



ORIGINALE

Repubblica italiana

in nome del popolo italiano

Corte di Appello di Napoli

La Corte di Appello di Napoli, sezione civile III bis, riunita in camera di consiglio il giorno 7, del mese di marzo, dell'anno 2017, nelle persone dei magistrati signori:

dr. Stefano Chiappetta Presidente
dr. ssa Erminia Baldini Cons.
dr. Antonio Di Marco Cons. rel.

definitivamente decidendo nella causa in grado di Appello n. 3914/2011 iscritta a ruolo il 13.10.2011, avente ad oggetto "responsabilità professionale", avverso la sentenza n. 1841/2010 del Tribunale di Benevento, sezione civile, depositata il 24.11.2010, non notificata, promossa con atto di appello notificato il 10.10.2011,

da:

CO.Im. di Maurizio Forni & C. sas, c.f. 00740900626, in persona del socio accomandatario Forni Maurizio l.r.p.t., rappresentata e difesa, giusta procura in margine all'atto di appello, dall'avvocato Ugo Campese del foro di Benevento, in uno al quale essa elettivamente domicilia in Napoli presso lo studio dell'avvocato Luigi Campese, APPELLANTE, APPELLATA INCIDENTALE ,

contro:

Sabatelli Sandra, c.f. SBTSDR61H51F839Z, notaio, rappresentata e difesa, in forza di procura alle liti rilasciata in calce alla memoria di costituzione in appello, dall'avvocato Fulvio Di Mazza, in uno al quale ella elettivamente domicilia in Napoli presso lo studio dell'avvocato Guido Giardino, APPELLATA, APPELLANTE INCIDENTALE,

Narciso Bruno, c.f. NRCBRN67E21A783Z, rappresentato e difeso, in forza di procura alle liti rilasciata in margine alla memoria di costituzione in appello, dall'avvocato Claudia Lignelli, in uno al quale egli elettivamente domicilia in Napoli presso lo studio dell'avvocato Ettore Iannella, APPELLATO, APPELLANTE INCIDENTALE,

Manco Nina, c.f. MNCNNI38C41I062T, rappresentata e difesa, in forza di procura alle liti rilasciata nel primo grado di giudizio, dall'avvocato Antonio Polcino, in uno al quale ella elettivamente domicilia, ex lege, presso la cancelleria della Corte, APPELLATA,

Lombardi Attilio, c.f. LMBTTL42C16A793U, rappresentato e difeso, in forza di procura alle liti rilasciata nel primo grado di giudizio, dagli avvocati Giovanni Grassi e Gianni Forgione, in uno ai quali egli

APPLICATI SULL'ORIGINALE DELLA RICHIESTA
DIRITTI DI COPIA PER COMPLESSIVI

EURO

26/9/17



elettivamente domicilia, ex lege, presso la cancelleria della Corte, APPELLATO,

UNIPOLSAI Assicurazioni spa, quale incorporante della società FONDIARIA-SAI spa, giusto atto di fusione del 31.12.2013, in persona del l.r.p.t., rappresentata e difesa, giusto mandato in calce all'atto di costituzione in I grado, dall'avv. Bruno Camilleri del foro di Benevento in uno al quale essa elettivamente domicilia in Napoli presso lo studio dell'avv. Andrea Abbamonte, APPELLATA, APPELLANTE INCIDENTALE,

Lloyd's of London, Rappresentanza Generale per l'Italia, con sede in Milano, c.f. 07585850584, in persona di Andrezza Simona, procuratore generale l.r.p.t., rappresentati e difesi dagli avvocati Marco Ferraro e Roberto Bagnardi del foro di Roma, in uno ai quali essi elettivamente domiciliario in Napoli presso lo studio dell'avvocato Gianfranco Baroni APPELLATI, ha pronunciato la seguente:

S E N T E N Z A

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1) Il giudizio di primo grado

