

Sent. 10064/08
Rep. 8097/08

N. 54084/2005 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO - IV Sez. CIVILE

nella persona del Dott. Gianna Vallescura, ha pronunciato
la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile di primo grado, iscritta al numero di
ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di
citazione notificato in data 18/19.07.2005

DA

[REDACTED], C.F. [REDACTED] elettivamente
domiciliata in Milano, via Balilla 36, presso lo studio
dell' Avv. Emanuela Sironi che la rappresenta e difende per
procura a margine dell'atto di citazione

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED], rappresentato e difeso dall'
Avv. Giuseppe Vizzini ed elettivamente domiciliato presso
lo studio di quest'ultimo, in Milano, V.le Monte Nero
n.70, per delega in calce alla comparsa di costituzione e
risposta

CONVENUTO

E CONTRO

██████████-notaio-, C.F. ██████████, rappresentato e difeso dagli avvocati ██████████ e ██████████ ed elettivamente domiciliato presso il loro studio in Milano corso Venezia n.24, per delega a margine della comparsa di costituzione risposta

CONVENUTO

OGGETTO: vendita di beni immobili

CONCLUSIONI: per l'attrice e per il convenuto dott. ██████████ come da fogli allegati al verbale di udienza 13. 03. 2008, qui di seguito uniti in copia e, per il convenuto ██████████ come precisate nella comparsa di costituzione e risposta.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 18/19.07.2005, ██████████ conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano, ██████████ ed il notaio ██████████ e, premesso di avere acquistato con atto pubblico in data 27 luglio 2004 a ministero notaio Dott. ██████████ trascritto in data 2 agosto 2004, dal Sig. ██████████ una porzione di villetta bifamiliare con area e giardino di pertinenza sita in Settala (MI), ██████████ chiedeva che:

-previo accertamento e declaratoria dell'inadempimento del venditore Sig. ██████████ alle obbligazioni assunte nei confronti dell'acquirente, questi fosse condannato ad estinguere il debito garantito dall'ipoteca giudiziale 24309/104037 risultata, in sede di stipula dell'atto

notarile, iscritta anteriormente alla vendita, sul bene ceduto all'attrice, in data 15 luglio 2004 dalla [REDACTED] [REDACTED] per € 43.702,33 ed al compimento delle formalità necessarie per la sua cancellazione ovvero, in subordine alla rifusione delle somme necessarie per il pagamento del debito garantito da detta ipoteca e per il compimento delle formalità necessarie per la sua cancellazione;

-previo accertamento e declaratoria dell'inadempimento del venditore sig. [REDACTED] alle obbligazioni assunte nei confronti dell'acquirente e del professionista notaio dott. [REDACTED] alle obbligazioni derivanti dal contratto d'opera professionale, il venditore ed il notaio rogante fossero condannati in solido a cancellare l'ipoteca volontaria 77030/15199 già iscritta in data 11 ottobre 1990 a favore della [REDACTED] e dei [REDACTED] ora [REDACTED] [REDACTED], ed a compiere tutte le formalità necessarie per tale cancellazione, posto che di detta iscrizione ipotecaria, seppure relativa ad un debito estinto, non era stata fatta alcuna menzione nell'atto di compravendita; ovvero condannare i convenuti in via tra loro solidale a rifondere alla signora [REDACTED] le somme necessarie per tale cancellazione e per il compimento delle relative formalità;

-previo accertamento e declaratoria dell'inadempimento del venditore sig. [REDACTED] alle obbligazioni assunte nei confronti dell'acquirente e del professionista notaio dott.

██████ alle obbligazioni derivanti dal contratto d'opera professionale, il venditore ed il notaio rogante fossero condannati in solido a pagare il debito a garanzia del quale era stato iscritta l'ipoteca giudiziale 25828/109685 in data 23 luglio 2004 (quattro giorni prima della data di stipula del rogito notarile) per € 42.000,00 da ██████

████████████████████ sul bene compravenduto ed a compiere tutte le formalità necessarie per la cancellazione di tale ipoteca, non segnalata in alcun modo a parte acquirente, ovvero, in subordine, a rifondere all'attrice le somme necessarie che essa attrice dovesse sborsare per l'estinzione del debito e per il compimento delle formalità necessarie per la cancellazione di tale ipoteca;

-previo accertamento e declaratoria dell'inadempimento del venditore sig. ██████ alle obbligazioni assunte nei confronti dell'acquirente e del professionista notaio dott.


