Tribunale di Catania, sez. V civile – 13/05/2020, n. 1648. Est. Di Bella.

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

Con l'atto introduttivo dell'aprile 2015, l'Istituto di credito in epigrafe riferiva che con atto di mutuo del 27.9.2012 a rogito Notaio Ra. Ga., aveva concesso a Ma. Gi. l'importo di € 310.000,00 da restituire in anni 15 con garanzia ipotecaria su immobile sito in Taormina; deducendo che l'atto di mutuo era stato preceduto da una prima relazione preliminare a firma della convenuta del 18.6.2012 , nonché dalla relazione definitiva del 16.10.2012, riferiva che essa aveva dichiarato che l'ipoteca iscritta in data 1.10.2012 in dipendenza del contratto di mutuo del 27.9.2012 era prima in grado e senza concorrenti e che, pertanto, decorsi i dieci giorni di consolidamento della detta iscrizione, aveva proceduto al finanziamento; riferendo di aver successivamente appreso che, invece, esisteva ipoteca giudiziale sul medesimo bene immobile sin dal 20.9.2012 a favore di altro istituto di credito per l'importo di € 570.570,00 derivante da DI n. 1955/2012 e che il mutuatario non aveva più onorato la propria obbligazione, deduceva altresì che il bene immobile concesso in garanzia era stato oggetto di esecuzione immobiliare e di aver spiegato atto di intervento nel predetto procedimento, ma che il sig. Ma. era stato dichiarato fallito; allegando l'inadempimento della convenuta, si doleva di aver subito un danno causalmente ad esso collegato, quantificabile con l'importo del finanziamento. Chiedeva, pertanto, accertarsi l'inadempimento della convenuta e condannarla al risarcimento del danno patito, pari ad € 318.607,52 , corrispondente alla somma concessa a mutuo oltre interessi convenzionali o subordine oltre interessi legali, con vittoria di spese e compensi.

Si costituiva Ra. Ga., deducendo che per un problema nel collegamento telematico, le visure non avevano evidenziato un'ipoteca giudiziale iscritta in data 20.9.2012 dalla Banca Popolare dell'Etna, si che era stato erroneamente attestato che l'ipoteca volontaria iscritta il 1.10.2012 dall'attrice era di primo grado; allegava, tuttavia, che l'istituto di

credito non aveva patito alcun danno, precisando che questo avrebbe potuto configurarsi solo in caso di mancato soddisfacimento sull'appartamento di Taormina all'esito della vendita dello stesso; riferiva, inoltre, che il sig. Ma. Gi... era proprietario di altri beni immobili e che l'istituto di credito, appreso che l'ipoteca iscritta non era di primo grado, avrebbe dovuto attivarsi per contenere il danno ex art. 1227 cc; contestava, infine, la quantificazione del credito, deducendo che l'importo del risarcimento non avrebbe potuto essere comunque superiore del ricavato della vendita del bene immobile, pari - secondo la stima eseguita nella procedura esecutiva - ad € 287.000,00. Chiedeva dunque il rigetto della domanda, con vittoria di spese e compensi.

La controversia, istruita documentalmente, all'udienza del 20.11.2019, sulle conclusioni come in atti precisate veniva assunta in decisione, previa concessione alle parti dei termini per il deposito delle comparse conclusionali e delle repliche ex art. 190 cpc.