Con atto di citazione del 10.9.2007 Narciso Bruno conveniva in giudizio - innanzi al Tribunale di Benevento - i coniugi Lombardi Attilio e Manco Nina nonché Sabatelli Sandra, notaio, esponendo che: con atto del 23.3.2000 a rogito per notar Sabatelli rep. N. 9952, aveva acquistato dai coniugi Lombardi/Manco un appartamento sito in Benevento alla c/da Fontanelle riportato in catasto al foglio 100, p.lla 305 sub 15 per la somma di £. 161.700.000; in data 6.11.2006 la Banca Popolare di Verona e Novara Scarl gli aveva notificato, quale terzo proprietario, ex art. 602 c.p.c., atto di precetto contenente la comunicazione di voler espropriare il detto appartamento in forza di ipoteca giudiziaria iscritta a seguito di concessione della provvisoria esecutività del D.I. n. 154/98 emesso dal Tribunale di Benevento in data 16.7.1998; al solo fine di evitare l'esecuzione forzata, versava alla Banca creditrice la somma di €. 50.000,00 ottenendo in cambio la rinuncia al credito ed agli atti esecutivi intrapresi. Poiché nell'atto di compravendita non era fatta alcuna menzione della detta ipoteca giudiziale concludeva chiedendo la condanna dei coniugi Lombardi/Manco e del notaio Sabatelli al risarcimento dei danni da lui subiti e quantificati in €. 150.000,00. Con vittoria di spese del giudizio.

Si costituiva in giudizio il notaio Sabatelli, che contestava integralmente la pretesa giudiziale formulata, evidenziando in particolare che le verifiche ipotecarie e catastali erano state delegate alla COIM Consulenza Immobiliare s.n.c. del dott. Maurizio Forni & C., e che quest'ultima non aveva rilevato l'esistenza della citata ipoteca giudiziale. Chiedeva pertanto che il giudizio fosse esteso alla COIM, nonché alla Fondiaria - Sai S.p.a. e alla Lloyd's of London, compagnie con le quali ella aveva stipulato polizza per la responsabilità professionale.



Si costituivano in giudizio Lombardi Attilio e Manco Nina, separatamente, e concordemente chiedevano il rigetto della domanda formulata nei loro confronti in quanto unico responsabile del danno subito dal Narciso doveva essere ritenuto il notaio rogante che non aveva consultato con la dovuta diligenza i registri immobiliari. Autorizzata ed effettuata la chiamata in giudizio dei terzi si costituiva in giudizio la COIM che chiedeva il rigetto della domanda nei suoi confronti perché infondata affermando di aver diligentemente adempiuto al preciso incarico conferitole dal notaio, in subordine, in caso di accertamento di sua responsabilità, chiedeva la condanna anche del notaio ex articolo 1227 del codice civile. Si costituiva la Fondiaria Sai, che si riportava alle difese già formulate dalla Sabatelli, e i Lloyd's of London che chiedevano di essere estromessi dal giudizio perché estranei alla lite. Istruita la causa a mezzo di interrogatorio formale delle parti e prova testimoniale, la causa era quindi trattenuta in decisione all'udienza del 7.7.2010.

Il Tribunale di Benevento, ritenuta la responsabilità concorrente della COIM, per aver espletato l'incarico affidatole senza la dovuta diligenza, e del notaio, per colpa in vigilando, con la sentenza in epigrafe così statuiva: "1) accoglie la domanda e, per l'effetto, accertata la responsabilità del Notaio Sabatelli e della CO.IM, condanna gli stessi, nonché la Fondiaria - Sai al pagamento in favore di Narciso Bruno della somma di €. 50.000,00 oltre interessi dall'illecito al soddisfo; 2) rigetta la domanda proposta dall'attore nei confronti di Lombardi Attilio e Manco Nina; 3) rigetta la domanda proposta dalla Sabatelli nei confronti di Lloyd's of London, compensando le relative spese; 4) condanna i convenuti Sabatelli, CO.IM e Fondiaria - Sai al pagamento delle spese del presente giudizio".