██████ alle obbligazioni derivanti dal contratto d'opera professionale, il venditore ed il notaio rogante fossero condannati in solido al risarcimento degli ulteriori danni patiti e patienti dall'attrice per la vicenda di cui è causa, da quantificarsi nel corso del giudizio ovvero da determinarsi in di equitativa;

-accertato e dichiarato l'inadempimento del notaio, dott.

██████ alle obbligazioni derivanti dal contratto d'opera professionale, condannarlo a provvedere alla rettifica delle schede catastali relative all'immobile oggetto di compravendita ed al compimento delle formalità ad essa

correlate posto che il giardino pertinenziale, oggetto del contratto di compravendita, non risultava indicato nelle schede catastali depositate, con conseguente necessità di procedere ad una nuova presentazione delle stesse; ovvero a rifondere alla signora [REDACTED] le somme che saranno necessarie per provvedere alla rettifica delle predette schede catastali.

Costituitosi con comparsa in di risposta depositata il 24 ottobre 2005, il convenuto dott. [REDACTED] contestava ogni addebito di responsabilità precisando di avere esso notaio notificato l'acquirente, in sede di stipula del rogito, dell'iscrizione di ipoteca giudiziale eseguita dalla [REDACTED] [REDACTED] con riguardo all'iscrizione ipotecaria effettuata da [REDACTED] sull'immobile oggetto di compravendita, evidenziava che non era possibile che il notaio venisse a conoscenza di iscrizione ipotecaria così recente; che nessun errore vi era stato con riguardo alle schede catastali relativamente all'area e al giardino di pertinenza dell'immobile compravenduto, per la quale né parte venditrice né parte acquirente avevano chiesto al notaio rogante eventuale atto di correzione, rilevando comunque che i confini ubicati nei rogiti -sia quello del notaio [REDACTED] sia quello di provenienza - circoscrivevano nello stesso modo quanto venduto; nessun danno inoltre era stato da esso notaio causato all'acquirente posto che l'intero prezzo era stato pagato prima del rogito sì che, avendo ufficializzato il pagamento, il notaio aveva anzi



procurato un sensibile vantaggio all'acquirente che avrebbe perso l'intera somma data in pagamento nel caso in cui [REDACTED] fosse fallito oppure le banche avessero pignorato l'immobile; nè ipoteca volontaria n.77030/15199 risultava nell'atto di provenienza e d'altra parte il notaio [REDACTED] era carente di legittimazione passiva per la cancellazione dell' ipoteca a favore di [REDACTED] avendo ricevuto l'assenso alla cancellazione di detta ipoteca il notaio [REDACTED] [REDACTED], attualmente in pensione, venendo la pratica relativa attualmente coltivata dal notaio [REDACTED] [REDACTED]

Si instaurava rituale contraddittorio anche con il convenuto geometra [REDACTED] che, premesso di essersi determinato a vendere la propria abitazione di [REDACTED] per problemi di mancanza di liquidità causati dal mancato pagamento di ben due cantieri dell'impresa edile "geom. [REDACTED] della quale era titolare ed amministratore unico, tanto da depositare in data 19 luglio 2004 istanza di fallimento, accolta con sentenza 29. 07. 04; precisato che non aveva mai, almeno consapevolmente, concesso garanzie personali alle banche e di non aver ricevuto notifiche di decreti ingiuntivi da parte degli istituti di credito; che comunque era disponibile nei limiti delle proprie possibilità a rimborsare le eventuali somme da sborsarsi ed a risarcire i danni, chiedeva in via preliminare autorizzare la chiamata in causa di [REDACTED] [REDACTED]

e di [REDACTED]

allo scopo di accertare la legittimità dei titoli e quindi delle azioni da esse intentate sull'immobile oggi di proprietà dell'attrice, nonché l'entità del credito fatto valere in sede di ipoteca giudiziale; nel merito - dato atto che il geometra [REDACTED] non aveva mai negato il debito della sua società, oggi fallita, nei confronti delle predette banche, ma ne metteva in dubbio la legittimità del titolo dell'azione e, nei confronti dell'acquirente, che esso aveva già dato dimostrazione, sia pure formale, di volerla mantenere indenne da ogni danno patito e patiendo - respingere ogni ulteriore domanda di parte attrice volta ad un maggior aggravio delle condizioni economiche di esso convenuto.

