

Copia

Sentenza n.

N. 72567/04 R.G.

N. Reg. Dep.

Sent.	11864/2007
Rep.	9489/2007

Resp.
NOTAIO



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
IV Sezione Civile

Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, promossa con atto di citazione rispettivamente notificato il 3 e 2/11/2004

da

[redacted] C. F. [redacted] elettivamente domiciliato in Milano, Corso Matteotti 8 presso lo studio dell'Avv. Massimo Lupi che lo rappresenta e difende, unitamente agli Avv. Emilio Balocco e Stefano Farese del Foro di Torino, per delega a margine dell'atto di citazione

- ATTORE -

contro

[redacted] (C.F. [redacted])
elettivamente domiciliata in Milano, Via Larga n. 6 presso lo studio dell'Avv. Patrizia Sordellini che la rappresenta e difende, unitamente all'Avv. Giampiero Cipani, per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTA -

[Handwritten signature]
1

e contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) elettivamente domiciliato in Milano, Viale Corsica n. 42 presso lo studio dell'Avv. Maria Alessandra Pisano che lo rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTO -

nonchè nei confronti di

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in persona dei legali rappresentanti *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Milano, Via Anfossi n. 2 presso lo studio dell'Avv. Angelo Raffa che la rappresenta e difende per delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione per chiamata di terzo

- TERZA CHIAMATA -

Conclusioni: come da fogli di seguito allegati.

Svolgimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] conveniva in giudizio innanzi a questo Tribunale la signora [redacted] e il Notaio Dott. [redacted] per sentirli condannare, in via solidale o alternativa fra loro, al pagamento a titolo di risarcimento dei danni della somma di € 70.000,00 derivati dalla mancata vendita di un appartamento sito in Milano, via Muzio Scevola n. 10 di proprietà dell'attore che l'aveva acquistato dalla [redacted] con scrittura privata autenticata per Notaio [redacted] del 18/7/2001.

Lamentava in particolare il [redacted] che la convenuta aveva alienato l'immobile affermando di esserne proprietaria in forza di testamento olografo redatto dal marito [redacted] pubblicato l'8/10/99 e trascritto il 3/4/2000 e che solo anni dopo, avendo deciso di rivendere l'appartamento, aveva scoperto che sullo stesso era stata trascritta in data 1/6/2000 – cioè in epoca anteriore al suo acquisto- una domanda giudiziale relativa ad un'azione intentata presso il Tribunale di Brescia dal nipote del defunto [redacted] diretta a far dichiarare la nullità del testamento olografo in virtù del quale la [redacted] aveva acquistato l'immobile poi venduto al [redacted]

Avendo la [redacted] pur a conoscenza del gravame incombente sul bene, taciuto la circostanza che nemmeno era stata evidenziata dal Notaio [redacted] incaricato dall'attore di predisporre l'atto di compravendita ed effettuare le normali visure ipo-catastali, il [redacted] formulava domanda risarcitoria e chiedeva altresì di essere tenuto indenne dai convenuti per l'eventuale evizione che avrebbe potuto subire, con conseguente fissazione di idonea garanzia a suo favore da far rilasciare da primario istituto di credito o da primaria compagnia di assicurazione.

Si costituiva in giudizio la convenuta [redacted] che chiedeva il rigetto della domanda attorea proclamando la propria buona fede giacchè, vista l'età avanzata, le sue precarie condizioni di salute, la propria nazionalità straniera, mai

avrebbe potuto immaginare l'esistenza di detta trascrizione della quale era venuta a conoscere solo a seguito della denuncia del [REDACTED] quale, come potenziale acquirente, era comunque nelle condizioni di verificare lo stato dell'immobile.

Costituitosi in giudizio il Notaio [REDACTED] contestava le domande avversarie affermando che la domanda giudiziale trascritta in data 1/6/2000 gravava su otto immobili in Milano tra cui quelli in via Muzio Scevola 10 censiti al foglio 279, particelle 3476, 3477 sub. 23 e 3477 sub. 113 estranei alla vendita di cui il notaio era stato incaricato che concerneva invece l'appartamento int. 23 posto al secondo piano con annesso vano solaio int. 113 censito al foglio 279, mappale 146, subalterno 55.

