



R.G. 624/2019

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**LA CORTE D'APPELLO DI GENOVA**  
**Sezione I Civile**

Composta dai Magistrati:

<b>Dott. RICCARDO BAUDINELLI</b>	<b>Presidente</b>
<b>Dott. MARCO ROSSI</b>	<b>Consigliere</b>
<b>Dott. ROBERTA DI MAGGIO</b>	<b>Giudice Ausiliario rel.</b>

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile in grado d'appello promossa da:

██████████ srl, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa, per mandato in atti, dall'avv. Marco Baccichet, presso cui è elettivamente domiciliata,

APPELLANTE

**Contro**

Notaio ██████████, rappresentato e difeso, per mandato in atti, dall'avv. ██████████ e ██████████, presso cui è elettivamente domiciliato,

APPELLATO

**CONCLUSIONI**

Per la parte appellante: "fermo l'accertamento contenuto nella Sentenza, inter alia, circa l'esistenza del diritto della scrivente al risarcimento dei danni patiti e tenuto conto dell'esito della CTU, chiede la condanna del Notaio ██████████ al pagamento in favore di ██████████ della somma di € 136.815,00 o, in ipotesi, di € 130.300,00 o della maggiore o minore somma ritenuta di giustizia. Con vittoria delle spese di lite di entrambi i gradi di giudizio, da distrarsi in favore dello scrivente difensore che si dichiara antistatario, o, in ipotesi di rigetto del presente appello, con integrale compensazione delle stesse."

Per la parte appellata: "insiste per l'accoglimento di tutte le istanze depositate in merito alla modalità di espletamento della CTU per le ragioni ivi indicate, qui ripor-



tate e trascritte e ribadendo la richiesta di disporsi l'integrazione della CTU, con specifico riferimento anche alla perizia estimativa del predetto bene, alla luce della documentazione depositata in data 19.4.2022 - a seguito della rimessione in termini concessa con il provvedimento del 13.4.2022 emesso a scioglimento della riserva assunta - nonché la concessione di nuovo termine per la trasmissione delle osservazioni di parte all'elaborato peritale alla luce di quanto emerso dalle indagini del Consulente e della nuova documentazione acquisita agli atti del giudizio, precisa le conclusioni come da comparsa di costituzione e risposta, ovverosia: «*Voglia l'Ill.ma Corte d'Appello adita, contrariis rejectis, previa ogni opportuna declaratoria del caso: a) in via preliminare, accertare e dichiarare l'inammissibilità del presente appello per violazione del dettato dell'art. 342 c.p.c. conseguentemente disponendo; b) sempre in via preliminare, accertare e dichiarare l'inammissibilità del presente appello ai sensi dell'art. 348 bis c.p.c. in assenza di ragionevole probabilità di accoglimento e per manifesta infondatezza nel merito e, conseguentemente, emettere ordinanza ex art. 348 ter c.p.c.; c) in via principale, nella denegata ipotesi di mancato accoglimento delle preliminari eccezioni, rigettare il presente appello in quanto infondato in fatto e diritto confermando integralmente la sentenza di primo grado; f) in ogni caso, con vittoria di spese, competenze ed onorari, oltre spese generali, CPA ed IVA del presente grado di giudizio da liquidarsi ex D.M. Giustizia n. 55/2014 secondo soccombenza.*»

#### FATTO E MOTIVI DELLA DECISIONE

██████████ srl , con atto di citazione notificato in data 19 giugno 2019, **ha interposto appello avverso la sentenza del Tribunale di Massa n. 293 dell'8 maggio 2019** che ha rigettato la domanda dalla società formulata nei confronti del notaio ██████████ avente ad oggetto il risarcimento dei danni da responsabilità professionale consistente nell'omessa o erronea verifica delle trascrizioni pregiudizievoli sussistenti in relazione all'immobile oggetto della compravendita intervenuta in data 26 ottobre 2009 tra l'appellante e ██████████ srl.

**Si è costituito l'appellato notaio ██████████** con comparsa depositata in data 23 ottobre 2019, eccependo preliminarmente l'inammissibilità del gravame ex artt. 342 e 348 bis c.p.c. e chiedendone, nel merito, la reiezione.