Concessi i termini per il deposito di memorie ex artt. 170-180 c.p.c., riservato ogni ulteriore provvedimento, la causa veniva rinviata ai sensi dell'articolo 183 c.p.c. all'udienza del 15. 02. 2006. In tale sede, esperito peraltro con esito negativo il tentativo di conciliazione fra le parti, venivano assegnati i termini di cui all'articolo 183 quinto comma c.p.c. e 184 c.p.c..

Con ordinanza resa all'udienza del 18 ottobre 2006 il giudice ammetteva, nei limiti ivi indicati, le prove per testi dedotte dall'attrice e sulle stesse ammetteva a prova contraria il convenuto notaio [REDACTED] che ne aveva fatto richiesta.

Esaurita la disposta istruzione, respinta l'istanza di consulenza tecnica richiesta da parte attrice, la causa, su

concorde richiesta delle parti veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 13 marzo 2008.

A ciò provvedutosi da parte dei procuratori dell'attrice e del convenuto notaio ██████ -nessuno per contro compariva per il convenuto ██████ - la causa veniva quindi trattenuta in decisione, previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Osserva il Giudice: a seguito della stipula del contratto definitivo di compravendita, il contratto preliminare intervenuto fra le parti esaurisce la sua efficacia e resta superato dalla nuova manifestazione di volontà ove si verta in ipotesi di difformità di clausole contenute nei contratti definitivi rispetto a quelle contenute nei preliminari, dovendosi solo in tal caso aver riguardo al contratto definitivo in quanto esso assorbe il preliminare, costituendo l'unica fonte dei diritti e delle obbligazioni inerenti al negozio posto in essere.

Nel caso specifico, rileva il Tribunale che nel rogito per notar ██████ sottoscritto in data 27.07.2004 da ██████ ██████, quale parte venditrice, e da ██████ ██████, quale parte acquirente, avente ad oggetto la compravendita ██████ di porzione di villetta bifamiliare con area e giardino di

pertinenza, si evidenziava che la vendita era conclusa "per il prezzo di € 284.000,00 di cui: a) euro 170.000,00 parte acquirente dichiara di avere prima d'ora pagato a parte venditrice, la quale ne rilascia ampia e liberatoria quietanza; b) € 114.000,00 quale quota di acollo del mutuo a garanzia del quale venne iscritta ipoteca di cui in seguito; si precisa che le parti addiverranno a conguaglio qualora detto importo fosse diverso".

Nei "Patti e Dichiarazioni", per quanto qui rileva, al punto c) era pattuito "parte alienante garantisce l'evizione e che quanto venduto è di sua proprietà, disponibilità senza vincoli, privilegi, oneri, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche ad eccezione delle seguenti iscrizioni:

-n. 18796/80514 del 31 ottobre 1997 a favore della [REDACTED] [REDACTED] il cui debito è stato estinto con la somma richiesta a mutuo alla [REDACTED] [REDACTED] a garanzia del quale è stata iscritta l'ipoteca n. 18829/77900 del 16 luglio 2001, mutuo predetto che parte acquirente si accolla qui in atto;

-n. 24309/104037 del 15 luglio 2004 a favore della [REDACTED] [REDACTED] per un totale di € 43.702,33. Parte venditrice dichiara che questo debito non sussiste ma che tuttavia, qualora detta banca provasse legittimo il suo debito, si comporterà in modo che parte acquirente non ne abbia conseguenze negative"

L'esistenza di detta ipoteca giudiziale, iscritta solo 12 giorni prima del rogito, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 28 maggio 2004, veniva resa nota in sede di stipula del rogito dal notaio Dott. [REDACTED]

Solo successivamente l'attrice apprendeva che in data 23 luglio 2004, ossia quattro giorni prima della stipula dell'atto predetto, [REDACTED] aveva iscritto sull'immobile da essa [REDACTED] acquistato il 27. 07. 2004 ipoteca giudiziale n. 25828/109685 per la somma di € 42.000,00 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 20 luglio 2004.

