

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI PORDENONE

in persona del Giudice dr. Piero Leanza ha pronunciato la seguente

Sentenza

omissis

Motivi della decisione

Si omette l'analitica esposizione dello svolgimento del processo, non più prevista dall' art. 132, n. 4, c.p.c., in seguito alle modifiche apportate dall' art. 45, comma 17, l. 69/2009, e si procede alla concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, ai sensi degli artt. 132, n. 4, c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c.

Con atto di citazione ritualmente notificato, il sig. F. M. conveniva in giudizio il sig. G. G., chiedendone la condanna al risarcimento dei danni nella misura di 36.090, 00, o nella diversa somma ritenuta di giustizia, a titolo di riduzione del prezzo ex art. 1480 c.c., in conseguenza dell' allegata vendita di cosa in parte altrui ovvero, in subordine, per violazione dei doveri di buona fede e correttezza ex art. 1337 c.c., anche ai sensi dell' art. 1440 c.c., oltre al rimborso degli interessi sulla differenza fra il prezzo pagato per l' immobile e quello ridotto.

Il convenuto si costituiva in giudizio, contestando le domande attoree e chiedendone il rigetto, con contestuale istanza di autorizzazione alla chiamata in causa del Notaio dott. G.P., nei cui confronti proponeva domanda di manleva.

Il terzo chiamato si costituiva in giudizio, contestando le domande proposte nei suoi confronti e chiedendone il rigetto e, in subordine, la riduzione proporzionale del risarcimento del danno ex art. 1227, 1 comma, c.c. La causa è stata istruita in via documentale, mediante assunzione di prova per testi e con disposizione di consulenza tecnica d' ufficio e , intervenuto nelle more del giudizio il mutamento del Giudice assegnatario, è stata trattenuta in decisione sulle conclusioni riportate in epigrafe, previa assegnazione dei termini ordinari ex art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e di replica.

Va preliminarmente respinta l'eccezione di improcedibilità sollevata dal convenuto per l'asserita mancanza del procedimento di mediazione obbligatorio prima del giudizio.

L'attore ha infatti ritualmente esperito il procedimento dinanzi all'Organismo di Mediazione

di Pordenone (doc. 5 di parte attrice). Parte convenuta afferma che in sede di mediazione il F. ha fatto riferimento solo alla domanda di risoluzione del contratto e non anche alla domanda di riduzione del prezzo azionata nel presente giudizio v. comparsa di risposta, pag. 3.

Orbene, premesso che il convenuto, il quale ha sollevato l'eccezione, non ha fornito alcun elemento da cui emerga quale fosse l' oggetto dell' invito alla mediazione e che dal verbale di mediazione (doc. 5 cit., unico documento versato in atti) non risulta la descrizione dei fatti, pur dando per provato quanto affermato dal convenuto, deve ritenersi sufficiente, al fine di ritenere soddisfatto il requisito di procedibilità, che i fatti posti a fondamento della domanda siano gli stessi, a nulla rilevando l'esatta qualificazione giuridica della vicenda, operazione riservata al successivo giudizio di merito.

Ed invero, l'art. 4, d. lgs. 28/2010 richiede che siano indicate le "ragioni della pretesa", con ciò riferendosi evidentemente ai fatti oggetto della pretesa (trattandosi di un procedimento anteriore al giudizio), in cui la ragione della pretesa deve intendersi quella della verifica di un accadimento ingiusto.

Si consideri, invero, che l'istanza di mediazione non richiede anche l' indicazione degli "elementi di diritto", come avviene invece per la citazione, ex art. 163 c.p.c. Nella fattispecie in esame, secondo quanto allegato in comparsa di risposta dal convenuto, la divergenza lamentata consisterebbe soltanto nell' indicazione, in sede di mediazione, della domanda di risoluzione del contratto anziché di quella di riduzione del prezzo, non avendo il convenuto contestato espressamente che la mediazione abbia avuto ad oggetto fatti diversi' rispetto a quelli oggetto dell' odierno giudizio.

Nel merito, le domande attoree sono in parte fondate e vanno pertanto solo in parte accolte.

