno respinte.

La complessità della situazione ed il comportamento processuale delle parti inducono il Tribunale a dichiarare interamente compensate tra le parti le spese del giudizio.

Le spese di C.T.U. vanno, invece, poste a carico degli attori, che l'hanno richiesta.

P. Q. M.

IL TRIBUNALE DI MILANO - QUARTA SEZIONE CIVILE

definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n° 16327/00 R.G., vertente tra [REDACTED] (attori), [REDACTED] [REDACTED] c. [REDACTED] [REDACTED] (convenuti), ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione respinte, così provvede:

- 1) **Accoglie** per quanto di ragione la domanda proposta dagli attori ed ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari di [REDACTED] esonerandolo da responsabilità in merito, di procedere alla cancellazione dell'ipoteca iscritta con nota 30/7/87 ai nn. 8251/1320 sul seguente immobile: autorimessa sita in [REDACTED] via [REDACTED] posta al piano primo sotterraneo, censita al

Il Presidente  
Geraldino Verillo

NCEU del Comune di [REDACTED]

2) **Dichiara** improcedibili le domande proposte contro il fallimento [REDACTED]

3) **Respinge** le ulteriori domande proposte contro gli altri convenuti.

4) **Dichiara** interamente compensate tra le parti le spese del giudizio.

5) **Pone** le spese di C.T.U. a carico degli attori.

Così deciso in Milano il 14 giugno 2005.

IL PRESIDENTE

(Dott. Gerardo Perillo)

*[Handwritten signature of Gerardo Perillo]*  
Il Presidente  
Gerardo Perillo

**Ente:** Tribunale di Milano

**Data:** 14/06/2005

**Numero:** 7540

**Intestazioni:** Ipoteca

**Contenuto:** ipoteca; mutuo; cancellazione; trasferimento immobiliare; responsabilità del venditore; fattispecie