2) Il giudizio di appello

Con atto di citazione in appello, ritualmente e tempestivamente notificato, la Co.im. s.a.s. impugnava la sentenza di primo grado, chiedendone l'integrale riforma sul presupposto che il Giudice di primo grado aveva erroneamente valutato i singoli profili di responsabilità posti a carico delle parti evocate in giudizio. In particolare nessuna responsabilità poteva essere ad essa appellante attribuita, in quanto aveva fedelmente eseguito il mandato conferitole dal notaio, rilevando le iscrizioni ipotecarie sul bene in questione poste a carico di Manco Nina, come da richiesta scritta del notaio, e pertanto la responsabilità per quanto accaduto al Narciso sarebbe dovuta essere divisa esclusivamente tra il Notaio Sabatelli, che non aveva richiesto la visura anche a carico del coniuge comproprietario del bene, ed i venditori Lombardi - Manco, che avevano taciuto nell'atto di vendita l'esistenza dell'ipoteca. In ogni caso chiedeva il rigetto della domanda nei suoi confronti in quanto non vi era un nesso di causalità diretto tra il suo accertamento, svolto in favore del notaio ed il danno subito dal Narciso. Proponeva poi appello subordinato, chiedendo che, in caso di rigetto dell'appello principale, la sua responsabilità nel causare l'evento dannoso fosse determinata in



una percentuale inferiore al 50%. Concludeva chiedendo la condanna della Sabatelli al pagamento delle spese processuali relative ai due gradi del giudizio.

Si costituiva in giudizio la Sabatelli che chiedeva il rigetto dell'appello perché del tutto infondato, in quanto la responsabilità per l'omessa individuazione della formalità sfavorevole gravava esclusivamente sulla agenzia del Forni; proponeva poi appello incidentale affinché: 1) fosse accertato che ella non aveva alcuna responsabilità del danno subito dal Narciso in quanto nessuna colpa in vigilando poteva essere a lei attribuita; 2) fosse accertato che anche i venditori dell'immobile, che avevano colposamente taciuto l'esistenza dell'ipoteca, erano responsabili del danno subito dal Narciso.

Si costituiva il Narciso che chiedeva il rigetto dell'appello principale e dell'appello incidentale del notaio e proponeva a sua volta appello incidentale affinché fossero ritenuti responsabili in solido del danno da lui subito anche i venditori dell'immobile.

Si costituiva la Fondiaria Sai che chiedeva il rigetto dell'appello principale e l'accoglimento dell'appello incidentale del notaio.

Si costituivano i Lloyd's di Londra che chiedevano la conferma della sentenza di primo grado.

Si costituivano, con il ministero di due diversi difensori, il Lombardi e la Manco che chiedevano il rigetto dell'appello principale e degli appelli incidentali promossi nei loro confronti, ribadendo che nessuna colpa poteva essere loro attribuita in quanto ignoravano l'esistenza dell'iscrizione dell'ipoteca giudiziale sul bene in questione e che unico responsabile del danno subito dal Narciso era il notaio rogante che non aveva adempiuto con diligenza ai suoi doveri.

Tenutasi la prima udienza la causa era più volte rinviata per la precisazione delle conclusioni ed infine trattenuta a sentenza all'udienza del 1.12.2016, in cui i procuratori delle parti rassegnavano le rispettive conclusioni, come da verbale.