In argomento, con orientamento ormai consolidato della Corte di Legittimità, va senz'altro affermato che ... La responsabilità del notaio per colpa nell'adempimento delle sue funzioni ha, nei confronti delle parti, natura contrattuale in quanto pur essendo tale professionista tenuto ad una prestazione di mezzi e di comportamenti e non di risultato, pur tuttavia è tenuto a predisporre i mezzi di cui dispone, in vista del conseguimento del risultato perseguito dalle parti, impegnando la diligenza ordinaria media rapportata alla natura della prestazione; sicché, la sua opera non può ridursi al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione della compilazione dell'atto, ma deve estendersi a quelle attività, preparatorie e successive, necessarie in quanto tese ad assicurare la serietà e certezza dell'atto giuridico posto in essere, e ciò, in conformità, allo spirito della legge professionale (L. n. 89 del 1913, art. 1). (Cass. Civ. sent. n. 14865/2013 e, ulteriormente anche richiamando la clausola di correttezza ex art. 1175 cc Cass. Civ. sent. n. 16990/2015 secondo cui Il notaio richiesto della redazione di un atto pubblico di trasferimento immobiliare ha l'obbligo di compiere le attività preparatorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti e, in

particolare, è tenuto ad effettuare le visure catastali e ipotecarie, la cui eventuale omissione è fonte di responsabilità per violazione non già dell'obbligo di diligenza professionale qualificata, ma della clausola generale della buona fede oggettiva o correttezza, ex art. 1175 c.c., quale criterio determinativo ed integrativo della prestazione contrattuale, che impone il compimento di quanto utile e necessario alla salvaguardia degli interessi della controparte. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito, che aveva rigettato la domanda risarcitoria nei confronti del notaio, il quale aveva rettificato un atto di compravendita - da lui stesso redatto - inserendovi un appezzamento di giardino, retrostante il fabbricato compravenduto, senza effettuare le visure che avrebbero permesso di accertare la diversa titolarità del terreno).).

Nel caso di specie, non è oggetto di contestazione e risulta documentalmente dimostrato che in data 27.9.2012 venne stipulato un contratto di mutuo con garanzia ipotecaria a rogito Notaio Ra. Ga., tra l'attrice e Ma. Gi. a mezzo del quale la parte mutuante concedeva l'importo di € 310.000,00 a garanzia del quale veniva iscritta ipoteca di primo grado su immobile sito a Taormina; non è oggetto di contestazione che, contrariamente a quanto indicato nella relazione definitiva effettuata dal Notaio in data 16.10.2012, sull'immobile in questione era già iscritta dal 20.9.2012 ipoteca di primo grado in favore di altro Istituto di credito per il complessivo importo di € 570.570,00.

Dall'esame di tali non contestate allegazioni e prove documentali, pertanto, va senz'altro ritenuto anzitutto che la convenuta si sia resa responsabile di inadempimento, avendo falsamente dichiarato l'inesistenza di iscrizioni pregiudizievoli sul bene immobile del mutuatario, così inducendo in errore l'istituto mutuante che, in caso contrario, non avrebbe erogato il consistente finanziamento di € 310.000,00 (cfr art. 38 TU Bancario secondo cui: 1. Il credito fondiario ha per oggetto la concessione, da parte di banche, di finanziamenti a medio e lungo termine garantiti da ipoteca di primo grado su immobili.).

Procedendo all'esame delle allegazioni attoree, non è oggetto di contestazione e risulta documentalmente dimostrato, che la procedura esecutiva promossa nei confronti del Ma.

da parte della Banca Popolare dell'Etna - in cui ha spiegato intervento l'odierna attrice - è stata dichiarata estinta per l'intervenuto fallimento del Ma..

È altresì documentalmente dimostrato e non è oggetto di contestazione, infine, che su parte degli altri beni immobili di proprietà del Ma. - sui quali la parte attrice concorrerà in via chirografaria - sono iscritte ipoteche in favore di altri soggetti.

E tuttavia, allo stato, non è ancora attuale, né certo il pregiudizio economico dell'istituto di credito.