Affermava che in ogni caso la signora [REDACTED], alla quale era già stato notificato l'atto di citazione avanti il Tribunale di Brescia, aveva - per il tramite del suo procuratore speciale- garantito che l'immobile era di sua piena proprietà, libero da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e che pertanto il suo era l'unico comportamento censurabile avendo la stessa taciuto al suo avente causa la verità dei fatti e reso false dichiarazioni al notaio.

Chiedeva quindi, in via preliminare, disporsi la sospensione del giudizio ex art. 295 c.p.c. in attesa della definizione di quello pendente a Brescia e, nel merito, il rigetto della domanda attorea con richiesta in ogni caso di autorizzazione alla chiamata in causa della propria assicurazione per essere dalla stessa manlevato.

Autorizzata la chiamata del terzo, si costituiva infine in giudizio la [REDACTED] la quale rappresentava i limiti della garanzia assicurativa pattiziamente definiti nella polizza sottoscritta dal Luppi ed in particolare l'applicazione di uno scoperto pari a 1/10 dell'importo di ogni sinistro (art. 5), l'obbligo di denuncia del sinistro per iscritto (art. 9) e il patto di gestione della lite con esclusione delle spese sostenute dall'assicurato per legali e tecnici non designati dalla società assicuratrice (art. 10).

Chiedeva pertanto il rigetto di ogni pretesa dell'attore nei confronti del Notaio [redacted], conseguentemente, della domanda di manleva dallo stesso azionata nei suoi confronti; in via subordinata, nell'ipotesi di soccombenza del convenuto Dott. [redacted] chiedeva di contenere comunque la domanda di manleva nei limiti di garanzia contrattualmente pattuiti.

All'udienza fissata ex art. 183 c.p.c., il Giudice -dato atto dell'impossibilità di esperire il tentativo di conciliazione stante l'assenza di tutte le parti- concedeva i termini per il deposito di memorie ex artt. 183 V comma e 184 c.p.c.

All'esito, il Giudice, ritenuto di rimettere le questioni istruttorie alla decisione finale unitamente al merito della causa, fissava udienza per la precisazione delle conclusioni.

Alla scadenza dei termini per il deposito delle difese conclusionali, la causa veniva trattenuta in decisione.

Motivi della decisione.

Risulta pacificamente dagli atti di causa che:

- nel maggio 2001 il signor [redacted] si rivolgeva al Notaio [redacted] incaricandolo di predisporre a suo favore l'acquisto dell'immobile sito in Milano, via Muzio Scevola n. 10 di proprietà della signora [redacted] e di svolgere conseguentemente tutte le normali verifiche sul bene (cfr. pag. 1 atto di citazione, pag. 2 comparsa di costituzione [redacted])
- con scrittura privata autenticata per Notaio [redacted] del 18/7/2001, la [redacted] alienava a [redacted] l'appartamento interno 23 al secondo piano con annesso vano di solaio distinto al N.C.E.U. del Comune di Milano al foglio 279, mapp. 146, sub. 55 proveniente per la parte venditrice dalla successione testamentaria in morte di [redacted] giusto

testamento olografo pubblicato l'8/10/1999 e trascritto il 3/4/2000 con il quale il *de cuius* nominava erede universale la moglie [REDACTED]

- nella stessa scrittura la parte venditrice garantiva che quanto venduto era di sua proprietà e "libero da pesi, vincoli, rapporti di affittanza, diritti di prelazione, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- in data 1/6/2000 risulta trascritta domanda giudiziale proposta da [REDACTED] con atto di citazione notificato alla [REDACTED] a mani proprie il 24/5/2000 con il quale veniva impugnato, per violenza e dolo ovvero per incapacità del testatore, il testamento olografo pubblicato dalla convenuta che revocava un precedente testamento pubblico del 5/6/97 con il quale il *de cuius* aveva lasciato alla moglie la villa di [REDACTED] e al nipote [REDACTED] il negozio e l'appartamento di via Campiglio 13 nonché l'appartamento di via Muzio Scevola 10;
- nella nota di trascrizione presentata l'1/6/2000 al quadro D si precisa che gli immobili oggetto della citazione "risultano attualmente censiti al N.C.E.U. foglio 278 a parte del mappale 581 (quelli in via Campiglio 13) e al foglio 279 a parte del mappale 146 (quelli in via Scevola)".