**Con sentenza non definitiva n. 1143 dell'11 novembre 2021**, questa Corte ha così statuito:

«*La Corte, non definitivamente pronunciando,*



*in accoglimento dell'appello e in riforma della sentenza appellata, dichiara il notaio [REDACTED] tenuto a rifondere a [REDACTED] S.R.L. in pers. leg. rapp.te p.t. [REDACTED] il danno per cui è causa e rimette la causa in istruttoria con separata ordinanza per la quantificazione, Spese al definitivo.”.*

**Con ordinanza in pari data il Collegio ha disposto CTU** sul seguente quesito:

*“Il ctu letti gli atti, ispezionato l'immobile per cui è causa , dica quale sia la variazione del suo valore di vendita nel periodo dal 26.10.2009 al 8.7.2014”, nominando Consulente il geom. [REDACTED] il quale ha accettato l'incarico e prestato giuramento di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidate con dichiarazione sottoscritta con firma digitale depositata nel fascicolo telematico in data 17 novembre 2021.*

Il CTU ha depositato l'elaborato in data 1 marzo 2022 e parte appellata, con istanza depositata in data 23 febbraio 2022, ha chiesto il rinnovo delle operazioni peritali per non essere stata informata del loro inizio e, con istanza depositata in data 31 marzo 2022 , ha chiesto altresì che sia in ogni caso disposta l'integrazione della CTU volta anche all'acquisizione della documentazione della procedura esecutiva n. [REDACTED] 2016 Tribunale della Spezia conclusasi, nelle more del giudizio di primo grado, con il Decreto di Trasferimento del 12.12.2017 dell'immobile oggetto di causa.

L'appellato ha altresì chiesto che il quesito venisse integrato e che venisse determinato il valore del compendio immobiliare alla data del pignoramento del 10.6.2016 e/o alla data della perizia depositata in sede esecutiva e ha instato per essere rimessa in termini per il deposito e l'acquisizione agli atti di causa della documentazione relativa a detta procedura esecutiva.

Con ordinanza 13 aprile 2022 la Corte ha invitato il CTU a depositare la comunicazione a parte appellata dell'inizio delle operazioni peritali e ha rimesso parte appellata in termini per la produzione della documentazione relativa alla procedura esecutiva Tribunale della Spezia rg. n. [REDACTED] fissando udienza di trattazione all'8 giugno 2022.

Il CTU ha depositato in data 2 maggio 2022 documentazione relativa alla comunicazione di inizio delle operazioni peritali e all'udienza dell'8 giugno 2022, tenutasi a trattazione scritta, il Collegio, ritenuta la causa matura per la decisione, ha fissato per la precisazione delle conclusioni l'udienza del 20.9.2023, incombente poi anticipato al 7 giugno 2023.



A tale udienza i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni e la Corte ha trattenuto la causa a decisione, assegnando i termini di legge per lo scambio di scritti conclusivi.

Con ordinanza 16 gennaio 2024 la Presidente, visto il programma della Corte d'Appello per lo smaltimento dell'arretrato, ha assegnata la controversia a nuovo relatore, fissando per precisazione delle conclusioni l'udienza del 14 febbraio 2024, in cui essa è stata trattenuta a decisione immediata.

\*\*\*

Il Tribunale, con la decisione oggetto del presente gravame, ha rigettato le pretese risarcitorie avanzate da [REDACTED] srl per mancanza di prova in ordine alle conseguenze dannose lamentate e di nesso causale, dal momento che l'attrice aveva allegato unicamente l'andamento negativo del mercato immobiliare nel periodo intercorso tra l'acquisto del bene e la rimozione del vincolo di disponibilità dello stesso.

L'appellante ha esposto che nel contratto di compravendita il notaio aveva dato atto della trascrizione eseguita a Sarzana in data 20 maggio 2005 al n. [REDACTED] dichiarandola non pregiudizievole in quanto trascritta successivamente alla promessa di vendita trascritta il 13 maggio al n. [REDACTED] ma la dichiarazione del notaio si era rivelata erronea perché la trascrizione n. [REDACTED] relativa a un sequestro conservativo concesso dal Tribunale di Sarzana a favore di [REDACTED] sui beni immobili in allora di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] era pregiudizievole non essendoci piena corrispondenza tra le particelle e i subalterni indicati nel preliminare rispetto a quelli riportati nel definitivo.