In proposito, non può che rilevarsi che parte attrice ha prodotto soltanto, unitamente alla memoria ex art. 183 comma VI n. 2 cpc depositata in data 4.10.2015, il progetto di stato passivo redatto dalla Curatela, da cui emerge la proposta di ammissione al passivo in privilegio della somma di € 229.135,80 in favore del creditore Banca Popolare dell'Etna e la proposta, in favore del medesimo creditore, dell'importo di € 650.596,02; null'altro è stato depositato da parte attrice, si che non è dato sapere quali siano stati gli esiti di tali proposte, ovvero se il detto progetto sia stato approvato , o in che diversa eventuale misura i crediti siano stati ammessi, dovendosi peraltro osservare come dalla lettura del detto progetto, emerga che la stessa Curatela afferma - quanto all'insinuazione n 2 della Banca Popolare dell'Etna che trattasi di decreti ingiuntivi prodotti in mancanza di certificazione di passaggio in giudicato in data anteriore alla sentenza dichiarativa di fallimento e, dunque, ad essa non opponibili; analogamente è a dirsi rispetto a tutte le ulteriori proposte della Curatela rispetto alle altre insinuazioni al passivo.

Non viene riferito, né precisato in che modo sia stato approvato il progetto, se vi siano state opposizioni ed in generale lo stato della procedura.

Pur non essendo contestata l'erogazione del finanziamento, inoltre, non è dato sapere quante e quali rate siano state pagate dal mutuatario, avendo l'attrice genericamente riferito che esso ha sospeso i pagamenti dopo il pagamento di alcune rate (cfr. atto di citazione).

Allo stato, pertanto, non è possibile quantificare il danno patito dall'istituto di credito ed anzi non è nemmeno possibile accertare che esso si sia effettivamente verificato, non avendo esso prodotto la documentazione inerente gli esiti della procedura fallimentare, né fornito indicazioni circa lo stato della stessa, dovendosi ritenere - tenuto conto dell'epoca della redazione del progetto (14.9.2015) - che vi siano stati successivi sviluppi in relazione all'approvazione dello stesso ed alla definitiva ammissione delle domande di insinuazione al passivo.

Condividendo quanto in argomento affermato dalla Corte di Legittimità, da ultimo con ordinanza n. 9063/2018, va osservato che il danno patito dalla banca è rappresentato dall'indotto erroneo affidamento sulla sussistenza di adeguata garanzia patrimoniale a copertura del credito di rimborso del mutuo erogato e si concretizza - diventando monetariamente apprezzabile - nel momento in cui essa non riesca a soddisfare il proprio credito, proprio a causa della impossibilità di far valere la detta garanzia; se è vero che l'attrice non ha richiesto il risarcimento del danno da perdita di chanches, bensì l'integrale rimborso della somma concessa a finanziamento, con ciò allegando e quantificando dunque un danno già concretizzatosi, non può che evidenziarsi come nel caso di specie di tale danno essa abbia offerto solo elementi presuntivi, con ciò in qualche modo ricadendo proprio nel concetto di chanches, ovvero della presunta impossibilità di far valere la garanzia e recuperare l'importo erogato, mentre avrebbe dovuto - coerentemente con la domanda proposta - dimostrare documentalmente l'attualità della perdita definitiva della detta somma; ed infatti, tenuto conto del lasso di tempo intercorso tra la data della domanda nonché di deposito del progetto di stato passivo (settembre 2015), ben avrebbe potuto offrire fatti e documenti successivi idonei a dare sicura contezza della impossibilità di realizzare comunque, in tutto o in parte, il credito, all'esito delle opportune iniziative recuperatorie.

L'inadempimento della convenuta, pertanto, pur pacificamente accertato, non ha allo stato determinato un danno si che la domanda risarcitoria va respinta.

Tenuto conto della reciproca soccombenza e della parziale fondatezza della domanda attorea, occorre disporre la compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente decidendo, ogni contraria istanza ed azione disattese, così provvede:

- Dichiara l'inadempimento professionale del Notaio Dott. Ra. Ga. alle obbligazioni assunte nel contratto di mutuo del 27.9.2012;
- Rigetta ogni altra domanda;
- Compensa le spese di lite.

Così deciso in Catania, il 13.5.2020

Depositata in Cancelleria il 13/05/2020