Come evidenziato nella lettera del 20 dicembre 2004 del Difensore del convenuto [REDACTED] quest'ultimo nel tentativo estremo di salvare la propria società [REDACTED] dal fallimento (peraltro dichiarato con sentenza 29.07.04 del Tribunale di Milano) aveva richiesto alle citate banche affidamenti prestando proprie fideiussioni.

Nonostante l'impegno assunto con l'atto di compravendita 27. 07. 2004 e la buona volontà manifestata anche in sede di comparizione personale delle parti ai sensi dell'articolo 183 c.p.c. (cfr. relativo verbale), il convenuto [REDACTED] non ha mai provveduto ad estinguere i debiti come sopra contratti con gli istituti di credito citati tanto che l'attrice - che nel frattempo aveva con raccomandate inviate il 6 dicembre 2004 al venditore ed al


notaio rogante, rispettivamente ricevute in data 13 dicembre 2004 e 11 dicembre 2004 (doc. n. 3 e 4 attrice) con le quali invitava il primo ad estinguere i debiti garantiti dalle ipoteche giudiziali iscritte e ad ottenerne la cancellazione e contestava al secondo la responsabilità contrattuale per inadempimento del contratto di prestazione d'opera professionale per la mancata segnalazione dell'ipoteca in favore di [REDACTED] con richiesta di rifusione delle somme che l'acquirente fosse tenuta a sborsare per la condotta omissiva del professionista - a fronte della manifestata intenzione delle banche di procedere esecutivamente sul bene in oggetto (doc.7) essendo i titoli divenuti ormai definitivi, nonché della proposta del Legale del convenuto [REDACTED] di un piano di rientro rateale mediante pagamenti mensili di € 250,00 (doc.8 attrice), inidonea ad evitare azioni esecutive sull'immobile compravenduto, era costretta al fine di reperire i fondi necessari per estinguere i debiti del venditore garantiti dalle ipoteche iscritte, a stipulare un altro mutuo n.103481 concesso dalla [REDACTED] [REDACTED] (doc.20) per l'importo capitale di € 70.000,00 anch' esso garantito da ipoteca volontaria per la somma di € 105.000,00 iscritta sull'immobile già acquistato dal convenuto [REDACTED]

Nel far effettuare le operazioni finalizzate alla erogazione del nuovo mutuo dal notaio dott. [REDACTED] [REDACTED] di Saronno, si accertava che sull'immobile

predetto risultava altresì iscritta in data 11 ottobre 1990 l'ipoteca volontaria 77030/15199 (doc. 10-11 attrice) a favore della [REDACTED] oggi [REDACTED], a garanzia delle obbligazioni assunte dai precedenti proprietari dell'immobile signori [REDACTED] ed [REDACTED], relativa a debito estinto e della quale non era stata fatta menzione alcuna nell'atto di compravendita.

La signora [REDACTED] apprendeva, sempre nell'occasione citata, che il giardino pertinenziale, oggetto del contratto di compravendita per cui è causa, non risultava indicato nelle schede catastali depositate e che, pertanto, dovevano essere rifatte e nuovamente presentate.

Osserva il Giudice: è provato documentalmente che l'attrice per non essere espropriata dell'immobile acquistato ha provveduto al pagamento delle somme concordate con le banche suindicate versando, mediante assegno circolare N.T., la complessiva somma di € 38.000,00 a [REDACTED] [REDACTED] per l'estinzione del debito garantito dall'ipoteca giudiziale n. 24309/104037 iscritta il 15 luglio 2004, nonché la somma complessiva di € 30.150,00 a [REDACTED] per l'estinzione del debito garantito dall'ipoteca giudiziale n. 25828/109685 iscritta il 23 luglio 2004 (doc. n. 17 attrice), ottenendo così ampia e liberatoria quietanza (doc. 18-19) e l'assenso alla cancellazione delle ipoteche iscritte (doc. 15-16).