Alla luce degli elementi di fatto sopra indicati, si deve affermare che la domanda risarcitoria formulata dall'attore è fondata e va pertanto accolta.

La stessa risulta proposta sia nei confronti del notaio incaricato di redigere l'atto effettuando le opportune visure sul bene compravenduto sia nei confronti del venditore.

Sussistono senza dubbio i presupposti per ritenere la responsabilità professionale in capo al Notaio.

Tale azione, proposta dal cliente nei confronti del professionista per il ristoro dei danni, costituisce un'azione rivolta a far valere un'autonoma responsabilità risarcitoria per illecito contrattuale giacchè per il notaio richiesto della

preparazione e stesura di un contratto di compravendita immobiliare (nel caso di specie una scrittura privata autenticata), la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene e, più in generale, delle risultanze dei registri immobiliari attraverso la loro visura, nonché l'informativa al cliente sul suo esito e, nell'ipotesi di constatazione di presenza di iscrizioni pregiudizievoli, la dissuasione del cliente dalla stipula dell'atto, costituiscono –salva espressa dispensa degli interessati dalla suddetta verifica- obblighi derivanti dall'incarico conferitogli, e quindi facenti parte dell'oggetto della prestazione d'opera professionale, la cui inosservanza dà luogo a responsabilità *ex contractu* (cfr. Cass. 31/5/2006 n. 13015; Cass. 11/1/2006 n. 264; Cass. 23/7/2004 n. 13825; Cass. 15/6/99 n. 5946).

Per altro si deve osservare che la responsabilità del venditore per la mendace assicurazione della libertà dell'immobile trasferito -ricorrente, come si evince dalla lettura dell'atto- nel caso concreto, riguarda unicamente il rapporto tra il venditore medesimo e l'acquirente ma non incide sulla configurabilità della colpa professionale del notaio nei confronti di quest'ultimo (Cass. n. 2855/80; Cass. n. 7827/87).

Ciò premesso si osserva che tale profilo di responsabilità professionale va ricollegato alla riscontrata esistenza di una domanda giudiziale trascritta sul bene in epoca anteriore alla stipula della compravendita essendo priva di rilevanza, ai fini della decisione della presente causa, la questione della mancata trascrizione dell'acquisto ereditario a favore della ██████████ in presenza di una regolare trascrizione, opponibile ai terzi, del verbale di pubblicazione del testamento olografo –pubblicazione richiesta dalla stessa ██████████ che denota un innegabile interesse della richiedente a far valere le disposizioni testamentarie che la nominavano unica erede- essendo la prima in tal caso al più finalizzata ad assicurare la continuità delle trascrizioni richiesta dalla legge ex art. 2650 c.c.

Esclusa ogni rilevanza all'asserita discrepanza nella indicazione dei dati catastali contenuti nella nota di trascrizione relativa alla domanda giudiziale (avuto riguardo alla specificazione dell'attuale consistenza degli stessi riportata nella nota medesima), va pertanto dichiarata la responsabilità professionale del Notaio

██████████

Quanto alla posizione della venditrice ██████████ la responsabilità della stessa discende dalle norme generali in materia di inadempimento previste dagli artt. 1218 e 1223 c.c.

Quest'ultima infatti, pur conoscendo l'esistenza del procedimento in corso avendo ricevuto a mani proprie il relativo atto di citazione sin dal 24/5/00 ed essendosi costituita in quel giudizio con comparsa del 25/7/2000, omise di informarne il compratore prima della conclusione dell'atto ed anzi espressamente garantì in contratto che l'immobile, nella sua piena proprietà, era libero da qualsiasi trascrizione pregiudizievole.

Premesso che la semplice esistenza della trascrizione della domanda giudiziale è sufficiente a creare intralci alla commerciabilità dell'immobile stante la diffidenza che suscita nei terzi in ordine alla certezza della proprietà, si osserva che l'affermazione contraria al vero dell'inesistenza di trascrizioni pregiudizievoli fatta dalla venditrice rende irrilevante, ai fini della responsabilità risarcitoria, la circostanza che l'acquirente fosse stato in grado di conoscere, mediante l'esame dei registri immobiliari, l'esistenza di tali trascrizioni.