In data 7 febbraio 2013 [REDACTED] aveva iniziato la procedura esecutiva sull'immobile di proprietà di [REDACTED] innanzi al Tribunale della Spezia, [REDACTED] toscano aveva proposto opposizione di terzo e la compagnia di assicurazioni del notaio aveva soddisfatto la creditrice procedente per fare estinguere la procedura esecutiva e rendere possibile la cancellazione della trascrizione pregiudizievole, rimborsando anche a [REDACTED] le spese legali dell'opposizione.

**Con la sentenza non definitiva n. 1143/2021**, questa Corte ha ritenuto che, pacifica l'esistenza di una trascrizione pregiudizievole non rilevata dal notaio, il danno fosse integrato dall'oggettiva diminuzione di valore del bene da essa causata e che non ci fosse necessità di prova dell'utilizzo che del bene sarebbe stato fatto dall'acquirente, richiamando quanto argomentato



dalla Suprema Corte con l'arresto n. 6/1994 (*"L'inadempimento dell'obbligazione assunta dal notaio rogante di verifica delle iscrizioni ipotecarie relative all'immobile compravenduto, garantito come libero dal venditore e risultato poi gravato da ipoteca e sottoposto a procedura esecutiva, comporta l'obbligo per il notaio del risarcimento del danno, che può essere disposto anche in forma specifica, mediante la condanna alla cancellazione del vincolo tacito, con il pagamento della somma necessaria a tal fine e il compimento delle relative formalità. Per contro, per il caso che l'immobile non venga espropriato in danno dell'acquirente, il mancato guadagno derivante a questo ultimo dall'impossibilità di realizzarne la vendita per la presenza del vincolo ipotecario, non giustifica di regola un risarcimento integrativo, non assumendo la mancata vendita carattere di definitività, si dà determinare un corrispondente, definitivo depauperamento del patrimonio nel suo concreto valore, salvo il concorso di particolari fattori, quali ad es. il mancato impiego del numerario in attività vantaggiose, l'impossibilità di realizzare in futuro lo stesso prezzo per il quale si è ricevuta offerta per effetto del mutamento di valori immobiliari etc., dei quali incombe al danneggiato l'onere della prova."*).

**La CTU licenziata nel presente grado di giudizio ha così concluso:**

*"La variazione del valore di vendita dell'immobile nel periodo dal 26 ott. 2009 al 08 lug. 2014 è data dalla differenza del valore iniziale di €. 400.000,00 e del valore finale di €. 269.700,00, portando ad una differenza di saldo negativa pari ad €. 130,300,00 (Euro centotrentamilatrecento,00) alla quale si può incrementare una quota compresa come indicato al cap. 8."*

Il capo 8 dell'elaborato peritale evidenzia il fatto che nel libero mercato, specie quando *"si afferma un determinato trend ribassista"*, usualmente l'acquirente propone un'offerta inferiore alla richiesta del venditore, per concludere l'affare con uno sconto che si può attestare sul 5%.

Il Collegio condivide le conclusioni della CTU che, in quanto adeguatamente motivata e sostenuta da impianto logico del tutto condivisibile, non necessita di essere rinnovata.

Il CTU ha evidenziato che l'andamento del mercato immobiliare, caratterizzato da rialzi consecutivi partiti dagli anni '90, ha subito un primo rallentamento nel periodo 2006/2008, ha avuto un ultimo rialzo nel 2009, mentre l'effetto ribassista si è assestato a partire dal 2011.



Il geom. [REDACTED] non ha potuto accedere all'immobile (non più di proprietà di [REDACTED] al momento dell'esperimento delle operazioni peritali) e pertanto, non potendo effettuare misurazioni precise, ne ha stimato il valore alla data di acquisto (26 ottobre 2009) e a quella dell'8 luglio 2014 sulla base del differenziale dei prezzi del segmento immobiliare di appartenenza ricavato dalle segnalazioni dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), che, come noto, cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita.