E' altresì provato che per la stipula degli atti di cui sopra e per l'espletamento delle formalità necessarie, anche con la rettifica delle schede catastali (doc. 13-14), l'attrice ebbe a corrispondere al notaio [REDACTED] la somma di € 1741,28 (doc. n.22) per provvedere alla cancellazione dell'ipoteca iscritta da [REDACTED]; la somma di € 1723,28 (doc. n.21) per provvedere alla cancellazione dell'ipoteca iscritta da [REDACTED]; la somma di € 2375,44 per la stipula del contratto relativo al mutuo ipotecario n.103481 concesso da [REDACTED], nonché, a pagare a quest'ultimo [REDACTED], la somma di € 51,65 per commissioni di variazione piano ammortamento con riguardo al richiesto allungamento del mutuo n.102171 nel quale essa era subentrata al convenuto [REDACTED], con dimezzamento della rata mensile in precedenza pattuita (doc.24), così versando per il mutuo accollatosi dinanzi al notaio [REDACTED] una rata pari ad € 747,19 (per il quale in precedenza corrispondeva rate mensili di € 1594,53) e per l'ulteriore mutuo ottenuto una rata pari ad € 506,50 (doc. n.25).

Tali essendo le risultanze probatorie acquisite, ritiene il Tribunale dover accogliere le domande tutte proposte dalla sig.ra [REDACTED]

Non può dubitarsi invero dell'inadempimento del venditore sig. [REDACTED] alle obbligazioni assunte nei confronti dell'acquirente e sulla violazione da parte del medesimo del disposto di cui all'articolo 1476 c.c. e,

specificamente, della prestata garanzia per evizione, essendo stata costretta l'attrice a pagare un creditore ipotecario a causa dell'inadempimento del venditore all'obbligo, assunto nella compravendita, di liberare l'immobile dalla garanzia reale vantata da [REDACTED] a proprie spese.

Si sottolinea che ad oggi, causa la dichiarata impotenza economica anche per l'intervenuto fallimento della propria impresa, il convenuto [REDACTED] ha versato alla signora [REDACTED] la complessiva somma di € 1000,00, in tal modo contravvenendo anche alla seppure inadeguata proposta formulata in data 13 giugno 2005 dal proprio legale, avv. [REDACTED], di una corresponsione mensile di € 250,00 (doc. n. 8).

A ciò si aggiunga che, nonostante in sede di stipula dell'atto di compravendita, il convenuto signor [REDACTED] avesse esplicitamente garantito-come testualmente sopra trascritto- l'assenza di iscrizioni ipotecarie ad eccezione di quella relativa al mutuo accollatosi poi dall'acquirente, l'immobile è risultato, per quanto sopra esposto con riferimento alla documentazione versata dall'attrice, gravato in realtà da ben tre ipoteche, delle quali una soltanto, quella volontaria n. 77030/15199 iscritta in data 11 ottobre 1990, relativa ad un debito estinto.

Nè il convenuto, cui incombeva l'onere, ha fornito alcuna prova sulla estinzione dei debiti contratti con la [REDACTED]

e stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare, la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene e, più in generale delle risultanze dei registri immobiliari attraverso la loro visura, costituisce salvo espressa dispensa per concorde volontà delle parti, obbligo derivante dall'incarico conferitogli dal cliente e quindi fa parte dell'oggetto della prestazione d'opera professionale, poiché l'opera di cui è richiesto non si riduce ad un mero compito di accertamento della volontà delle parti, ma si estende a quelle attività preparatorie e successive necessarie perché sia assicurata la serietà e certezza dell'atto giuridico da rogarsi e, in particolare, la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dalle parti partecipanti alla stipula dell'atto medesimo. Conseguentemente l'inosservanza dei suddetti obblighi accessori da parte del notaio, dà luogo a responsabilità "ex contractu" per inadempimento dell'obbligazione di prestazione d'opera intellettuale, a nulla rilevando che la legge professionale non contenga alcun esplicito riferimento a tale peculiare forma di responsabilità, e, stante il suddetto obbligo, non è ontologicamente configurabile il concorso colposo del danneggiato ex art. 1227 cod.civ." (Cass. n.24733/2007; 13015/2006).

Nel caso di specie il notaio rogante dott. [REDACTED] che non risulta essere stato esonerato per concorde ed espressa dispensa delle parti dall'obbligo di verifica di cui sopra,


non ha segnalato a parte acquirente né l'ipoteca iscritta da [REDACTED], né quella iscritta da [REDACTED] [REDACTED], ora [REDACTED] - come da parte attrice documentalmente provato- e ciò nonostante nell'atto di provenienza al convenuto [REDACTED] dell'immobile per cui è causa in data 29 ottobre 1997 repertorio 86076 raccolta 13358 notaio [REDACTED] di Milano, di tale ultima ipoteca si facesse al punto n. 6) dell'atto stesso espressa menzione.

