

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

il TRIBUNALE di MILANO

in composizione monocratica

Sezione IV civile

Giudice Giovanni Rollero

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Sent. 1853/07
Rep. 1451/07

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza del 19 ottobre 2006 ed introitata per la decisione in data 8 gennaio 2007, promossa

DA

[redacted] o [redacted], elettivamente domiciliato in via dei Bossi nr. 4, Milano, presso lo studio degli Avvocati Goffredo Guerra e Giovanni Mangialardi, che lo rappresentano e difendono per delega a margine dell'atto di citazione,

ATTORE

CONTRO

[redacted] C.F. [redacted], elettivamente domiciliata in corso di Porta Vittoria nr. 18, Milano, presso lo studio degli Avvocati Maria Teresa Gianotti e Davide Seveso, che la rappresentano e difendono per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,

CONVENUTA

[redacted] C.F. [redacted], elettivamente domiciliata in via Donizetti nr. 3, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Giorgio Giorgi, che la rappresentano e difendono per delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione,

CONVENUTA

A [redacted] C.F. 80416110585, rappresentata e difesa ex lege dall'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Milano ed ivi domiciliata, presso gli uffici di via Freguglia nr. 1, Milano,

CONVENUTA

[REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED]

CONVENUTI contumaci

[REDACTED] **Rappresentanza Generale per l'Italia** C.F. [REDACTED]

elettivamente domiciliata in via Manin nr. 3, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Lucia Adelfio, rappresentata e difesa dagli Avvocati Roberto Bagnardi e Marco Ferraro del Foro di Roma, per delega in calce alla copia notificata dell'atto di chiamata in causa,

TERZA CHIAMATA

Oggetto: vendita di cose immobili – iscrizione di ipoteca

Conclusioni: come da fogli allegati



Foglio di precisazione delle conclusioni

Per [redacted], con l'Avv. Giovanni Mangialardi

contro

Sig. [redacted] e la [redacted]

e

[redacted], con l'Avv. Davide Seveso,

e

[redacted], con l'Avv. Giorgio Giorgi

e

C [redacted], con l'Avv. Avvocatura
dello Stato

convenuti

* * *

Piaccia all'Ill.mo Giudice adito:

nel merito:

- accertare e dichiarare l'inadempimento contrattuale del Sig. [redacted] [redacted] (avendo egli omesso di informare l'attore dell'esistenza dell'ipoteca iscritta presso il Monte dei Paschi di Siena sull'immobile oggetto di compravendita) e condannare quest'ultimo al risarcimento dei danni causati all'A [redacted] danni che saranno quantificati in corso di causa;
- accertare e dichiarare la responsabilità professionale del Notaio [redacted] [redacted] e condannarla al risarcimento dei danni causati all'Arch. [redacted] per violazione degli obblighi nascenti dal rapporto professionale instaurato, danni che saranno quantificati in corso di causa;
- alternativamente o cumulativamente all'accertamento della responsabilità

I procuratori e difensori della Dr.ssa [REDACTED], nell'interesse della propria assistita, precisano le seguenti

CONCLUSIONI

Voglia il Tribunale, disattesa e respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione e con ogni declaratoria necessaria e conseguenziale,

nel merito:

in via principale

respingere con ogni opportuna motivazione e statuizione le domande tutte proposte dall'Arch. [REDACTED] con l'atto di citazione notificato in data 23 marzo 2004 alla Dr.ssa [REDACTED]

in via subordinata:

nella denegata ipotesi di accertamento di responsabilità della Dr.ssa E [REDACTED] [REDACTED] in relazione ai fatti ed ai titoli dedotti dall'Arch. [REDACTED] rullli dichiarare tenuta la [REDACTED] - Rappresentanza Generale per l'Italia a tenerla manlevata ed indenne dal pagamento di qualsiasi somma dovesse essere riconosciuta dal Tribunale in favore dell'attore e per l'effetto condannare la [REDACTED] - Rappresentanza Generale per l'Italia al pagamento di tali somme all'Arch. E [REDACTED]

in via istruttoria

qualora ne venga ritenuta l'opportunità, ammettere i seguenti capitoli di prova per testi:

- Vero che in data 10 febbraio 2000, giorno in cui è stato sottoscritto dalle parti Arch. [REDACTED] e S. [REDACTED] e [REDACTED] l'atto di vendita dell'immobile sito in Milano Via morazzone n. 10, venne effettuata una ispezione ipotecaria a nome dei ven-

ditori;

- Vero che a seguito dell'entrata in vigore della L. 27.02.1985 n. 52 e dei successivi D.M. 9.01.1990, D.M. 10.03.1995 e D.M. 29.04.97 che hanno introdotto e regolamentato l'informatizzazione delle Conservatorie, la chiave di ricerca per la consultazione della banca dati residente nel server dell'Ufficio del Territorio consiste nell'inserimento dei dati del soggetto, con particolare riferimento all'algoritmo del nome e del cognome della persona sul cui conto si vuole interrogare il sistema informatico;
- Vero che la chiave di ricerca deve contenere necessariamente sia il nome che il cognome del soggetto e inserendo il solo cognome il motore di ricerca chiede l'iserimento anche del nome.

Si indicano a testi, con riserva di altri indicarne:

- Dr. [REDACTED], Milano;
- Dr.ssa D. [REDACTED], Milano;
- Sig. S. [REDACTED], Milano.

Con vittoria di spese, diritti e onorari.