La domanda proposta in via principale è relativa all' allegata vendita, da parte del convenuto, di un bene di proprietà parzialmente altrui (art. 1480 c.c.). Nel corso del giudizio è stata disposta consulenza tecnica d' ufficio, conferendo alla geom. S. S. il seguente incarico: "Individuare i locali di proprietà degli eredi Ravenna, alla luce della perizia predisposta dal geom. E. V. e dei documenti agli atti di causa, quantificandone il deprezzamento immobiliare in relazione al prezzo di vendita fissato dal compratore, individuando gli interventi edilizi necessari per ricavare il bagno in sostituzione del servizio igienico di proprietà di terzi, identificandone costi, oltre tutte le spese burocratiche annesse e/o connesse per l' individuazione delle porzioni di esclusiva proprietà in capo al Fasci.

Determinare il deprezzamento commerciale dell'immobile compravenduto alla luce delle servitù non apparenti di acquedotto, gas, luce e della servitù passiva di acquedotto costituita negli anni 50". Le conclusioni rassegnate dal c.t.u . , in esito ad accurate indagini, sorrette da motivazione congrua ed esente da vizi logici, vanno in questa sede condivise.

Risulta dalla documentazione versata in atti nonché dalla relazione peritale che il sig. F. M. e il sig. G. G. hanno stipulato davanti al Notaio G. P. l' atto di compravendita di data 27/06/2013, con cui l'attore ha acquistato dal convenuto, per il prezzo di euro 120.000,

00, l'immobile specificamente descritto in atti. L'attore deduce di avere, successivamente al rogito, affidato ad un proprio consulente la verifica tecnica sull'immobile, al fine di apportarvi talune modifiche. In tale occasione sarebbe stato reso edotto delle differenze tra la planimetria depositata al catasto fabbricati e la mappa del catasto terreni. In particolare, i confini del mappale 184 in mappa non corrispondevano con quelli materializzati in loco, in quanto alcuni locali accessori e una parte del giardino sconfinavano nel mappale 408, di proprietà degli eredi Ravenna.

L'attore lamenta altresì di non essere stato informato, nell'atto di compravendita, dell'esistenza di servitù non apparenti a carico della sua proprietà ed in favore del mappale 360. Il c.t.u. ha accertato che "effettivamente la proprietà di fatto del F. "sconfina" nel mappale 408 sia per quanto riguarda i locali accessori (lavanderia, ripostiglio e servizio igienico) (individuati con colore giallo nell'all. 1.2) che per una parte della Corte esterna (individuata con colore arancione nell'all. 1.2)", rilevando altresì che "lungo il confine con il mappale 360 c'è un'errata individuazione sia come linea dividente che con una porzione di fabbricato "e concludendo nel senso che "la porzione di abitazione ricadente nel mappale 408 è di circa mq. 15, 00" e "la porzione di terreno ricadente nel mappale 408 è di circa mq. 12, 00" (pag. 5-6). Ai sensi dell'art. 1480 c.c., "se la cosa che il compratore riteneva di proprietà del venditore era solo in parte di proprietà altrui, il compratore può chiedere la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno a norma dell'articolo precedente, quando deve ritenersi, secondo le circostanze, che non avrebbe acquistato la cosa senza quella parte di cui non è divenuto proprietario; altrimenti può solo ottenere una riduzione del prezzo, oltre al risarcimento del danno". Nella specie, non avendo l'attore chiesto la risoluzione del contratto, va riconosciuta solo la riduzione del prezzo.

Il c.t.u., premesso che "nell'atto di compravendita con il quale G. G. vendeva l'immobile oggetto di causa a F. M., il prezzo era stato convenuto in 120.000, 00 per un'abitazione con pertinenza, corrispondente allo stato dei luoghi e alla scheda catastale", ha calcolato un deprezzamento, rispetto al prezzo pagato, di euro 17.654, 25, il cui importo va quindi riconosciuto in favore dell'attore.

Va altresì riconosciuta in favore dell'attore la somma di euro 90, 00, calcolata dal c.t.u. a titolo di deprezzamento immobiliare per la servitù non apparente della condotta di acquedotto del 1961, dovendosi correttamente escludere nel computo le servitù di acquedotto, gas e luce, in quanto - come accertato dal c.t.u. - apparenti e visibili (pag. 10-11). Il convenuto va pertanto condannato al pagamento in favore dell'attore della somma complessiva di euro 17.744, 25, oltre interessi legali dalla domanda al saldo effettivo.