Giova sottolineare che l'atto in questione è stato prodotto dallo stesso dott. [REDACTED] come documento n. 7 allegato al proprio fascicolo e che della pretesa pratica di cancellazione di tale ipoteca da parte del notaio [REDACTED] il convenuto notaio non ha fornito alcuna prova.

L'arco temporale (quattro giorni) intercorso tra l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale effettuata da [REDACTED] [REDACTED] sul bene compravenduto e la stipula del rogito per cui è causa, deve poi ritenersi senz'altro sufficiente per consentire al notaio rogante di effettuare le visure su indicate, tenuto conto anche dell'avvenuta informatizzazione delle Conservatorie; in ogni caso ove il notaio [REDACTED] - benché necessariamente posto in allarme dall'ipoteca iscritta da [REDACTED] soltanto 15 giorni prima del rogito, debitamente da esso segnalata in sede di stipula- si fosse trovato per qualsiasi motivo, nell'impossibilità di effettuare la preventiva verifica richiestagli, esso avrebbe dovuto

avvertire l'acquirente che le visure effettuate non erano aggiornate sino alla data della stipula e ciò in adempimento dell'obbligo di correttezza che presiede all'esecuzione del contratto. A tanto non provvedendo, il notaio convenuto è incorso certamente nella responsabilità di cui dianzi si è detto, non avendo neppure assolto l'onere che gli incombeva di provare di aver correttamente adempiuto la propria opera professionale espletando le verifiche ipocatastali in esame non solo nel ventennio anteriore all'atto di compravendita per cui è causa, ma anche per l'arco temporale immediatamente precedente il negozio rogato: adempimenti questi che gli avrebbero sicuramente consentito di accertare la sussistenza delle due ipoteche sopra precisate e di comunicarle tempestivamente all'acquirente.

A ciò si aggiunga l'ulteriore inadempimento, a carico specifico del notaio rogante, derivante dalla mancata verifica della composizione del bene presso il Catasto; in particolare dalla deposizione del teste geometra [REDACTED] [REDACTED] nonché dai documenti versati in atti dal notaio convenuto (doc. 4-5), emerge che sulla scheda sub 4) è stato rappresentato esclusivamente il corpo di fabbrica ma non anche il giardino di proprietà dell'attrice, mentre sulla scheda sub 5) presentata in data 13.07.2005 al Catasto fabbricati di Milano dal predetto geometra, in tal senso incaricato da parte attrice, il giardino di proprietà di quest'ultima risulta correttamente rappresentato in modo



corrispondente alla reale situazione dello stato dei luoghi.

L'accertata responsabilità per colpa professionale a carico del notaio convenuto, nonché l'accertato inadempimento del venditore alle obbligazioni derivanti dal contratto per cui è causa, determina l'obbligo per i medesimi di risarcire i danni derivati da tale loro comportamento.


Si sottolinea in proposito che quando un medesimo danno è provocato da più soggetti, per inadempimenti di contratti diversi, intercorsi rispettivamente tra ciascuno di essi e il danneggiato, tali soggetti debbono essere considerati corresponsabili in solido perché, come evidenziato dalla giurisprudenza di legittimità, "sia in tema di responsabilità contrattuale che di responsabilità extracontrattuale, se un unico evento dannoso è imputabile a più persone, al fine di ritenere la responsabilità di tutte nell'obbligo risarcitorio, è sufficiente, in base ai principi che regolano il nesso di causalità ed il concorso di più cause efficienti nella produzione dell'evento, che le azioni od omissioni di ciascuno abbiano concorso in modo efficiente a produrlo (Cass. 23918/2006; 5946/1999).

E non vi è dubbio sulla sussistenza del nesso teleologico tra i colposi comportamenti posti in essere dai convenuti ed i danni che l'attrice ha subito, essendo evidente che se quest'ultima fosse stata posta a conoscenza dell'esistenza delle altre ipoteche gravanti sull'immobile, oltre quella segnalata in sede di stipula, la signora XXXXXXXXXX ben

avrebbe potuto assumere diverse decisioni circa la formalizzazione dell'acquisto come in realtà perfezionatosi, proprio a causa dell'esistenza -del tutto sconosciuta sino a quel momento - delle predette iscrizioni pregiudizievoli.