MOTIVI DELLA DECISIONE

3) Premessa

Il complessivo esame dei numerosi ed articolati motivi di appello, tutti tra di loro intrecciati, impone una completa rivisitazione delle motivazioni della sentenza di primo grado in ordine ALLA GRADUAZIONE DELLA RESPONSABILITA' DEI SOGGETTI A VARIO TITOLO CHIAMATI IN CAUSA, responsabilità completamente messa in discussione dalle impugnazioni oggi da esaminare. Rimangono invece coperte dal giudicato interno quei punti della sentenza non oggetto di reclamo ovvero: che il Narciso subì un danno di euro 50.000,00 a causa della mancata conoscenza che il bene da lui acquistato era gravato da ipoteca; che la società Unipolsai è obbligata a tenere indenne la Sabatelli da quanto da lei pagato in relazione alla presente causa; che i LLOYD'S OF LONDON sono estranei alla presente vicenda processuale, in quanto chiamati a coprire la responsabilità professionale del notaio solo per

l'eventuale importo eccedente la copertura offerta dalla Unipolsai.

4) La responsabilità dei venditori Manco - Lombardi.

La sentenza di primo grado ha accertato che non vi fu responsabilità dei venditori dell'immobile per il danno subito dal Narciso. Le argomentazioni sul punto del Tribunale di Benevento appaiono esaustive ed immuni da vizi e i motivi di appello proposti da tutte le altre parti non appaiono idonei a scalfirle. Come correttamente ha evidenziato il giudice di prime cure il Narciso non agisce per vizi da evizione ma esclusivamente per il risarcimento del danno, ai sensi dell' articolo 1494 del codice civile. Orbene il Tribunale di Benevento ha correttamente ritenuto che la responsabilità ex articolo 1494 non è in re ipsa ma richiede l'esistenza di un comportamento illecito, colposo o doloso, che nel caso di specie non è dato verificare. Ed invero dall'esame delle risultanze del giudizio di primo grado (testimonianze, allegazioni non contestate, interrogatorio formale) emerge che i coniugi Lombardi e Manco, pur essendo a conoscenza del giudizio intrapreso contro il Lombardi dalla Banca Popolare di Novara, ignoravano del tutto che la Banca avesse iscritto ipoteca giudiziaria sul bene. Tale circostanza, come è emerso nel corso del giudizio, era ignorata anche dai loro difensori. Peraltro la mancanza di colpa e la buona fede dei venditori che non potevano ragionevolmente neppure immaginare l'esistenza dell'ipoteca giudiziale emerge dalle ulteriori circostanze che: il decreto ingiuntivo per cui era stata dichiarata la provvisoria esecutività era stato opposto e la Banca era garantita, per il credito per cui agiva, da ipoteca volontaria accordata da un terzo. Pertanto i coniugi non potevano certo sapere che nel 1999, mentre erano già in corso le trattative con il Narciso per la vendita dell'immobile, l'Istituto di credito aveva iscritto ipoteca giudiziaria, che fu a loro comunicata solo con l'atto di pignoramento del 2007. Per altro verso essi si erano affidati per la vendita dell'immobile ad un notaio, tenuto ad effettuare tali accertamenti e quindi avevano fatto affidamento, per la loro dichiarazione negativa sull'esistenza di iscrizioni pregiudizievoli, proprio su quanto il notaio stesso aveva loro comunicato.

5) La responsabilità della Co.im.

L'appello principale della Co.im. va accolto in quanto risultano fondati i motivi di cui ai punti 1 e 4 dell'atto di appello. Innanzitutto, come correttamente indicato al punto 4 dell'atto di appello, non vi è nesso di causalità diretta tra l'attività del visurista, che si è limitato a svolgere un incarico conferitogli dal notaio, e il danno subito dal Narciso che è effetto, quanto meno, dell'errata attività di controllo del notaio. Infatti nell'ambito della responsabilità contrattuale ai sensi dell'articolo 1223 del codice civile possono essere risarciti solo i danni diretti ed immediati mentre, se pur uniti da un rapporto di concatenazione, vanno esclusi quei danni per i

quali la causa prossima sufficiente da sola a produrre l'evento esclude il nesso eziologico fra questo e le altre cause antecedenti¹. Peraltro non avendo agito il Narciso contro la Co.im., ma solo per responsabilità contrattuale nei confronti del notaio, la Co.im. non poteva essere condannata a risarcire all'acquirente dell'immobile il danno da lui subito essendo l'odierno appellante soggetto estraneo al rapporto contrattuale esistente tra il notaio ed il Narciso.