In presenza di una garanzia di libertà del bene da oneri e aggravati, la conoscibilità da parte dell'acquirente non ha infatti rilevanza in considerazione dell'affidamento nelle assicurazioni di controparte e ciò anche nel caso in cui i "pesi" espressamente esclusi siano stati resi pubblici mediante trascrizione (cfr. per tutte Cass. 19/1/06 n. 976).



Alla luce delle considerazioni che precedono, si ritiene che la documentazione in atti (proposta d'acquisto e successiva integrazione: docc. 5 e 6 fascicolo attoreo, missiva Notaio [redacted] doc. 7) sia idonea a riscontrare la sussistenza del danno da quantificarsi, così come richiesto dall'attore, tenuto conto della mancata vendita dell'appartamento, nella somma di € 70.000,00, oltre rivalutazione monetaria con decorrenza dal luglio 2004 e interessi legali dalla domanda al saldo.

L'Assicurazione va infine condannata a tenere indenne il Notaio dagli effetti economici negativi derivanti dalla sua condanna al risarcimento del danno nei confronti dell'attore nei limiti della garanzia assicurativa previsti dall'art. 5 delle Condizioni particolari della polizza (cfr. doc. 1 fascicolo terza chiamata).

Per quanto attiene infine alla seconda domanda formulata dal [redacted] diretta ad ottenere ex art. 1481 c.c. idonea garanzia per essere tenuto manlevato ed indenne per l'eventuale evizione che lo stesso potrebbe subire, trattasi di domanda allo stato non accoglibile giacchè se da un lato la garanzia per evizione si applica solo allorchè è avvenuta l'evizione del compratore da parte del terzo il cui diritto, nell'ipotesi di evizione c.d. risolutiva, sia stato accertato giudizialmente con sentenza passata in giudicato e se, dall'altro lato, non è prevista dall'ordinamento una generica facoltizzazione del giudice (al di là delle ipotesi specificamente previste) all'imposizione di garanzia, si deve altresì osservare come il richiamo all'art. 1481 c.c. appaia impropriamente evocato prevedendo lo stesso un'ipotesi di prestazione di garanzia unicamente quale alternativa al rimedio della sospensione del pagamento del prezzo in caso di pericolo di evizione.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno pertanto poste, in via solidale tra loro, a carico dei convenuti e della terza chiamata.

Ricorrono giustificati motivi per disporre la compensazione delle spese attinenti ai rapporti di manleva tra convenuto [redacted] e [redacted]

P. Q. M.



Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe promossa, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione così provvede:

1) in parziale accoglimento delle domande svolte da [REDACTED] condanna i convenuti, in via solidale fra loro, a versare a favore dell'attore a titolo di risarcimento del danno la somma di € 70.000,00 oltre rivalutazione monetaria con decorrenza dal luglio 2004 ed interessi legali sull'importo capitale dalla domanda al saldo effettivo;

2) dichiara la terza chiamata [REDACTED] obbligata a tenere indenne il convenuto [REDACTED] dalla statuizione sub 1) nei limiti della garanzia assicurativa di cui all'art. 5 delle Condizioni particolari della polizza RCT n. 51942374, tenuto conto dello scoperto pari a 1/10 dell'importo sopra indicato;

3) respinge l'ulteriore domanda proposta da [REDACTED] volta ad ottenere idonea garanzia per l'eventuale evizione che lo stesso potrebbe subire:

4) condanna i convenuti e la terza chiamata, in via tra loro solidale, a rifondere all'attore le spese di lite che si liquidano in complessivi € 8.547,00 di cui € 6.600,00 per onorari, € 1.689,00 per diritti e € 258,00 per spese, oltre rimborso spese forfetarie ed accessori come per legge;

5) dichiara compensate le spese di giudizio attinenti il rapporto di manleva tra il convenuto [REDACTED] e la terza chiamata.

Così deciso in Milano, il 22/10/2007.



Il Giudice
Dott. Laura Tragni