CONCLUSIONI

Per l'Agenzia del Territorio:

“Voglia l'Ill.mo Tribunale respingere tutte le domande proposte nei confronti dell'Agenzia del Territorio (Conservatoria dei Registri Immobiliari) in quanto infondate in fatto ed in diritto.

Con vittoria di spese, diritti ed onorari.”

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'K' or similar character, followed by a vertical line and a small hook at the bottom.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato F [redacted] conveniva in giudizio i sigg.ri Y [redacted] e L [redacted], il notaio E [redacted] di Milano, la S [redacted] di I [redacted] (di seguito [redacted]) e la C [redacted] ed esponeva che:

- con atto del 10 febbraio 2002 in autentica del notaio T [redacted] aveva acquistato un magazzino al piano terreno del fabbricato di via Morazzone nr. 10, Milano, vendutogli dal sig. Y [redacted] avente il codice fiscale [redacted] e dal coniuge sig.ra [redacted] ambedue di nazionalità cinese, residenti a Milano;
- nel contratto di compravendita le parti venditrici avevano prestato la garanzia per l'evizione ed avevano garantito la piena libertà dell'immobile da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, oneri fiscali e condominiali arretrati, con eccezione di un'ipoteca volontaria iscritta in data 15 ottobre 1993 a favore della Banca Popolare di Verona - Banco S. Gimignano e S. Prospero S.c.a.r.l. e di un'ipoteca giudiziale iscritta a favore della medesima banca sulla quota di un mezzo di proprietà del sig. [redacted] in data 8 ottobre 1999, in forza di un decreto ingiuntivo di data 6 ottobre 1999;
- al momento del rogito il sig. [redacted] aveva pagato il prezzo rimettendo direttamente alla banca creditrice ipotecaria l'importo di £ 90.000.000, pari ad € 46.481,12 ed ottenendo così l'assenso alla cancellazione delle due ipoteche, mentre il prezzo residuo di £ 52.000.000, pari ad € 27.113,99 era stato versato ai coniugi venditori;
- in tal modo l'acquirente aveva ritenuto di essere entrato nella piena proprietà di un bene libero dalle uniche iscrizioni pregiudizievoli, dichiarate dai venditori ed accertate dal notaio;
- con contratto preliminare dell'11 aprile 2003 [redacted] aveva promesso di vendere l'immobile in questione a tale C [redacted], con rogito da stipulare entro il 20 dicembre 2003;
- poco dopo la sottoscrizione del preliminare il notaio E [redacted] di [redacted], incaricata dal promissario acquirente, aveva rilevato che prima dell'acquisto di [redacted] in data 21 gennaio 2000, [redacted] aveva iscritto sull'immobile oggetto del preliminare altra

- ipoteca giudiziale, a carico di tale Y [REDACTED], persona di sesso femminile, avente il codice fiscale Z [REDACTED]
- appresa tale circostanza, il promissario acquirente sig. N [REDACTED] aveva ricordato a [REDACTED] l'obbligo assunto di vendergli un immobile libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli;
 - aveva subito preso contatto con il notaio [REDACTED] che gli aveva spiegato che l'iscrizione ipotecaria a favore di [REDACTED] pur se anteriore al suo acquisto, non era stata rilevata perché la garanzia reale del credito di [REDACTED] era stata iscritta a favore di un soggetto diverso per sesso (femmina anziché maschio), generalità (Y [REDACTED] di Y [REDACTED]) e codice fiscale (v. sopra) rispetto al suo dante causa;
 - con lettera raccomandata dell'8 aprile 2003 aveva invitato [REDACTED] a provvedere all'immediata cancellazione dell'ipoteca iscritta sul bene, ma la banca, con lettera del 6 maggio 2003, aveva rifiutato di aderire alla richiesta, osservando che, indipendentemente dalle erronee indicazioni di dati, l'ipoteca iscritta il 21 gennaio 2001 non poteva ritenersi invalida;
 - a seguito dell'atteggiamento di [REDACTED] era stato presentato al Tribunale di Milano un ricorso ex art. 700 cpc, affinché fosse ordinato alla banca di prestare l'assenso alla cancellazione di ipoteca, facendo notare, in tale sede, che l'ipoteca di [REDACTED] non era stata rilevata neppure nel corso della procedura di espropriazione immobiliare promossa davanti al Tribunale di Milano dalla Banca Popolare di Verona e Novara S.c.a.r.l. contro Y [REDACTED]
 - in particolare, da una certificazione notarile rilasciata il 3 febbraio 2003 dal notaio Carimati di Milano, si evinceva che non vi era alcuna iscrizione ipotecaria a favore di [REDACTED] e contro il sig. Y [REDACTED] su alcun bene;
 - il Tribunale, tuttavia, sia in primo grado sia in sede di reclamo aveva ritenuto l'insussistenza del *periculum in mora* a sostegno della domanda cautelare e non aveva emesso il provvedimento ex art. 700 cpc, senza entrare nel merito della correttezza della iscrizione ipotecaria eseguita dalla banca;
 - il tentativo di comporre la vicenda stragiudizialmente con la banca ed il notaio Terrenghi non aveva sortito effetto.

Su queste premesse l'attore evidenziava diversi, concorrenti profili di responsabilità.