Va ora invece esaminata la responsabilità della Co.im. nei confronti della Sabelli che, nel suo appello incidentale, insiste perché sia accertata la responsabilità esclusiva dell'agenzia del Forni per l'errore da lei commesso e chiede che essa sia condannata a rifonderle quanto ella potrà essere condannata a pagare al Narciso. Anche questa domanda implica una responsabilità contrattuale e pertanto impone in via preliminare la determinazione di quale fosse il mandato conferito al visurista e se egli vi abbia adempiuto con la necessaria diligenza. Ora non vi è dubbio che il notaio chiese di effettuare la visura immobiliare ventennale sul terreno "*in Benevento Foglio 100 particella 305 di proprietà di Manco Nina nata a San Nicola Manfredi l'1.3.48*"². Orbene deve ritenersi che il mandatario abbia assolto con diligenza il suo compito rilevando tutte le iscrizioni che gravavano sul bene a nome della Manco. Invero nel nostro paese, ad esclusione di alcune regioni del Nord Italia, il sistema di pubblicità immobiliare non è tavolare, secondo il sistema austriaco, ma è personale secondo, il sistema francese adottato nell'Italia Meridionale nel periodo napoleonico e poi sempre mantenuto. Nel regime di pubblicità immobiliare personale, in vigore nella provincia di Benevento, le iscrizioni e trascrizioni vengono eseguite in partite intestate alla singola persona e pertanto la richiesta del notaio è stata correttamente eseguita con la trasmissione dei dati relativi alle iscrizioni a favore e contro la Manco, relativamente solo a quel bene. Pertanto va esclusa ogni responsabilità della Co.im. in relazione all'errore commesso dal notaio, atteso che non venne indicato dal notaio il nominativo del coniuge comproprietario ed esulava dai compiti dell'agenzia individuare chi fosse il proprietario del bene posto in vendita che rientra invece tra i compiti del notaio e che presupponeva l'esame della documentazione relativa alla provenienza del bene ed allo stato civile della Manco che era, invece, nella disponibilità della Sabelli. Pertanto va completamente riformata la sentenza di primo grado nel punto in cui condannava la Coim, in solido con il notaio, al risarcimento del danno da questi subito nonché nella parte in cui, sempre in solido con il notaio, era condannata al pagamento delle spese processuali.

¹ CFR . Corte di Cassazione, sezione II, sentenza 9 dicembre 2015, n. 24850

² cfr doc. 3 prod. parte appellante in primo grado)

5) la responsabilità del notaio Sabelli

Come correttamente indicato dal giudice di prime cure non vi è dubbio che il notaio abbia commesso una grave omissione ai suoi doveri professionali non indicando alle parti l'esistenza di tutte le iscrizioni pregiudizievoli. Gli appelli incidentali sul punto della Sabelli e della società Unipolsai sono infondati. Peraltro il notaio non nega nelle sue difese di aver commesso in tal senso un errore, consistito nel non aver rilevato e conseguentemente comunicato alle parti l'esistenza di iscrizioni pregiudizievoli a carico del Lombardi, comproprietario del bene in quanto coniuge della Manco, in regime di comunione legale dei beni. In materia di trasferimenti immobiliari - compravendite immobiliari, il notaio ha il dovere, nella sua veste di professionista incaricato dalle parti, di eseguire innanzitutto "accertamenti preliminari" finalizzati alla disamina della situazione giuridica dell'immobile che si intende acquistare e dunque trasferire. Si ritiene infatti che il notaio sia tenuto a svolgere l'incarico affidatogli dalle parti-clienti con la diligenza di un professionista sufficientemente preparato ed avveduto, ex art. 1176, comma secondo, c.c., rientrando perciò operare le visure tra gli obblighi derivanti dal contratto di prestazione d'opera intellettuale, ex art. 2236 c.c..