Nel caso concreto, il danno risarcibile subito dall'attrice e dalla stessa documentalmente provato, va determinato nelle somme di € 38.000,00 ed € 30.150,00 (doc. 17) dalla medesima corrisposte rispettivamente alle creditrici ipotecarie [redacted] e a [redacted]

[redacted] (doc. 18), per ottenere gli atti di assenso alla cancellazione delle ipoteche (doc. 18-19); nelle somme rispettivamente di € 1741,28 e di € 1723,28 corrisposte al notaio d'Ippolito per provvedere alla rispettiva cancellazione delle predette ipoteche (doc. 22-21); nella somma di € 2375,44 (doc. 23) pagata al predetto professionista per la stipula del secondo mutuo ipotecario concesso dalla [redacted] per l'importo di € 70.000,00 all'attrice che ne aveva fatto richiesta per poter provvedere al pagamento delle banche creditrici ipotecarie (doc. 20); nella somma di € 51,65 pagata dalla signora [redacted] per ottenere la variazione (mediante allungamento e dimezzamento della rata mensile) del piano di ammortamento del primo mutuo ipotecario, al fine di poter far fronte in base alle proprie capacità economiche anche al pagamento delle rate mensili del secondo mutuo come sopra necessitato; nella somma di €



6393,94 e di € 188,23 rispettivamente pagate dall'attrice dalla data di stipula del mutuo stesso fino alla data della presente sentenza, per interessi ed oneri accessori maturati sul mutuo ipotecario n. 103481 concesso dalla [REDACTED] (e così complessivamente di € 6.582,17); la somma di € 898,80 corrisposta dall'attrice al geom. [REDACTED] per il rifacimento delle schede catastali, di cui sopra si è argomentato.

Il giudice non ritiene liquidare in favore dell'attrice la richiesta somma di € 51,65 per estinzione anticipata del mutuo n. 103481 versandosi in ipotesi di circostanza meramente eventuale; per contro va posta a carico dei convenuti la somma necessaria per la cancellazione dell'ipoteca volontaria di € 105.000,00 iscritta sul bene di proprietà dell'attrice a garanzia del predetto mutuo.

Sulle somme, come sopra dovute, versandosi in ipotesi di debito di valore, decorrono la rivalutazione monetaria e gli interessi legali dalle date dei singoli esborsi ad oggi, da calcolarsi secondo i criteri indicati dalla Suprema Corte con la sentenza 1712/1995 (ribaditi con la pronuncia n. 10898/2002); dalla data della presente sentenza e fino al saldo decorrono gli interessi legali. Si sottolinea in proposito che "la rivalutazione monetaria e gli interessi costituiscono una componente dell'obbligazione di risarcimento del danno e possono essere riconosciuti dal giudice anche d'ufficio ed in grado di appello, pur se non specificamente richiesti, atteso che

essi devono ritenersi compresi nell'originario petitum della domanda risarcitoria, ove non ne siano stati espressamente esclusi (Cass. 13666/2003; in tal senso Cass. 23225/2005; 1526/2006).

Deve altresì trovare accoglimento la domanda proposta dalla sig.ra [REDACTED] volta ad ottenere dai convenuti il risarcimento del danno non patrimoniale subito per la vicenda di cui è causa, ritenendosi "ormai acquisito all'ordinamento positivo il riconoscimento della lata estensione della nozione di danno non patrimoniale", inteso come danno da lesioni di valori inerenti alla persona, e non più solo come danno morale soggettivo (Cass. 11761/06; 15022/05; 9510/07).

Nel caso di specie non può dubitarsi sulla lesione di valori costituzionalmente protetti ove si consideri il concreto disagio psicologico ed emotivo subito dall'attrice, all'epoca in attesa di un figlio, che riceveva per tramite dei legali delle banche, creditrici ipotecarie, richieste di sue determinazioni (id est di pagamenti), dovendosi altrimenti procedere esecutivamente sul bene immobile - adibito a casa di abitazione - già acquistato da [REDACTED] ma in relazione al quale né il venditore, né il notaio rogante avevano evidenziato in sede di stipula le ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti, tanto da essere costretta a stipulare un nuovo mutuo di ben 180 rate mensili, con scadenza al 29. 09. 2020 per poter far fronte -dopo essersi accollato il mutuo già

contratto dal venditore- ai debiti sconosciuti gravanti sull' immobile compravenduto.