In primo luogo, si faceva valere l'inadempimento contrattuale dei venditori, che avevano dichiarato l'esistenza di due sole ipoteche gravanti sul bene, ottenendo dall'acquirente il versamento delle somme necessarie per l'estinzione, ma avevano taciuto, in contrasto con i principi di

correttezza e buona fede, l'iscrizione dell'ipoteca a garanzia del credito di [REDACTED], cosicché l'attore aveva acquistato un bene gravato da un'ipoteca con la convinzione che fosse libero da iscrizioni pregiudizievoli e nel medesimo convincimento lo aveva promesso in vendita ad un terzo, rischiando, a sua volta, di incorrere in responsabilità per inadempimento del contratto preliminare sottoscritto in vista della cessione del bene al sig. [REDACTED]. Dei danni in tal modo subiti da [REDACTED] avrebbe dovuto rispondere, primo luogo, il sig. [REDACTED].

Si invocava, poi, la responsabilità contrattuale del notaio [REDACTED], che non aveva rilevato l'iscrizione ipotecaria riscontrata da altro notaio, incaricato dal promissario acquirente, avente causa dell'attore.

Premesso che era onere del professionista provare di aver svolto il proprio incarico con la dovuta diligenza ex art. 1176 II comma cc, l'attore richiamava il costante insegnamento della giurisprudenza di legittimità in punto di responsabilità del notaio per il compimento delle attività, *in primis* le c.d. "visure" ipotecarie e catastali, "preparatorie e successive (alla compilazione dell'atto, ndr) perché sia assicurata la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto e del risultato pratico perseguito dalle parti". (così Cass. II Sez. civ., sent. nr. 8470/2002)

Al riguardo si affermava che la prova del fatto che il notaio [REDACTED] non avesse soddisfatto il normale livello di diligenza richiestole si rinveniva nel fatto che altro notaio era riuscito ad appurare l'esistenza dell'iscrizione ipotecaria fatta eseguire il 21 gennaio 2000 da [REDACTED] a garanzia di un credito di £ 325.000.000.

A nulla, in particolare, poteva rilevare la circostanza che l'ipoteca di [REDACTED] fosse stata iscritta a carico di un soggetto indicato erroneamente quanto al sesso (ed anche, si deve subito aggiungere, quanto al nome ed al codice fiscale, ndr) perché un'accurata attività di verifica quale quella successivamente eseguita dal notaio Binacchi, incaricata dal sig. [REDACTED], avrebbe permesso anche al notaio [REDACTED] di scoprire l'iscrizione ipotecaria di cui si discute.

Si chiedeva, pertanto, che la professionista fosse condannata, in via solidale con il convenuto [REDACTED], al risarcimento di tutti i danni subiti dall'attore.

In via alternativa o cumulativa alla responsabilità del notaio, si configurava un'ipotesi di responsabilità di [REDACTED], per aver trasmesso alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano dati errati della persona contro cui era stata richiesta l'iscrizione di ipoteca.

Si affermava, infatti, che è onere del creditore indicare esattamente i dati del debitore contro cui viene richiesta l'iscrizione ipotecaria nonché i dati identificativi della porzione immobiliare in tal modo gravata, a tutela dei terzi estranei al rapporto obbligatorio sottostante la garanzia reale.

Si sosteneva, quindi, che a causa dell'errore di [REDACTED] non rilevato dal notaio [REDACTED] [REDACTED] si era trovato ad acquistare un bene gravato da un'ipoteca scoperta solo dopo l'acquisto. Dei

danni subiti dall'attore per effetto di tale situazione, [REDACTED] avrebbe dovuto rispondere a titolo di illecito extracontrattuale, ai sensi dell'art. 2043 cc.

L'attore prospettava anche, in via alternativa o cumulativa, un'ulteriore ipotesi di responsabilità a carico degli uffici della Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano, richiamando il disposto degli artt. 2839 e 2841 cc e sostenendo che il "probabile avvenuto inserimento da parte della Conservatoria nella nota d'iscrizione del nome errato... e dei relativi codici fiscali, ha comportato come logica conseguenza la difficoltà di evidenziare la formalità iscritta" da [REDACTED]. Al riguardo l'attore concludeva che, ove si fosse accertato un difetto di "scrupolosità ed attenzione all'adempimento" da parte degli addetti alla Conservatoria, la stessa avrebbe dovuto rispondere dei danni da lui sofferti, "in concorso con gli altri obbligati".

Riservandosi di provvedere alla quantificazione dei danni subiti per avere acquistato, ritenendolo libero, un immobile gravato da un'iscrizione ipotecaria a garanzia di un debito consistente, l'attore chiedeva che il venditore [REDACTED] fosse condannato al risarcimento dei danni "in aggiunta, alternativamente o cumulativamente, al notaio [REDACTED] a titolo di responsabilità contrattuale, al Monte dei Paschi di Siena ed alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano a titolo di responsabilità extracontrattuale".

Con comparsa tempestivamente depositata il 19 maggio 2004, si costituiva il notaio [REDACTED], chiedendo preliminarmente di essere autorizzata a chiamare in causa la F [REDACTED] e [REDACTED] per [REDACTED], suoi assicuratori della responsabilità civile per danni arrecati a terzi nell'esercizio dell'attività professionale in forza della sua adesione alla polizza sottoscritta dal Consiglio nazionale del notariato.

Nel merito, il notaio escludeva ogni profilo di responsabilità, perché l'ipoteca iscritta a favore di [REDACTED] con dati identificativi errati del venditore non era stata rilevata e non avrebbe potuto esserlo mediante le ordinarie consultazioni dei registri informatizzati, che avviene mediante un'unica chiave di ricerca, consistente nell'inserimento dei dati esatti del soggetto sul cui conto si interroga il sistema informatico.