Non possono essere invece riconosciuti ulteriori importi a titolo di risarcimento, non avendo parte attrice - sul quale gravava l'onere della prova - allegato e provato l'esistenza di ulteriori, specifiche, voci di danno.

Non possono, in particolare, essere riconosciuti i costi relativi alla realizzazione di un nuovo bagno, la cui costruzione è un evento allo stato del tutto ipotetico ed eventuale (l'attore continua invero a fruire del bagno esistente nell'abitazione e non consta che alcuno degli eredi Ravenna abbiano proposto nei confronti del F. azione per la rivendica e restituzione delle relative aree). Per lo stesso motivo, non andranno riconosciuti gli importi indicati dal c.t.u. quali possibili spese (catastali, notarili, ecc.) per l'individuazione della proprietà F., spese non sopportate dall'attore ed allo stato meramente eventuali.

Non emerge infine dagli atti che il sig. G., il quale assume di possedere da oltre venti anni le predette aree, abbia proposto domanda di usucapione nei confronti di coloro i quali nei risultano formalmente i proprietari.

Per tale motivo, va ribadita l'inammissibilità e irrilevanza dei capitoli di prova testimoniale articolati dal convenuto, relativi ad una possibile usucapione delle aree in questione, in relazione alla quale non è stata tuttavia formulata domanda nel presente giudizio (l'attore avrebbe dovuto, invero, evocare in giudizio il sig. R. G., attuale intestatario del mappale 408). L' accoglimento della domanda ex art. 1480 c.c., proposta in via principale, è assorbente rispetto alle domande svolte solo in via subordinata ex artt. 1337 e 1440 c.c. L' attore ha infine espressamente rinunciato al capo di domanda relativo agli interessi quale differenza tra quelli maturati sul prezzo pagato e quelli relativi al prezzo ridotto (v., da ultimo, comparsa conclusionale, pag. 9), sicchè sulla stessa non v' è luogo a provvedere.

La domanda di manleva proposta dal convenuto nei confronti del Notaio rogante è infondata e va pertanto respinta.

Premesso che l'atto notarile, in quanto atto pubblico, fa piena prova ex art. 2700 c.c. fino a querela di falso - nella specie non proposta - "della provenienza del documento dal P.U. che lo ha formato, nonché delle dichiarazioni delle parti e degli altri fatti che il pubblico ufficiale attesta avvenuti in sua presenza o da lui compiuti", si osserva quanto segue.

L' operato del Notaio dott. G. P. in sede di stipula dell' atto di compravendita del 27.6.2013 (Rep. 285784) non è censurabile sotto profili di negligenza o di inosservanza delle disposizioni di legge in materia.

Il Notaio, nella stipula dell' atto di compravendita, deve, fra l'altro: leggere l' atto e chiedere conferma alle parti che esso sia conforme alle loro volontà (ed invero, una volta letto e sottoscritto, il contenuto non può essere contestato in una fase successiva; Cass. 5535/2012); verificare la capacità delle parti (Cass. 26908/2014); indicare nell'atto la dichiarazione delle parti (O di un tecnico da esse nominato) che attesti la conformità della documentazione catastale con lo stato di fatto dell' immobile (art. 19, comma 14, D.L. 31.5.2010, n. 78, a modifica del comma 1-bis, art. 29, legge 27.2.1985, n. 52). Non è invece dovere del Notaio la verifica e la garanzia della veridicità di tale dichiarazione.

L' art. 29, comma 1-bis cit. dispone: "Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o LO scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all' identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari". La planimetria allegata all' atto di compravendita è stata presentata presso l'AGENZIA del Territorio di Venezia il 26.3.2013 (prot. n. VE0034977) e , come richiesto dalle citate disposizioni normative, è stata dichiarata conforme allo stato di fatto