Utilizzando come valore iniziale quello di € 400.000,00 dichiarato nel rogito notarile di compravendita (non senza evidenziare come tale valore trovasse conferma nei valori massimi OMI del periodo per le abitazioni della stessa tipologia di quella oggetto di stima e in stato di conservazione normale – cfr. pagg. 9 e 10 elaborato), il geom. [REDACTED] ha calcolato il valore finale sia sulla base della percentuale della svalutazione anno su anno dal 2009 al 2014 dei valori unitari €/mq. (tab. 1 a pag. 12 elaborato peritale), sia considerando il valore dell'immobile a corpo anziché a misura (tab. 2 e 3 pag. 14 elaborato) ed è come anzi detto pervenuto a stimare in € 130.300,00 la diminuzione di valore tra la data di acquisto dell'immobile da parte di [REDACTED] e quella di cancellazione della formalità pregiudizievole.

In tale importo ritiene il Collegio che debba essere quantificata la condanna al risarcimento del danno patito dall'odierna appellante, posto che il Collegio non ritiene opportuno applicare l'incremento del 5%, che lo stesso CTU ha indicato come meramente ipotetico.

Trattandosi di debito di valore, su tale importo sono dovuti rivalutazione e interessi legali compensativi sulla somma via via annualmente rivalutata dall'8 luglio 2014 sino alla data della presente sentenza e, dalla data della presente sentenza al saldo, i soli interessi legali.

Non appaiono per contro persuasive le argomentazioni sviluppate dalla parte appellata nei propri scritti conclusivi e volte a supportare la tesi secondo cui [REDACTED] non avrebbe diritto ad alcun risarcimento.

Sotto questo profilo, [REDACTED] ripropone osservazioni circa la mancata prova del danno che non possono essere prese in considerazione dal momento che questo aspetto è già stato affrontato da questa Corte nella sentenza non definitiva (e risolto, come anzi detto, nel senso che il danno sia integrato dall'oggettiva diminuzione di valore del bene, senza necessità di prova





dell'utilizzo che ne sia stato fatto, o che avrebbe potuto esserne fatto, dall'appellante).

In relazione al *quantum debeatur* l'appellato, a seguito della rimessione in termini concessa dalla Corte con la citata ordinanza del 13 aprile 2022, ha versato in atti, tra l'altro, la CTU esperita nel corso della procedura per espropriazione immobiliare Tribunale della Spezia RG n. [REDACTED] 2016 (introdotta dal [REDACTED] a seguito del mancato pagamento, da parte di [REDACTED] srl, dei ratei di un mutuo ipotecario contratto in data 26 marzo 2010 e conclusasi con decreto di trasferimento in capo a terzi in data 12 dicembre 2017).

Il fatto che tale consulenza abbia attribuito all'immobile di cui si discute un valore di € 347.480,00 alla data del 20 luglio 2016 dimostrerebbe, ad avviso dell'appellato, che la CTU esperita nel presente grado di giudizio ha sottostimato il valore dell'immobile al luglio 2014, poiché non vi sarebbero state sostanziali variazioni nei valori di mercato tra tale data e, appunto, il luglio 2016.

Rileva la Corte che dalla circostanza (desumibile dal decreto di trasferimento 12 dicembre 2017 allegato alla CTU geom. [REDACTED] che l'immobile sia stato aggiudicato, all'esito di vendita senza incanto, per il prezzo di € 164.250,00 porti a ritenere che esso sia, se mai, stato sovrastimato nella perizia esperita in sede esecutiva, piuttosto che sottostimato in quella licenziata nel presente giudizio.

Le allegazioni dell'appellato non appaiono per nulla condivisibili anche nella parte in cui sostiene che [REDACTED] non avrebbe subito alcun danno poiché, anche a volere considerare corretta la stima operata dal Geom. [REDACTED] che ha quantificato in € 130.300,00 la diminuzione di valore tra la data di acquisto dell'immobile e quella di cancellazione della formalità pregiudizievole, da detto importo occorrerebbe detrarre quello mutuato e non rimborsato, pari a € 240.000,00.