Il fatto che l'iscrizione ipotecaria non fosse stata accertata anche da altro notaio nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare promossa da altra banca contro Y [REDACTED] era richiamato a conferma della diligenza dell'operato del notaio qui convenuta.

Per contro, si affermava l'ininfluenza del fatto che altra collega avesse riscontrato l'esistenza dell'ipoteca, non essendovi alcun onere aggiuntivo per il professionista oltre alla effettuazione delle "visure" mediante collegamento telematico alla banca dati dell'Ufficio del Territorio mediante sistemi informatici ufficiali.

Si evidenziava, inoltre, che l'iscrizione ipotecaria ottenuta da [REDACTED] doveva ritenersi invalida sotto tutti profili, ex art. 2665 cc, considerato che il decreto ingiuntivo era stato emesso nei confronti di un soggetto inesistente, di sesso femminile anziché maschile, con un nome ed un codice fiscale diversi da quelli dell'effettivo proprietario del magazzino di via Morazzone nr. 10, per cui è causa.

Da queste considerazioni la convenuta arguiva che il comportamento di [REDACTED] era da ritenersi illegittimo ed ingiustificato, perché la banca, oltre ad aver iscritto un'ipoteca invalida, creando una situazione di incertezza, si era sempre rifiutata di prestare il consenso alla cancellazione del vincolo, chiestale ripetutamente da Florulli, la cui permanenza non le arrecava alcun vantaggio.

Tale comportamento di [REDACTED] si era negativamente ripercosso, sia pur indirettamente, anche sul notaio Terrenghi, che era stata convenuta in giudizio per fatti a lei in alcun modo addebitabili.

La convenuta, pertanto, ferma restando la chiamata in causa dell'assicuratore della responsabilità civile, per esserne garantita, chiedeva il rigetto di tutte le domande proposte nei suoi confronti dall'attore.

Con comparsa tempestivamente depositata il 19 maggio 2004, si costituiva l'Avvocatura dello Stato di Milano per conto dell'Agenzia del Territorio, rinunciando ad eccepire la irrivalità della notifica dell'atto di citazione presso l'ufficio della Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano, priva di personalità giuridica in quanto organo periferico della Agenzia del Territorio, con la quale avrebbe dovuto essere instaurato il contraddittorio.

Nel merito, si escludeva ogni responsabilità dell'Amministrazione sulla base della nota di iscrizione ipotecaria presentata da [REDACTED] su supporto informatico, recante, al pari del decreto ingiuntivo a seguito del quale era stata iscritta l'ipoteca, i dati identificativi del debitore errati nella maniera già più volte illustrata.

In altri termini, la Conservatoria, constatata la corrispondenza per nome, cognome, codice fiscale e sesso fra il debitore risultante dal decreto ingiuntivo ed il soggetto a carico del quale era stata richiesta l'iscrizione di ipoteca, aveva dato corso ad adempimenti doverosi, senza che vi fosse neppure la teorica possibilità di nutrire sospetti tali da suggerire l'opportunità di più approfondite verifiche.

Si chiedeva, quindi, il rigetto integrale di tutte le domande proposte nei confronti dell'Agenzia del Territorio.

Con comparsa tempestivamente depositata il 9 giugno 2004 si costituiva [REDACTED] sostenendo che le indicazioni identificative erronee contenute nella nota di iscrizione ipotecaria e, quindi, nei

registri immobiliari, erano di entità e natura tali da non determinare la nullità dell'iscrizione, ma solo il diritto e/o l'obbligo di rettifica ex art. 2841 II comma cc.

Al riguardo si osservava che il nome di un soggetto di nazionalità cinese era stato correttamente indicato, seppur scomposto (Y██████ in luogo di Y██████) e che l'errata menzione del codice fiscale, pur se inserito fra le prescrizioni di cui all'art. 2839 I comma cc, non avrebbe dovuto comportare alcuna nullità, in presenza dell'univoca e conforme indicazione del nome, del cognome, del luogo e della data di nascita.

Si sottolineava che le stesse argomentazioni dell'attore, nella parte dell'atto introduttivo in cui erano esposte le conclusioni presentate contro il notaio T██████, contenevano l'ammissione della possibilità non soltanto teorica, ma anche concreta, visto quanto era stato appurato dal notaio ████████ di individuare l'ipoteca iscritta da ████████ contro il sig. Z██████.

Si sosteneva l'inesistenza di alcuna responsabilità della banca tanto per l'ipotesi di validità dell'iscrizione ipotecaria del 21 gennaio 2000 quanto per l'ipotesi di nullità della stessa. Nel primo caso, infatti, l'attore avrebbe potuto dolersi solo del comportamento professionale del notaio Terrenghi, che non aveva rilevato un'iscrizione individuabile con l'ordinaria diligenza. Nel secondo caso l'immobile acquistato dal sig. ████████ sarebbe stato libero da un'iscrizione altrimenti pregiudizievole, perché di data anteriore al suo acquisto e, pertanto, non si sarebbe potuto configurare alcun danno risarcibile.

All'udienza di prima comparizione, celebrata il 17 novembre 2004, si costituivano i ████████ e ████████, chiarendo, in primo luogo, che la polizza assicurativa stipulata dai ████████ con il Consiglio nazionale del notariato prevedeva una franchigia a carico del notaio di € 42.000,00, sicché, in caso di accoglimento della domanda dell'attore nei confronti del notaio Terrenghi, costoro sarebbero stati tenuti a manlevarla solo per l'importo eccedente tale franchigia.