A dire della Corte di legittimità infatti: "*l'inosservanza dei suddetti obblighi 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*" (Cass. Civ., sez. III, 11 gennaio 2006, n. 264). La sentenza sul punto va quindi confermata, anche se (come visto) con una motivazione modificata, perché la Sabelli risponde dei danni causati al Narciso non per culpa in vigilando ma per responsabilità professionale, avendo adempiuto al suo mandato professionale con colpa consistita nell'aver agito con inescusabile negligenza. Ne consegue che la Sabelli è tenuta essa sola a risarcire al Narciso i danni causati dalla sua negligenza. Come già evidenziato in premessa, poiché il punto non costituisce oggetto di appello, la società Unipolsai va condannata a pagare alla Sabelli tutte le somme che questa si troverà a dover versare in ragione della presente sentenza.

5) Conclusioni

All'accoglimento dell'appello della Co.im. consegue la condanna della Sabelli, soccombente, al pagamento delle spese di lite del presente grado di giudizio in favore dell'appellante liquidate come in dispositivo, ai sensi del DM 55/2014 e tenuto conto dell'attività svolta, del valore della causa con importi nei parametri medi. Seguendo il principio della soccombenza la società Unipolsai dovrà quindi essere condannata al pagamento delle spese di lite del presente grado di giudizio in favore della Sabelli liquidate secondo i criteri di cui sopra.



Attesa la soccombenza reciproca concorrono giustificati motivi per dichiarare compensate tra tutte le altre parti le spese del secondo grado di giudizio.

P.Q.M.

Definitivamente decidendo nel giudizio di appello, avverso la sentenza n. 1841/2010 del Tribunale di Benevento, sezione civile, depositata il 24.11.2010, ogni altra domanda istanza ed eccezione rigettata, in parziale riforma della sentenza impugnata: accertata la responsabilità di Sabatelli Sandra, la condanna al pagamento, in favore di Narciso Bruno, della somma di euro 50.000,00 oltre interessi dalla data dell'illecito (23.3.2000) al soddisfo e, per l'effetto, condanna la UNIPOLSAI a tenere indenne la Sabatelli da quanto costei è tenuta a pagare per effetto della presente condanna, nei limiti dell'operatività della polizza.

Condanna

Sabatelli Sandra al pagamento delle spese di lite in favore della CO.Im. di Maurizio Forni & C. s.a.s. 3+, che liquida per il presente grado, in euro 687,80 per spese vive, euro 6.615,00 per compensi professionali, oltre spese generali al 15%, IVA e CPA come per legge.

Condanna

La Unipolsai spa, in persona del l.r.p.t., al pagamento delle spese di lite in favore di Sabatelli Sandra, che liquida per il presente grado, in euro 6.615,00 per compensi professionali, oltre spese generali al 15%, IVA e CPA come per legge.

Compensa

Tra tutte le altre parti le spese di lite per il secondo grado di giudizio.

Il Cons. est.
dr. Antonio Di Marco

Il Presidente
dr. Stefano Chiappetta

CORTE DI APPELLO DI NAPOLI
REPUBBLICA ITALIANA - IN OBIEDENZA DELLA LEGGE
Comandiamo e noi gli Ufficiali Giudiziari che ne
siano ritenuti ed a tempo spetti di mettere in
esecuzione il presente titolo al Pubblico Ministero
di darvi notizia e di farvi gli Ufficiali della
Forza Pubblica di conformarvi quando ne siano
legalmente richiesti.

La presente copia conforme al suo originale ed in
forma esecutiva si rilascia a richiesta del Sig. Avv.

U.G.O. CAVALIERE
procuratore di EO 102 S.A.S.

Napoli, il 26-04-2014



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Genaro Marino