Rileva il Collegio che il debito dell'appellante nei confronti dell'istituto di credito mutuante ha condotto all'espropriazione forzata dell'immobile e, per la parte non soddisfatta attraverso tale procedura, rimane, appunto, un debito e non rappresenta certo un'utilità per la mutuataria.

La riforma dell'impugnata decisione impone in alla Corte di procedere, quale conseguenza della pronuncia di merito adottata, ad un nuovo regolamento delle **spese processuali**, il cui onere va attribuito e ripartito tenendo presen-



te l'esito complessivo della lite, poiché la valutazione della soccombenza opera, ai fini della liquidazione delle spese, in base ad un criterio unitario e globale (tra le molte, sez. I, Sentenza n. 14916 del 13 Luglio 2020; sez. III, Ordinanza n. 9064 del 12 aprile 2018; sez. III, Sentenza n. 3438 del 22 febbraio 2016 e sez. VI Lavoro, Ordinanza n. 6259 del 18 marzo 2014).

Stante la soccombenza della parte appellata, le spese di entrambi i gradi di giudizio devono, ex art. 91 c.p.c, essere poste integralmente a suo carico e vengono liquidate come segue, in base ai parametri di cui al DM 55/2014 (come aggiornato con DM 147/2022 per il giudizio di appello) nei valori medi, tenuto conto del valore (scaglione da € 52.000,01 ad € 260.000,00) e della natura della controversia:

#### I grado

1. fase di studio	€ 2.430,00
2. fase introduttiva	€ 1.550,00
3. fase istruttoria	€ 5.400,00
4. fase decisionale	€ 4.050,00
Totale complessivi	€13.430,00, oltre rimborso forf. 15%, CPA e IVA e oltre esborsi € 786,00

#### II grado

1. fase di studio	€ 2.977,00
2. fase introduttiva	€ 1.911,00
3. fase istruttoria	€ 4.326,00
4. fase decisionale	€ 5.103,00
Totale complessivi	€14.317,00, oltre rimborso forf. 15%, CPA e IVA e oltre esborsi € 1.165,50

Di dette spese deve essere disposta la distrazione in favore dell'avv. Marco Baccichet, dichiaratosi antistatario.

Anche le spese della CTU esperita nel presente grado di giudizio devono, in virtù del principio di soccombenza, essere poste definitivamente a carico della parte appellata.

Non può invece essere riconosciuto all'appellante il rimborso dei corrispettivi asseritamente corrisposti al CT di parte, in relazione ai quali non vi è prova dell'effettivo pagamento, risultando prodotte unicamente due fatture non quietanzate.

**P.Q.M.**

**LA CORTE D'APPELLO**





definitivamente pronunciando, respinta ogni diversa istanza, in accoglimento dell'appello interposto dal [REDACTED] srl avverso la sentenza del Tribunale di Massa n. 293 dell'8 maggio 2019 e in riforma di tale sentenza:

- 1) Dichiara tenuto e condanna [REDACTED] al pagamento, in favore di [REDACTED] srl, dell'importo di € 130.000,00 a titolo di risarcimento del danno, oltre rivalutazione e interessi legali compensativi sulla somma via via annualmente rivalutata dall'8 luglio 2014 sino alla data della presente sentenza e oltre i soli interessi legali dalla data della presente sentenza al saldo;
  - 2) Dichiara tenuto e condanna [REDACTED] a rifondere a [REDACTED] srl le spese di entrambi i gradi di giudizio, che liquida, quanto al primo grado, in € 13.430,00 per corrispettivi, oltre rimborso forf. 15%, CPA e IVA e oltre esborsi € 786,00 e, quanto al secondo grado, in € 14.317,00 per corrispettivi, oltre rimborso forf. 15%, CPA e IVA, e oltre esborsi € 1.165,50, disponendone la distrazione in favore dell'avv. Marco Baccichet, dichiaratosi antistatario;
  - 3) Pone le spese della CTU esperita nel presente grado di giudizio, nella misura già liquidata con precedente provvedimento, definitivamente a carico di [REDACTED]
- Così deciso in Genova, in camera di consiglio effettuata in modalità telematica il 21 febbraio 2024.

**Il Giudice Ausiliario rel.**

**Dott. Roberta Di Maggio**

**Il Presidente**

**Dott. Riccardo Baudinelli**