Nel merito, si escludeva alcuna colpa professionale del notaio, che aveva documentato di aver eseguito rituali "visure" circa un mese prima della stipula della compravendita (il 5 gennaio 2000) e di averle ripetute, con identico esito, negativo quanto all'ipoteca di ████████, il giorno stesso (il 10 febbraio 2000) dell'atto di cui si discute.

La "visura" era risultata negativa anche nell'aprile 2003, quando il sig. ████████ aveva informato il notaio T██████ dell'esistenza di un'ipoteca non rilevata in precedenza.

Si sosteneva, per un verso, che la condotta professionale dell'assicurata era stata conforme al dovere di diligenza e che, per altro verso, l'iscrizione ipotecaria di ████████ presentava vizi tali da determinarne la nullità.

La compagnia assicuratrice censurava anche la genericità delle conclusioni dell'attore in punto di determinazione del danno di cui si chiedeva il risarcimento e, ferma restando la richiesta

subordinata di tener conto della franchigia assicurativa, si chiedeva il rigetto di tutte le domande proposte da [REDACTED] nei confronti del notaio [REDACTED].

All'udienza dell'8 febbraio 2005, documentata dall'attore la ritualità della notifica dell'atto di citazione ai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], se ne dichiarava la contumacia e tutte le parti chiedevano l'assegnazione di termini per la precisazione e modifica delle domande e per richieste istruttorie e produzioni documentali.

Con ordinanza riservata all'udienza del 31 maggio 2005, depositata l'1 giugno 2005, la causa era ritenuta matura per la decisione ed il 19 ottobre 2006 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio degli atti finali, l'8 gennaio 2007 la causa era trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'attore, che, pure, disponeva, prima di avviare questo giudizio, di tutti i documenti necessari per una compiuta valutazione della fattispecie concreta, ha chiamato in giudizio tutti i soggetti che, in astratto e senza riferimento alla realtà degli accadimenti storici, avrebbero potuto dare causa, da soli o con condotte concorrenti, alla vicenda controversa.

In sostanza, si è ritenuto opportuno privilegiare l'esigenza di "completezza" su quella di "coerenza" delle domande e la circostanza non ha mancato d'essere valorizzata da taluno dei convenuti (ad esempio, dalla difesa di [REDACTED], a pagg. 7-8 della comparsa di costituzione e risposta) per indirizzare, del tutto ritualmente, l'attenzione del giudicante solo su taluni aspetti di una vicenda contenziosa sicuramente inconsueta.

In questa prospettiva si può cominciar con l'osservare che del tutto infondata pare, già sulla base di un primo esame dei documenti rilevanti nella disponibilità delle parti, la chiamata in causa dell' [REDACTED], per l'ipotizzato difetto di diligenza degli addetti alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano in relazione all'adempimento loro richiesto da [REDACTED] per l'iscrizione di ipoteca del 21 gennaio 2000, eseguita, come ormai è noto, a carico di un soggetto diverso, quanto al nome, al codice fiscale ed al sesso, rispetto all'effettivo debitore della banca convenuta.

Ha chiarito, fin dal primo scritto difensivo, l'Avvocatura dello Stato di Milano, costituitasi per l'Agenzia del Territorio, che l'iscrizione di ipoteca venne effettuata a carico del soggetto identificato con i dati riportati da [REDACTED] sulla nota di iscrizione (cfr. doc. 1 fasc. A [REDACTED] T [REDACTED]), che coincidono perfettamente con quelli riportati sul titolo, il decreto ingiuntivo nr. 703/2000 emesso il 13 gennaio 2000 dal Tribunale di Milano. Non pare inutile osservare che i dati errati presenti sul decreto ingiuntivo sono stati ripresi alla lettera dal ricorso per ingiunzione

depositato il 4 dicembre 1999 (cfr. doc. 2 fasc. **A. [redacted]**) che è, in definitiva, l'ultimo anello (per quanto dedotto in causa dalle parti) di una "concatenazione" di documenti, recanti tutti gli errori ben noti.

Non si vede, pertanto, quale condotta negligente, attiva od omissiva, possa essere rimproverata agli addetti della Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano e, del resto, neppure la parte attrice ha chiarito alcunché al riguardo, pur avendo insistito nelle domande proposte contro la Conservatoria (*rectius*, l'**A. [redacted]**) nelle conclusioni precisate al termine della causa.

Sembra evidente, pertanto, l'infondatezza delle domande dell'attore nei confronti di questa convenuta, per la carenza, apprezzabile fin da un momento precedente l'instaurazione di questo giudizio, dei presupposti in fatto ed in diritto per l'affermazione della responsabilità extracontrattuale del soggetto preposto al pubblico ufficio.

Ne consegue che l'attore dovrà essere condannato alla rifusione delle spese di lite dell'**A. [redacted]**, liquidate come da dispositivo.

L'esame delle ulteriori domande dell'attore implica necessariamente una valutazione preliminare circa le conseguenze degli errori pacificamente contenuti nella nota di iscrizione presentata da **[redacted]** in ordine alla validità della iscrizione ipotecaria eseguita il 21 gennaio 2000 sul fabbricato di via Morazzone nr. 10.

La disciplina delle formalità per l'iscrizione dell'ipoteca è posta dall'art. 2839 cc, che prevede che per eseguire l'iscrizione è necessario presentare agli uffici della Conservatoria il titolo costitutivo (nel nostro caso il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo nr. 703/2000 emesso il 13 gennaio 2000 dal Tribunale di Milano su ricorso di **[redacted]** ed una nota sottoscritta dal richiedente, che deve indicare, fra l'altro: "il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita e il numero di codice fiscale...del debitore...".