dal venditore sig. G. G. (v. atto notarile, doc. 1 di parte attrice, pag. 1-2). In particolare, nel contratto notarile, si attesta che: "Ai sensi e per gli effetti dell' art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52: (...) - la parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali relativi all' unità immobiliare in oggetto, quale sopra riportati, e la planimetria depositata in catasto e come sopra allegata al presente atto, sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale" (pag. 1-2). La Corte di Cassazione ha avuto modo di osservare sul punto: "Si consideri come l' art. 29, comma 1 bis, è norma inserita in una serie di interventi, previsti dal D.L. n. 78 del 2010, art. 19, volti al "contrasto all' evasione fiscale e contributiva", in maniera da far emergere ogni variazione dell'imponibile catastale dei fabbricati urbani. La norma perciò impone, "apena di nullità", una serie di indicazioni e menzioni, ed un obbligo di dichiarazione, punito con una nullità "formale ", o "documentale ": l'atto è nullo se non contiene, oltre al riferimento alla planimetria e agli estremi catastali, la dichiarazione di conformità proveniente dall'intestatario, il cui contenuto non è, peraltro, verificabile da parte del notaio pubblico ufficiale. La disposizione dà luogo ad una nullità formale e insanabile" (così, in motivazione, Cass. 11507/2016). Il c.t.u. ha confermato la rispondenza della planimetria catastale allegata al rogito notarile e sottoscritta dalle parti alla situazione attuale dell' immobile, nonché la circostanza che già prima del 1988 l' abitazione aveva le dimensioni e la sagoma attuali (pag. 5 relazione peritale). Si consideri, inoltre, che il medesimo immobile è stato oggetto, nella medesima consistenza, di un precedente atto di compravendita stipulato il 27.12.1994 (Rep. n. 12236) dal Notaio Dr. P. S., registrato presso l' Ufficio del Registro, volturato in Catasto e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (doc. 4 del terzo chiamato), il quale costituisce titolo di provenienza.

Quanto alle dedotte servitù passive gravanti sull' immobile, le stesse non risultavano trascritte nei registri immobiliari e, pertanto, il Notaio non avrebbe potuto comunque accertarne l' esistenza, dovendo far affidamento sulle dichiarazioni rese, sotto la propria responsabilità, dal venditore.

In conclusione, essendo l'attività richiesta al Notaio rogante quella di effettuare le necessarie indagini ipotecarie e catastali, mediante consultazione dei pubblici registri (nella specie regolarmente effettuate: v. doc. 2 e 3 del terzo chiamato), lo stesso non aveva l' obbligo di verificare la veridicità delle dichiarazioni rese dalle parti in sede di rogito notarile (cfr. Cass. 11507/2016 cit.). Per quanto sopra, assorbente rispetto alle altre questioni allegare dalle parti, la domanda attorea va accolta nei limiti sopra indicati e la domanda di manleva proposta nei confronti del terzo chiamato va respinta.

Le predette valutazioni, strettamente in diritto, sono altresì assorbenti rispetto alle risultanze della prova per testi.

Profili di reciproca soccombenza giustificano la compensazione delle spese di lite tra parte attrice e parte convenuta, a carico dei quali vanno altresì definitivamente poste, pro quota (50% ciascuno) le spese di c.t.u. , mentre le spese di lite relative al terzo chiamato vanno poste a carico del convenuto soccombente che ne ha chiesto la chiamata in causa, liquidate come in dispositivo, in base al DM 55/2014 e successive modifiche, scagione di riferimento, applicate le aliquote medie ridotte ex art. 4 DM cit. in ragione dell' attività svolta e del concreto grado di complessità della controversia.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando nella causa n. 3917/2014 R.G., ogni diversa domanda, istanza, eccezione e deduzione disattesa o assorbita, così provvede:

1. accoglie in parte le domande attoree e , per l' effetto, condanna parte convenuta G. G. al pagamento, in favore di parte attrice F. M., della somma complessiva di euro 17.744, 25, oltre interessi legali dalla domanda al saldo;
2. rigetta la domanda di manleva proposta dal convenuto nei confronti del terzo chiamato;
3. compensa tra parte attrice e parte convenuta le spese di lite, ponendo definitivamente le spese di c.t.u. pro quota a carico di entrambe le parti, salva la solidarietà verso il CTU;
4. condanna parte convenuta G. G. al pagamento, in favore del terzo chiamato P. G., delle spese di lite che liquida in complessivi euro 3.972, 00 per compensi, oltre spese forfettarie, i.v.a. e c.p.a. come per legge.

Pordenone, 18/02/2019.

Il Giudice (dr. Piero Leanza)