Per tale voce di danno, che sfuggendo ad una valutazione analitica resta comunque affidata ad apprezzamenti discrezionali ed equitativi del giudice di merito, si ritiene liquidare la somma di € 3000,00 in moneta attuale, tenuto conto anche dell'arco di tempo durante il quale si è protratta la vicenda in oggetto.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, vengono poste a carico solidale dei convenuti soccombenti.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano - Sezione IV Civile - definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione respinta, così provvede:

1)condanna il convenuto [REDACTED] ritenuto, come da motivazione, l'inadempimento da parte del predetto alle obbligazioni assunte nell'atto di compravendita a ministero notaio dottor [REDACTED] 27.07.2004 rep. n. 221269, racc. n. 7949, nei confronti dell'acquirente sig.ra [REDACTED] a rifondere a quest'ultima la somma di € 39.741,28 dalla stessa pagata per estinguere il debito garantito dall'ipoteca giudiziale n. 24309/104037 del 15. 07.2004 iscritta per € 43.702,33 da [REDACTED] sull'immobile , nonché per il compimento delle formalità necessarie per la cancellazione di detta ipoteca, oltre accessori, come da motivazione;

2)condanna il convenuto notaio dottor [REDACTED] ritenuto il suo inadempimento alle obbligazioni derivanti dal contratto d'opera professionale, a rifondere all'attrice la somma di € 898,80 dalla predetta sborsata per provvedere alla rettifica delle schede catastali relative all'immobile oggetto di compravendita ed al compimento delle formalità ad essa correlate, oltre accessori, come da motivazione;

3)condanna i convenuti [REDACTED] e dott. [REDACTED] in via tra loro solidale, ritenuto l'inadempimento del venditore alle obbligazioni assunte nei confronti dell'acquirente e l'inadempimento del notaio rogante alle obbligazioni derivanti dal contratto d'opera professionale, a rifondere all'attrice :

- le somme necessarie per cancellare l'ipoteca volontaria n. 77030/15199 iscritta a favore della [REDACTED] ora [REDACTED] e per il compimento delle relative formalità, oltre accessori, come da motivazione;

-la somma di € 31.873,28 dall'attrice corrisposta per l'estinzione del debito garantito dall'ipoteca giudiziale n. 25828/109685 del 23 luglio 2004, iscritta da [REDACTED] sul bene compravenduto e per il compimento di tutte le formalità necessarie per la cancellazione dell'ipoteca, oltre accessori come da motivazione;

-la somma di € 2375,44 corrisposta dall'attrice al notaio D'Ippolito per la stipula del contratto di mutuo ipotecario n. 103481, oltre accessori, come da motivazione;

-la somma di € 51,65 dall'attrice corrisposta a [REDACTED] per l'allungamento della durata del mutuo n. 107121, oltre accessori, come da motivazione;

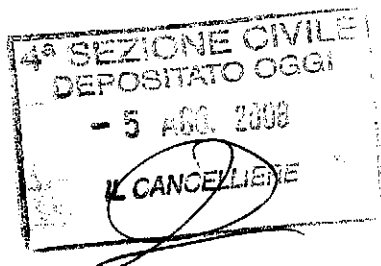
-la somma di € 6.582,17 dall'attrice pagata per interessi ed oneri accessori maturati sul mutuo ipotecario n. 103481 concesso da [REDACTED] dalla data della stipulazione dello stesso fino alla data della presente sentenza, oltre accessori, come da motivazione;

-la somma necessaria per la cancellazione dell'ipoteca volontaria di € 105.000,00 iscritta sul bene di proprietà dell'attrice a garanzia del mutuo n. 103481, oltre accessori, come da motivazione;

-la somma di € 3000,00 in una moneta attuale a titolo di risarcimento del danno non patrimoniale subito dall'attrice per la vicenda per cui è causa, oltre interessi legali da oggi al saldo;

4) condanna i convenuti [REDACTED] e [REDACTED], in via tra loro solidale, a rifondere all'attrice le spese di lite liquidate in complessivi € 14.503,02 di cui: € 652,02 per spese, € 3834,00 per diritti ed € 10.017,00 per onorari, oltre oneri di legge e spese generali secondo T.F..

Così deciso in Milano il 21 luglio 2008



25

IL GIUDICE

[Handwritten signature]
S.A.
5/8/08