Le conseguenze delle omissioni o inesattezze nei titoli o nelle note sono disciplinate dall'art. 2841 cc, che stabilisce che: "L'omissione o l'inesattezza di alcune delle indicazioni nel titolo, in base al quale è presa l'iscrizione, o nella nota non nuoce alla validità dell'iscrizione, salvo che induca incertezza sulla persona del creditore o del debitore o sull'ammontare del credito ovvero sulla persona del proprietario del bene gravato, quando l'indicazione ne è necessaria, o sull'identità dei singoli beni gravati".

Ha chiarito la giurisprudenza di legittimità che: "Per stabilire se e in quali limiti un determinato atto trascritto sia opponibile ai terzi deve aversi riguardo esclusivamente al contenuto della nota di trascrizione, dovendo le indicazioni riportate nella nota stessa consentire di individuare, senza possibilità di equivoci e di incertezze, gli estremi essenziali del negozio ed i beni

ai quali esso si riferisce, senza necessità di esaminare anche il contenuto del titolo, che insieme con la nota, viene depositato presso la conservatoria dei registri immobiliari". (così Cass. Sez. II civ., sent. nr. 10774/1991)

A nulla vale, in altri termini, la possibilità di attingere *aliunde* indicazioni idonee a rimuovere una situazione di incertezza circa i soggetti o i beni destinatari degli effetti ovvero costituenti l'oggetto di un atto per il quale è prescritta la trascrizione o iscrizione.

Si tratta di una essenziale regola interpretativa, volta ad assicurare l'effettività del sistema di pubblicità immobiliare, che prevede l'invalidità dell'iscrizione quale grave conseguenza di omissioni od inesattezze tali da determinare una situazione di incertezza, che deve essere apprezzata, come ha chiarito la migliore dottrina che si è occupata dell'argomento, con una valutazione non solo oggettiva, ma anche soggettiva, riferita alle possibili valutazioni non già di un operatore professionale (notaio, avvocato, intermediario immobiliare ecc.), ma di un uomo medio che consulti i registri.

In sostanza, le esigenze di certezza da cui è ispirata la disciplina, di ordine pubblico, della pubblicità immobiliare, impongono che dalla mera consultazione dei registri immobiliari, che debbono riprodurre fedelmente il contenuto della nota di iscrizione ipotecaria, chiunque possa ricavare, senza possibilità di equivoci od incertezze, l'identità delle persone del creditore, del debitore e dell'eventuale terzo datore di ipoteca - individuati con il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita (sostituiti dalla denominazione o ragione sociale e dalla sede, in caso di persone giuridiche) ed il codice fiscale - l'ammontare del credito garantito dall'iscrizione e l'identità dei singoli beni gravati.

In particolare, non è controverso che l'omessa indicazione dei soggetti comporti sempre invalidità dell'iscrizione ipotecaria, mentre un'indicazione incompleta od inesatta determini la nullità solo in quanto induca incertezza.

La difesa di [REDACTED] ha accennato all'indirizzo dottrinale secondo cui "l'indicazione inesatta del solo nome non determina necessariamente l'invalidità dell'iscrizione", al pari dell'inesattezza del codice fiscale, da cui deriverebbe solo l'obbligo della rettifica. Si è sostenuto, pertanto, che i vizi dell'iscrizione di ipoteca del 21 gennaio 2000 potrebbero essere corretti, senza conseguenze sulla piena validità ed efficacia della stessa, che si è chiesto di accertare e dichiarare in questa sede.

La fondatezza della soluzione proposta da [REDACTED] deve essere vagliata in concreto, alla luce del criterio ispiratore della disciplina sopra sintetizzato, per comprendere se l'errata indicazione del nome - [REDACTED] in luogo di [REDACTED] - abbia determinato incertezza circa la persona del debitore di [REDACTED] nonché proprietario dell'immobile gravato di ipoteca dalla banca qui convenuta.

L'analogia riscontrata dal procuratore di [redacted] con un similare vizio nell'indicazione di un nome italiano – ad esempio Gian Carlo in luogo di Giancarlo – non pare, in realtà, sostenibile.

Infatti, la circostanza che il debitore di [redacted] nonché proprietario del bene gravato dell'iscrizione ipotecaria, fosse di nazionalità cinese e, quindi, identificabile con un nome ed un cognome la cui eventuale improprietà non è decifrabile dall'uomo medio di lingua e nazionalità italiana in questo momento storico (a diverse conclusioni si sarebbe, verosimilmente, potuti giungere per similari errori relativi a nomi in lingue straniere maggiormente affini all'italiano o, comunque, mediamente note nella nostra comunità nazionale, o, quantomeno, costituenti materia di studio nei nostri programmi scolastici: ad esempio “Jon” in luogo di “John” in inglese, “Maurisse” al posto di “Maurice” in francese o “Volfgang” invece di “Wolfgang” in tedesco ecc.) avrebbe richiesto la massima precisione nella redazione della nota di iscrizione ed impone, di conseguenza, un maggior rigore nella valutazione delle conseguenze dell'inesattezza.

Pare, in altri termini, che ove anche il notaio [redacted] avesse potuto prendere cognizione della nota di iscrizione dell'ipoteca di [redacted] non segnalata dalla consultazione dell'archivio informatico dell'[redacted] mediante la consueta chiave di ricerca basata sui dati anagrafici della persona - [redacted] di sesso maschile - la mera lettura della nota avrebbe lasciato intatto il dubbio (pur autorizzando un forte sospetto in proposito) circa l'identità o meno fra il sig. [redacted] dante causa dell'attore nella compravendita per atto in autentica del notaio convenuto e la sig.ra [redacted] apparente debitrice di [redacted] in forza del decreto ingiuntivo sulla cui base era stata eseguita l'iscrizione ipotecaria della cui validità si discute.

L'esigenza di certezza immediata cui è preordinato il sistema della pubblicità immobiliare impone, per ciò solo, di ritenere invalida l'iscrizione ipotecaria eseguita il 21 gennaio 2000 ed a nulla rileva .

A tale conclusione non è ostativo il rilievo che altro notaio, come noto, sia riuscito ad appurare l'esistenza dell'iscrizione ipotecaria in parola, posto che, se è vero che il notaio nei cui confronti il cliente fa valere la responsabilità contrattuale per omesso rilievo di un'iscrizione pregiudizievole, è tenuto a dimostrare di aver tenuto un comportamento diligente secondo i criteri di cui all'art. 1176 II comma cc, è pure vero che nel caso di specie il notaio convenuto ha dato prova documentale (cfr. docc. 1 e 2 fasc. [redacted]) di aver eseguito con l'ordinaria diligenza professionale, circa un mese prima dell'atto del 10 febbraio 2000, le ispezioni per dati anagrafici delle risultanze dei registri immobiliari a carico dei sigg.ri [redacted] e [redacted] reiterandole, con eguale esito negativo, la mattina dello stesso giorno in cui procedette alla

autenticazione delle sottoscrizioni in calce ed a margine del contratto di compravendita fra costoro e

In altre parole, il notaio convenuto ha dato prova di aver espletato il suo incarico con la diligenza richiesta dalla natura della sua attività professionale, compiendo quelle attività che, anche alla luce dei pertinenti richiami giurisprudenziali dell'attore e del convenuto (v., in particolare, Cass. Sez. II civ., sent. nr. 547/2002 e nr. 8470/2002; v. anche Cass. Sez. II civ. sent. nr. 552/2002 e nr. 7261/2003) debbono considerarsi doverose per un notaio non espressamente esonerato dall'obbligo di eseguire le "visure" ipotecarie e catastali dalle parti di un contratto di compravendita immobiliare, senza che, per contro, né l'attore né, cointeressati ad evidenziare profili di "colpa professionale" nella condotta del notaio, abbiano indicato altri comportamenti attivi od omissivi, sintomatici di una violazione degli obblighi contrattuali del professionista verso il cliente.

Conclusivamente, si deve dichiarare la nullità della iscrizione di ipoteca eseguita il 21 gennaio 2000 a richiesta di contro , indicata come persona di sesso femminile. Tale iscrizione ipotecaria non è, pertanto, opponibile all'attore.

Per altro verso si debbono rigettare tutte le domande proposte dall'attore nei confronti del notaio

L'inadempimento contrattuale del convenuto contumace sig. (nei cui confronti l'attore si è limitato a formulare conclusioni, sebbene sia stata chiamata in causa anche l'altra venditrice, sig.ra pure rimasta contumace) è escluso dalla invalidità della iscrizione ipotecaria eseguita a richiesta di Infatti, l'attore avrebbe potuto far valere in questa sede l'inadempimento dell'obbligazione del venditore di fargli acquistare la proprietà dell'immobile libera da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli solo se si fosse accertata in questa sede la validità e, quindi, l'opponibilità a Florulli, della iscrizione del 21 gennaio 2000. Le diverse conclusioni qui raggiunte impongono di ritenere che l'immobile, in effetti, venne trasferito libero da pregiudizi (sia pur per gli errori di e non certo per la... correttezza contrattuale dei venditori) e che, pertanto, non sussiste inadempimento del contratto di compravendita del 10 febbraio 2002.

L'attore ha chiesto che l'invalida iscrizione ipotecaria eseguita a richiesta di sia considerata un illecito extracontrattuale, produttivo di danno patrimoniale, del quale si chiede in questa sede il risarcimento, per un importo che non viene specificato nelle conclusioni precisate al termine della causa (né, tantomeno, era stato specificato nell'atto di citazione o nella memoria ex art. 183 Vcomma cpc), ma solo indicato per la prima volta nella memoria istruttoria e ribadito nella comparsa conclusionale. (spec. a pagg. 17-20)

Anche a prescindere dai dubbi sulla inammissibile genericità della domanda risarcitoria, sulla tardività delle precisazioni offerte solo con la memoria istruttoria, in violazione delle esigenze di difesa dei convenuti e sulla stessa possibilità di configurare come illecito extracontrattuale la condotta di [REDACTED] non si può fare a meno di osservare che, da un lato, debbono sicuramente escludersi talune componenti del danno patrimoniale di cui l'attore chiede il risarcimento, mentre altre richieste formulate con tale causale sono del tutto sfinite di prova.

In particolare, per le ragioni già ampiamente esposte non sussiste il danno corrispondente all'importo (indicato in € 167.848,50, v. comparsa conclusionale per l'attore a pag. 19) necessario per l'estinzione del debito garantito dall'ipoteca invalidamente iscritta da [REDACTED] non opponibile al sig. [REDACTED]

Manca del tutto la prova che gli interessi passivi addebitati nel 2003 e 2004 dalla Banca Popolare di Verona (lo stesso istituto di credito titolare delle due ipoteche estinte nell'ambito dell'operazione immobiliare fra [REDACTED] e i due cittadini cinesi) ad una società di persone di cui l'attore era accomandatario fossero inerenti alla vicenda per cui è causa e che, in particolare, tale esborso sia stato determinato dall'impossibilità di [REDACTED] di realizzare rapidamente una plusvalenza con la rivendita a terzi del magazzino di via Morazzone nr. 10.

Non è stata in alcun modo chiarita la vicenda contrattuale tra [REDACTED] ed il suo promissario acquirente, sig. [REDACTED], che non è parte in causa. L'attore si è limitato a produrre il preliminare di compravendita da lui stipulato l'11 aprile 2003 (cfr. doc. 8 fasc. attore) con tale [REDACTED] [REDACTED] relativo, tuttavia, ad un immobile al nr. 8 e non già al nr. 10 della via Morazzone e apparentemente (è il caso di dire) identificato con estremi catastali (foglio 309, mappale 188, subalterno 704) diversi da quelli desumibili dall'atto in autentica del notaio [REDACTED] (foglio 309, mappale 188, subalterno 1, *errare est humanum, perseverare...*). Anche a prescindere dal dubbio circa l'identità/diversità degli immobili oggetto dei due contratti, resta il fatto che l'attore non ha chiarito se il danno di cui chiede il risarcimento a tale titolo debba essere liquidato in funzione della somma corrispondente al doppio della caparra confirmatoria ricevuta, che potrebbe essere chiamato a restituire al promissario acquirente (come sembra intendersi da quanto scritto a pag. 18 della comparsa conclusionale) ovvero avendo riguardo alla somma corrispondente all'entità degli interessi legali, maturati e maturandi e della rivalutazione monetaria del saldo eventualmente dovuto dall'acquirente dell'immobile (in tesi, il sig. [REDACTED] in esecuzione del contratto preliminare prodotto in atti), all'atto del perfezionamento, allo stato futuro ed incerto, della compravendita immobiliare. Pare, in definitiva, che nemmeno per questa causale possa dirsi provato alcun danno risarcibile e che, in ogni caso, la domanda risarcitoria sia talmente generica, da non consentire una sufficiente individuazione della materia controversa.

Non resta che esaminare, in definitiva, la richiesta inerente l'importo di 3.000,00 €, pagato al legale di [REDACTED] (v. doc. 11 fasc. attore) a seguito della soccombenza di Florulli nel procedimento ex art. 700 cpc instaurato *ante causam* nei confronti della banca.

Trattandosi di una domanda cautelare strettamente correlata alla domanda di merito di accertamento dell'invalidità dell'iscrizione ipotecaria del 21 gennaio 2000 – l'unica domanda dell'attore di cui si è riconosciuta la fondatezza – è giustificata la condanna di [REDACTED] al rimborso delle somme ricevute a tale titolo, nel quadro della condanna della banca alla rifusione delle spese di lite di [REDACTED], liquidate in dispositivo. In assenza di una specifica domanda, tuttavia, [REDACTED] non può essere condannata anche alla rifusione delle spese sostenute da [REDACTED] per retribuire il proprio legale nel procedimento cautelare.

Per contro costui, soccombente nei confronti del notaio [REDACTED] e, di conseguenza, del terzo chiamato [REDACTED] (oltre che dell'[REDACTED], come si è già detto) dovrà rifondere le spese di lite, pure liquidate in dispositivo, degli altri convenuti costituiti e della terza chiamata.

PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nella contumacia di [REDACTED] e di [REDACTED] e nel contraddittorio delle altre parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

DICHIARA

la nullità della iscrizione di ipoteca eseguita il 21 gennaio 2000 dall'[REDACTED] Ufficio Provinciale di Milano, Circoscrizione di Milano 1, ai nr. 2876 di registro generale e 679 di registro particolare, a richiesta della Banca Monte dei Paschi di Siena SpA e contro [REDACTED] di sesso femminile, nata nella Repubblica Popolare di Cina il 3 luglio 1962, codice fiscale [REDACTED]

ORDINA

all'[REDACTED], Ufficio Provinciale di Milano, Circoscrizione di Milano 1 di cancellare la predetta iscrizione, con esonero da responsabilità;

RIGETTA

ogni altra domanda delle parti e

CONDANNA

la [REDACTED] a rimborsare a [REDACTED] le spese di lite, che si liquidano in € 221,00 per spese, € 2.700,00 per diritti, € 5.300,00 per onorari, € 1.000,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 9.221,00 oltre IVA e CPA come per legge, nonché a rimborsare allo stesso la somma di € 3.000,00, maggiorata di interessi legali dal 26 novembre 2004 al saldo, corrisposta in pari data al legale della [REDACTED] de [REDACTED], a titolo di rifusione delle spese del procedimento cautelare *ante causam*;

CONDANNA

Francesco Florulli a rifondere le spese di lite dei convenuti [REDACTED] ed [REDACTED] [REDACTED] e della terza chiamata [REDACTED] [REDACTED], Rappresentanza generale per l'Italia, così liquidate:

- per [REDACTED], € 388,00 per spese, € 2.700,00 per diritti, € 5.300,00 per onorari, € 1.000,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, € 9.388,00 oltre IVA e CPA come per legge;
- per l' [REDACTED] € 671,00 per diritti, € 3.300,00 per onorari e, così complessivamente, € 3.971,00;
- per i [REDACTED] Rappresentanza generale per l'Italia, € 42,00 per spese, € 2.700,00 per diritti, € 5.300,00 per onorari, € 1.000,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, € 9.042,00 oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 22 gennaio 2007.

il Giudice
Giovanni Rollero

